

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Sultanbeyli / İSTANBUL

(Konut projeleri)

YÖNETİCİ ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi : 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 22 Ekim 2012
Rapor Tarihi : 13 Aralık 2012
Müşteri / Rapor No : 031 - 2012/1766
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : Emlak Konut Sultanbeyli Projesi, Mimarsinan Mahallesi, Basra Sokak, No: 117 Mimarsinan Mahallesi, Yeşilören Caddesi, No: 39 Battalgazi Mahallesi, Sokullu Caddesi, No: 1 ve 2 Sultanbeyli / İSTANBUL
- Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 192 ada, 5 no'lu parsel ve 205 ada 1 no'lu parsel ile Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 no'lu parsel ve 370 ada 1 no'lu parsel
- Sahibi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- İmar Durumu** : Bkz. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
- Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projelerin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Projelerin mevcut durumuyla toplam pazar değeri	18.375.000,-TL	10.328.000,-USD
Projelerin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	69.230.000,-TL	38.913.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	


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

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1766

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	17
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
4.4.3	Kadastro İncelemesi	17
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	18
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU	18
5.2	EMLAK KONUT SULTANBEYLİ PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	22
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	28
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	28
9. BÖLÜM	PROJELERİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ....	34
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	34
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	35

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Emlak Konut Sultanbeyli Projesi
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	13 Aralık 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 192 ada, 5 no'lu parsel ve 205 ada 1 no'lu parsel ile Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 no'lu parsel ve 370 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumda, üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
PROJE ARSALARININ TOPLAM DEĞERİ (TL)	:	17.365.000
PROJELERİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	:	18.375.000
PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	:	69.230.000

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projelerin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü 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 işlemi 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.
- Gayrimenkuller satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarınız veya ön yargınız 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam mülkiyet)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sultanbeyli
MAHALLESİ : Battalgazi: 369 ada 1 no'lu parsel ve 370 ada 1 no'lu parsel
 Mimarsinan: 205 ada 1 no'lu parsel ve 192 ada 5 no'lu parsel

	192 / 5	205 / 1	369 / 1	370 / 1
PAFTA NO	F22C21D3D	G22B01A2B	G22B01B1A	G22B01B1A
ADA NO	192	205	369	370
PARSEL NO	5	1	1	1
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	6.036,10	12.689,63	9.901,99	9.286,48
ARSA PAYI	Tam	Tam	Tam	Tam
CİLT NO	14	15	30	30
SAYFA NO	1371	1463	2838	2839
YEVMIYE NO	1377	1377	1377	1377
TAPU TARİHİ	24.04.2012	24.04.2012	24.04.2012	24.04.2012

Not-1 Parsellerin toplam yüzölçümü 37.914,20 m²'dir.

Not-2 Arsalar üzerinde gerçekleştirilen projeler için henüz kat irtifakı kurulmamış ve Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından projeler bünyesindeki kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi henüz oluşturulmamıştır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 22.10.2012 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlardan 205 ada 1 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu, diğer taşınmazların tapu kayıtları üzerinde ise herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

205 ada 1 no'lu parsel:

- 548,72 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı. (11.01.2007 tarih ve 40 yevmiye no ile)

TEİAŞ lehine olan daimi irtifak hakkı, rutin bir uygulama olup olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu 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

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2012 tarih ve M.34.3.SUL.0.13.00.03/1342GD8153 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazlar 08.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup lejantları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
17	192	5	6.036,10	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
33	205	1	12.689,60	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
38	369	1	9.901,99	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
39	370	1	9.286,48	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar 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.

09.11.2012 tarih ve 2012/65 sayılı Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Meclis Kararı'na K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 5 adet parselin emsallerinin yine Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 4 adet parselde aktarılması karara bağlanmıştır. Emsal transferine ilişkin bilgiler sayfa 9'daki tablolarda sunulmuştur.

