

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ataşehir / İSTANBUL
(13 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 30 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7139
Değerleme Konusu	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1864 ada 6 no'lu parsel, 3331 ada 4 no'lu parsel, 3334 ada 8 no'lu parsel, 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 1, 2, ve 5 no'lu parseller ile Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 no'lu parsel, 2693 ada 5 no'lu parsel
Gayrimenkullerin Adresi	: Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu
İmar Durumu	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan incelemeler
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	35.770.000,-TL	15.367.000,-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: 2014/7139

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	15
4.4.2	Belediye İncelemesi	15
4.4.3	Kadastro İncelemesi	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	18
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	18
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
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	23
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	28
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	34
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	35
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	37

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ataşehir'de konumlu 13 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	30 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Bkz. 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu
MEVCUT KULLANIM	:	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız gecekondu tarzda