Sultanbeyli Belediyesi'ne devredilen ve emsal transferi yapılan parseller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisse Karşılığı Yüzölçüm (m ²)	Emsal	Emsal Değer (m ²)	Toplam Kullanılan Emsal (m ²)	Transfer Edilen Emsal Dağılımı (m ²)	Emsal aktarımı yapılan parsel
211	2	2.027,07	Tam	1,01	2.047,34	6.930,16	6.797,87	205/1
228	2	4.834,47	Tam	1,01	4.882,81		132,28	370/1
229	1	4.047,92	3.794,89	1,01	3.832,84	3.832,84	3.303,25	192/5
							529,57	370/1
204	4	4.337,29	1.443,28	0,22	317,52	2.619,31	1.507,11	369/1
			2.279,00	1,01	2.301,79		1.112,20	370/1
375	6	3.755,68	Tam	0,27	1.014,03	1.014,03	1.005,97	370/1

Emsal transferinden sonra Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin mülkiyetindeki parseller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal Değeri (m ²)	Transfer Olan Emsal (m ²)	Toplam Emsal Alanı (m ²)
192	5	6.036,10	1,01	6.096,46	3.305,25	9.401,71
205	1	12.689,60	1,01	12.816,47	6.797,87	19.614,34
369	1	9.901,99	1,01	10.001,01	1.507,11	11.508,12
370	1	9.286,48	1,01	9.379,34	2.780,02	12.159,36

09.11.2012 tarih ve 2012/65 sayılı Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Meclis Kararı'nda yukarıdaki tablolarda belirtilen veriler doğrultusunda 4 adet parselin yeni emsal alanları dikkate alındığında oluşan emsal değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Transfer Olan Emsal (m ²)	Yeni Emsal Değeri
192	5	6.036,10	9.401,71	1,5575
205	1	12.689,60	19.614,34	1,5457
369	1	9.901,99	11.508,12	1,1622
370	1	9.286,48	12.159,36	1,3093

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ





Plan notlarının ilgili kısımları:

Genel Hükümler:

- Bu imar planı, plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama notları ile bir bütündür ve plan notları ile getirilen hükümler planın yürütülmesinde düzenleyici işlemlerdendir.
- İstanbul İmar Yönetmeliği Madde 1.04 hükmünce, bu imar planı ile yönetmelikteki hükümler arasında uygulamada farklılık olan konularda bu imar planındaki hükümlerin önceliği vardır.
- Planlama alanı Ömerli Barajı su toplama havza sınırı uzun ve orta mesafe koruma alanında kalmaktadır.
- Bu plan kapsamında Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir. Bu plan ve Plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- Plan kapsamında 2981-3290 sayılı kanunla getirilen Ek-1 maddesi hükümleri uygulanabilir.
- Planlama alanında imar kanununun 23'üncü maddesi uygulanacaktır.

- Planda kamu gereksinimi için ayrılan alanlarda kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve H_{max} değerleri altında uygulama yapılabilir.
- Plan genelinde Avan Projeye göre uygulama yapılabilir. Avan proje onayları İstanbul imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.
- Plan notları ile açıklanmamış konularda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- Bu imar planında açıklanmamış ve yönetmelikte de yer almamış konularda ihtiyaca ve çevrenin karakterine göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Göl ve Dere Mutlak Koruma Alanları, Rekreasyon Alanları (RA), Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, mutlak tarım alanları yerleşime açılmaz ancak bu alanlara müstakil tapu verilebilir. Söz konusu alanlarda İSKİ tarafından kamulaştırılma şartı bulunmamaktadır. Bu alanlar ile askeri alanlar uygunluk hesabına dahil edilemez.
- Orta Mesafeli Koruma Alanlarında (1000 m - 2000 m); her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaha, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık alanları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.
- Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000 m. - Havza sınırı arası); metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama - yağlamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları(petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.
- 19.01.2010 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Anadolu yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamındaki, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritalarına ve raporuna göre uygulama yapılacak olup, planlama alanında her türlü yapılaşma için parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve/veya jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.
- Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

- Ana arterlerdeki kavşakların gösterimi şematik olup, Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 20 m ve 20 m'den geniş yollarda; yola cepheli binalarda büro hizmetleri ile sosyal kişisel hizmetler zemin kat üzerindeki katlarda yer alabilir. Tamamı ticaret fonksiyonu olması halinde KAKS:0,25 değerini aşamaz.
- KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.
- Planlama alanında 35 cm'yi geçmeyen döşeme yükseklikleri planda verilen bina yüksekliği hesabına dahil edilmez.
- Planlama alanında bulunan mevcut yapıların minimum 3 m. ön bahçe, 1.5 m. bahçe mesafesini sağlaması ve planda belirlenen fonksiyona ve emsal değerine uygun olması şartıyla 4708 sayılı kanun hükümleri yerine getirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Üzerinde mevcut yapıların bulunduğu ikiz ve ayrık yapı nizamında kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için minimum 2 m. yan bahçe mesafesi şartı aranacaktır.
- Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapılar bu alanlara en fazla 2,00 m. yaklaşabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz. Pencere açılabilir. Binanın bu cephesi donatı alanıyla uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan, uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka imar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırındır.
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1.00 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.
- İmar uygulaması yapılacak alanlarda, uygulama sırasında yönetmelikteki minimum cephe, derinlik, parsel büyüklüğü vb. şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde yönetmelik şartlarına tabi olur. Sınır düzeltmesi şeklinde yapılan ifrazlar minimum parsel büyüklüğü şartlarına tabi değildir.
- Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

- İmar planında belirlenen imar istikametini geçmeyen yapılar yan bahçe mesafesi açısından teşekkül kabul edilerek, komşu parsellere teşekküllere göre ayrı, ikiz, blok veya bitişik düzende yapılaşma şartı verilmesine Belediyesi yetkilidir. Ön bahçe mesafesi ise min. 3 m'den az olmamak kaydıyla Belediyesince belirlenir. Yan bahçe mesafesi ise 2 m.den az olamaz.
- Planda, kısmen orta, kısmen uzun mesafe koruma alanının birlikte bulunduğu parsellerde, yapılacak yapıların yeri proje aşamasında belirlenecektir.
- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla plan notlarının uyuşmaması durumunda plan notlarındaki yapılaşma hükümleri geçerlidir.
- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
- Yol şeritleri değiştirilmeden, yaya kaldırımlarının genişlemesi, daralması, cep otoparkı, yeşil bant vb. oluşturulması suretiyle yol istikameti genişleyip daralabilir. Bu alanlardan mahreç alınabilir.
- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. Uygulama sırasında Planlama biriminden görüş alınacaktır.
- Planda çizilmiş yol ile fiili yolun çakışmadığı durumlarda, plan değişikliği zorunlu olmayıp, planlama biriminin görüşü doğrultusunda yol genişliğini daraltmadan kaydırma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Yapı alanlarında her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, karayolları kamulaştırma alanı, yeşil bantlardan vb. parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
- Sosyal donatı alanlarında kalmayan, hâlihazırda fabrika, imalathane vb. gibi faaliyet gösteren parsellerde mevcut tesisler tevsi yapılmaması kaydıyla, ekonomik ömürlerini doldurana kadar faaliyetlerini sürdürebilirler. Binaların yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kararları almaya yetkilidir.
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama röperli krokiye göre yapılacaktır.
- İmar adalarında planın getirdiği yapılaşma şartlarının uygulanması sırasında bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır.
- Bina oturumu dışında kalan alanın her 25 m²'si için 1 adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikimi sağlanamıyorsa Belediyesinin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dahil edilir.

- Planlama alanında 1.000 m²'den küçük olmamak üzere parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden ve kamu eline geçen parselin fonksiyonu plan kararı ile belirlenmeden uygulama yapılamaz. Ticaret alanlarından konut ve konut+ticaret alanlarına veya konut ve konut+ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz.

Uygulama Hükümleri

- Planlama alanında Sokak ve Cadde cephesindeki binaların en az %50'sinde korunabilir nitelikte yapı bulunması halinde, teşekküle göre 3 mt'den az olmamak kaydıyla ön bahçe mesafesi belirlenebilir.
- Plan yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılanamayan parsellerde ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6 m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Konut veya Ticaret+Konut alanına ayrılmış alanlarda, meri planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.
- Yapılaşma düzeni, blok, sıra ev, ikiz ya da bitişik düzende seçilebilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Blok ebatları İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

Konut Alanları

- İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesi hükmüne binaen caddede eğer ticaret teşekkül etmişse zemin katlar ticaret olarak kullanılabilir.
- K alanlarında TAKS:0.40, E:1.01 veya E=1.01 değerini aşmamak kaydıyla [BL-4]
 - K1 alanlarında E:0.22
 - K2 alanlarında E:0.27
 - K3 alanlarında E:0.22

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR	KONUT ALANLARI	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
192/5	A	29.11.2012 2012/22-A	36	3.049,21	2.988,00	6.037,21	III- B
	B	29.11.2012 2012/22-B	40	1.624,74	5.055,00	6.679,74	III- B
205/1	A1	29.11.2012 2012/23-A1	40	1.469,35	3.320,00	4.789,35	III- B
	A2	29.11.2012 2012/23-A2	40	1.469,35	3.320,00	4.789,35	III- B
	B1	29.11.2012 2012/23-B1	40	1.601,27	5.055,00	6.656,27	III- B
	B2	29.11.2012 2012/23-B1	40	1.601,27	5.055,00	6.656,27	III- B
369/1	A1	29.11.2012 2012/24-A1	40	1.608,00	5.055,00	6.663,00	III- B
	A2	29.11.2012 2012/24-A2	40	1.608,00	5.055,00	6.663,00	III- B
370/1	A1	29.11.2012 2012/21-A1	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	III- B
	A2	29.11.2012 2012/21-A2	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	III- B
	A3	29.11.2012 2012/21-A3	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	III- B

Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

İlgili mevzuat uyarınca arsalar üzerinde gerçekleştirilen projelerin gerekli tüm izinleri alınmış olup projeler için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması neticesinde oluştuğu ve 24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile tapu kütüğüne tescil edildiği tespit edilmiştir. İmar uygulaması neticesinde parseller tam mülkiyet olarak tescil edilmiştir. İmar uygulamasına 9 adet parsel girmiş olup, uygulama neticesinde 42 adet parselde Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi tescil edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazlar ise 4 adet parseldir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerlemede konusu 4 adet parsel, eski parsel numaraları itibariyle 20.04.2004 tarih ve 2004/19 sayılı ilçe meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 20.04.2004 tarih ve 2004/20 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı kapsamında kalmakta iken akabinde 20.04.2004 tarih ve 2004/20 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı iptal edilmiştir. Değerleme konusu 42 adet parselin eski parsel numaraları itibariyle 20.04.2004 tarih ve 2004/19 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 23.11.2008 tarihli başkanlık oluru ile onaylanan Adil - Mimarsinan Mahalleleri Uygulama İmar planı kapsamında kalmıştır. 18.09.2009 tarih ve 2009/1530 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı hazırlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlar bu nazım imar planına istinaden hazırlanan 08.04.2011 tarihli başkanlık oluru ile onaylanan K1 Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmış ve bu plana istinaden yapılan imar uygulamasında değerlendirme konusu 42 adet parsel oluşmuş olup değerlendirme konusu taşınmazlar ise 4 adet parseldir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması neticesinde oluşmuş ve 24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile tapu kütüğüne tescil edildiği tespit edilmiştir.

5. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu 2 adet parsel ve Battalgazi Mahallesi'nde konumlu 2 adet parsel üzerinde geliştirilen konut projeleridir.

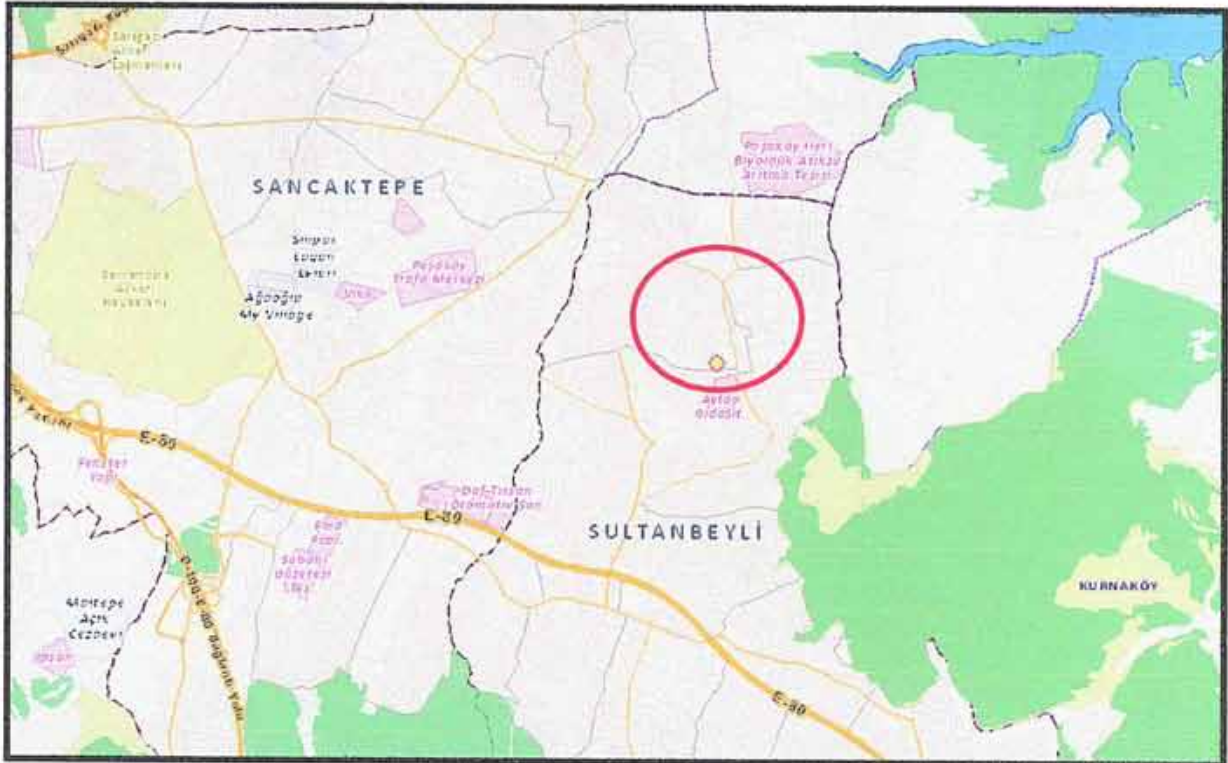
Taşınmazlar TEM Otoyolu'nun kuzeyinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım; Sultanbeyli içerisinde TEM Otoyolu'nun kuzeyine bağlantıyı sağlayan Bosna Bulvarı üzerinden Basra Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanır.

Taşınmazların üzerinde kısmen ruhsatsız binalar mevcut olup genel olarak imar planlarında belirtilen yollar mahallinde henüz açılmamıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde ruhsatsız binalar, boş parseller ile Mimarsinan İlköğretim Okulu, Turhan Feyzioğlu Ticaret Meslek Lisesi vd. okullar ile Yapı Merkezi Prefabrikasyon A.Ş. Paşaköy Fabrikası bulunmaktadır. Bölgede düzenli yapılaşma henüz mevcut değildir.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 3 km, TEM Otoyolu İstanbul Gişeleri'ne yaklaşık 11 km mesafededir.

Bölge, Sultanbeyli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptirler.



5.2 EMLAK KONUT SULTANBEYLİ PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Proje kapsamında 192 ada 4 no'lu parsel üzerinde A ve B Blok, 205 ada 1 no'lu parsel üzerinde A1, A2, B1 ve B2 Blok, 369 ada 1 no'lu parsel üzerinde A1 ve A2 Blok, 370 ada 1 no'lu parsel üzerinde ise A1, A2 ve A3 Blok bulunacaktır.
- o Yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	BAG. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR	KONUT ALANLARI	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	KAT ADEDİ (YOL KOTU ALTI / YOL KOTU ÜZERİ - TOPLAM KAT ADEDİ)	YAPI SINIFI
192/5	A	36	3.049,21	2.988,00	6.037,21	1 / 9 - 10	III- B
	B	40	1.624,74	5.055,00	6.679,74	1 / 10 - 11	III- B
205/1	A1	40	1.469,35	3.320,00	4.789,35	1 / 10 - 11	III- B
	A2	40	1.469,35	3.320,00	4.789,35	1 / 10 - 11	III- B
	B1	40	1.601,27	5.055,00	6.656,27	1 / 10 - 11	III- B
	B2	40	1.601,27	5.055,00	6.656,27	1 / 10 - 11	III- B
369/1	A1	40	1.608,00	5.055,00	6.663,00	1 / 10 - 11	III- B
	A2	40	1.608,00	5.055,00	6.663,00	1 / 10 - 11	III- B
370/1	A1	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	1 / 10 - 11	III- B
	A2	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	1 / 10 - 11	III- B
	A3	40	1.567,15	3.320,00	4.887,15	1 / 10 - 11	III- B

Yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

- o Projelerin adresleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	MAHALLE	CADDE / SOKAK	KAPI NO
192/5	A	Mimarsinan	Basra	171-121A
	B	Mimarsinan	Basra	171-121B
205/1	A1	Mimarsinan	Yeşilören	39-A1
	A2	Mimarsinan	Yeşilören	39-A2
	B1	Mimarsinan	Yeşilören	39-B1
	B2	Mimarsinan	Yeşilören	39-B2
369/1	A1	Battalgazi	Sokullu	1-A1
	A2	Battalgazi	Sokullu	1-A2
370/1	A1	Battalgazi	Sokullu	2-A1
	A2	Battalgazi	Sokullu	2-A2
	A3	Battalgazi	Sokullu	2-A3

- o Projelere ilişkin bağımsız bölüm listeri ve mahal listeri henüz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından oluşturulmamış olup projenin bölge standartlarında bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- o Taslak halindeki çalışmalarda toplam satılabilir alanlar ve net satılabilir alanlar ile yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada / Parsel No	Bağımsız Bölümlerin Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Bağımsız Bölümlerin Toplam Net Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
192/5	9.379,71	7.559,46	12.716,95
205/1	19.614,36	13.988,48	22.891,24
369/1	11.508,12	9.423,96	13.326,00
370/1	12.159,36	9.505,56	14.661,45
TOPLAM	52.661,55	40.477,46	63.595,64

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan **"alt - orta ve orta gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bir konut sitesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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 ilgisini 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 seyretilmiştir.

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



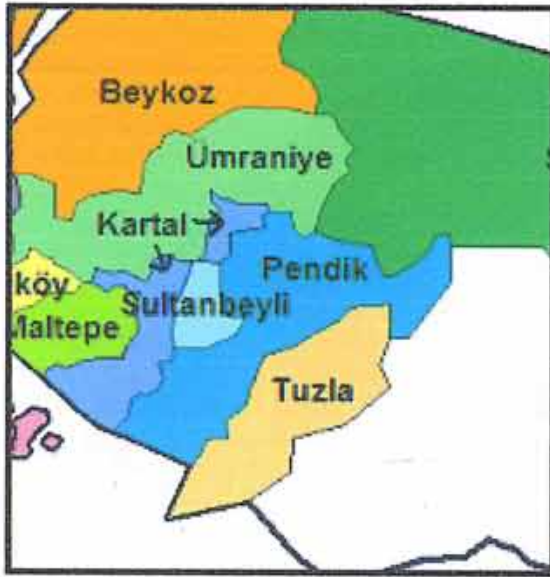
İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğaziçi, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul 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 itibriyle 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.

Sultanbeyli İlçesi



Sultanbeyli'nin tarihi 6. yüzyılın başlarına kadar uzanmaktadır. Uzun yıllar Roma ve Bizans İmparatorluğu yönetiminde kalmıştır.

Sultanbeyli 1328 yılında Orhan Gazi'nin emriyle Abdurrahman Gazi ve Konur Alp Komutasındaki Osmanlı Ordusu tarafından fetih edilmiştir.

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 03.06.1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Yüz ölçümü 35 km²'dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup, Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir.

İlçe kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal İlçesi'ne bağlı Paşaköy, Sancaktepe ilçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik ilçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir.

1985 yılında 3.600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçenin 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869 olarak, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.771, en son 2007 nüfus sayımına göre D.İ.E.'e 272.800 olarak tespit edilmiştir.

İlçeye bağlı bir belediye mevcut olup, köy bulunmamaktadır. Belediye hudutları içerisinde 15 mahalle bulunmaktadır.

İlçemizde iç göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışı olmaktadır. Sultanbeyli, ülkenin Sinop ilinden, Mersin iline kadar çizilen dik hattın doğusunda kalan bütün illerden göç

almıştır. Hemen hemen her ilden insanların gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır.

Halk geçimini genellikle inşaat sektöründe çalışarak sağlamaktadır. Bunun yanında ilçede fazla sanayi işkolu bulunmadığından halkın bir kısmı ise çevre ilçelerdeki işyerlerinde çalışarak hayatlarını sürdürmektedirler.

Sultanbeyli ilçesi ekonomik yönden gün geçtikçe gelişmektedir. İlçenin sınırları içerisinde öncelikle imalat sektörü her geçen gün gelişmektedir.

Ayrıca ilçede Anadolu Yakası Kuru Gıdacılar Sitesi açılmış olup, faaliyetini sürdürmektedir. Önceden inşaat sektörü ağırlık oluşturmakta iken ilçenin imar planına kavuşması TCK'un 184. maddesi ile kaçak inşaat yapanlara getirilen hapis cezası ilçede inşaat yapımını durdurmuştur. İlçemizde imalat ve gıda sektörü ağırlıklı sektör haline gelmiştir.

İlçeye dört ayrı güzergahtan ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Bunlar;

- Sultanbeyli - Samandıra, Yakacık, Kartal
- Sancaktepe, Ümraniye, Üsküdar, Kadıköy
- Sultanbeyli-Kurtköy, Pendik
- Sancaktepe ve Kurtköy'den TEM Otoyolu

İlçede hava, deniz ve demiryolu ulaşımı yoktur.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmek potansiyeli olan bir bölgede yer almaları,
- o Konut imarlı parsellerin mevcut imar durumları,
- o Yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- o Bölgede benzer nitelikte ruhsatlı yapıların mevcut olmaması.

Olumsuz etken:

- o Bölgede arsa arzının talebin üzerinde olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip müstakil parsellerin 400 - 500,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir. Hisseli parsellerin satış bedellerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Elit Emlak: 0 533 227 85 36
2. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin ise 250 - 300,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir.
İlgilisi / Sultan Emlak: 0 533 308 58 87
3. Mimarsinan Mahallesi'nde taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 ve Emsal: 1,01" yapılaşma şartlarına sahip 4.000 m² yüzölçümlü müstakil parsel için 450,-TL/m² talep edilmektedir.
İlgilisi / Doluyurtlar Emlak: 0 539 304 09 44
4. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin 350 - 450,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği, enerji nakil hattı altında kalan "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 0,22 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin ise 250 - 300,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir.
İlgilisi / Erda Emlak: 0 539 273 61 23

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Bölgede inşa edilmekte olan Sinpaş Liva projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	53	156.000	2.945
2+1	107	285.500	2.670
3+1	136	365.500	2.690
4+1	167	486.000	2.910
Ortalama Birim Değeri			2.805

İletişim / Satış Ofisi: 444 19 74

2. Sancaktepe ilçesinde taşınmazlara yakın mesafedeki Sinpaş Kelebekia ve Kelebekia Premium projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
3+1	142	458.000	3.225
3+1	139	432.000	3.110
3+1	137,50	456.000	3.315
3+1	162 (Bahçe katı)	581.000	3.585
Ortalama Birim Değeri			3.310

İletişim / Satış Ofisi: 444 19 74

3. Taşınmazlara yakın konumdaki Sultan Konakları projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	98 (Giriş kat)	139.000	1.420
2+1	105	155.000 – 189.000	1.640
3+1	114	197.000 – 225.000	1.850
3+1	130	195.000 – 280.000	1.825
Ortalama Birim Değeri			1.685

İletişim / Satış Ofisi: 0 216 592 23 63

Sinpaş Liva, Sinpaş Kelebekia ve Sinpaş Kelebekia Premium projeleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup konumları ve parsel büyüklükleri itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlardan çok daha iyi şerefiye sahiptirler. Ayrıca bu bölgede site tarzı yapılaşmalar başlamıştır. Sultan Konakları projesi de konum itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede geliştirilecek konut projesinde oluşabilecek fiyatlar daha düşük seviyelerdedir. Sinpaş Liva, Sinpaş Kelebekia ve Kelebekia Premium Projeleri elit projeler olup, değerlendirme konusu taşınmazlar ise daha sosyal nitelikte projelerdir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

A. Arsalardan değeri

B. Arsalarda üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

A. Arsalardan değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

I.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri 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.

EMSALLERİN ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konut lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip hisseli ve tam mülkiyetteki Emsal: 1,01 yapılaşma şartına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 250 - 500,-TL aralığında olduğu görülmüştür.

Olası bir alım satım işlemi pazarlık payının da düşüncesiyle rapora konu parsellerin konumlarına, büyüklüklerine, imar durumlarına ve yapılaşma haklarına, üzerlerinden enerji nakil hattının geçip geçmemesine ve hisseli olup olmamasına göre Emsal: 1,01 yapılaşma şartı dikkate alındığında m² satış değerlerinin 315 - 350,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Parsellerin büyüklük, konum ve imar planındaki yapılaşma haklarına ilave olarak emsal transferi yapılması hususları da dikkate alınarak parseller arasında farklı şerefiyelendirmeler yapılmıştır. Taşınmazlar için 385 - 515,-TL/m² aralığında değerler takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değerleri ve toplam pazar değeri sayfa 29'daki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ORTALAMA EMSAL DEĞERİ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
192	5	6.036,10	1,5575	515	3.110.000
205	1	12.689,60	1,5457	510	6.470.000
369	1	9.901,99	1,1622	425	4.210.000
370	1	9.286,48	1,3093	385	3.575.000
TOPLAM					17.365.000

I.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde geliştirilecek projeler mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından edinilen verilere göre toplam emsal alanları, satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada / Parsel No	Toplam satılabilir Alan (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
192/5	9.379,71	12.716,95
205/1	19.614,36	22.891,24
369/1	11.508,12	13.326,00
370/1	12.159,36	14.661,45
TOPLAM	52.661,55	63.595,64

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	52.661,55	63.595,64

I) Projelerin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **63.595,64 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı yapı ruhsatlarında III B olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III B olan yapıların m² birim bedeli 565,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı ve maliyetlerin yıllar itibariyle % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014	2015
Satış oranı	% 0	% 40	% 40	% 20

• İskonto Oranı Hesaplanması:

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.

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği 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 alanlarının toplam maliyet değeri **34.465.944,-TL (~ 34.465.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projelerin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerinden hareketle değerlendirme konusu projeler bünyesindeki konutların m² satış değerlerinin 1.300 – 1.500,-TL aralığında değişeceği, konutların ortalama m² satış değerinin ise **1.400,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı taslak halindeki satılabilir alan çalışmalarına göre **52.661,55** m²'dir. Farklı projelerde yapılan incelemelerde de satılabilir alanın emsal alanından fazla, toplam inşaat alanından az olduğu tespit edilmiştir. Belirtilen satılabilir alan emsal alanı ve toplam inşaat alanı aralığında yer almaktadır.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014	2014
Satış oranı	% 0	% 40	% 40	% 20

• İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **69.231.478,-TL (~ 69.230.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	69.230.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 34.465.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	34.765.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parsellerin pazar değeri **17.365.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

B. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den edinilen bilgilere göre 13 Aralık 2012 tarihine kadar toplam harcamanın 1.010.940,66,-TL (**~1.010.000,-TL**) olduğu belirtilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam.....: 17.365.000,-TL
Ruhsat ve mimari proje maliyetleri: 1.010.000,-TL olmak üzere
Taşınmazların toplam pazar değeri 18.375.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM PROJELERİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.b) bölümünde **69.230.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

	TL	USD	EURO
Projelerin mevcut durumuyla pazar değeri	18.375.000	10.328.000	7.904.000
Projelerin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	69.230.000	38.913.000	29.780.000

(* Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7791 TL ve 1,-EURO = 2,3247 TL'dir.

Taşınmazın mevcut durumu itibarıyla KDV dahil toplam pazar değeri 21.682.500,- TL'dir. KDV oranı % 1 olarak dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 22 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
 İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri - takyidat yazısı - imar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları ve yapı denetimine ilişkin yazı
- Mahal listesi
- Emsal aktarımına ilişkin yazışmalar
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri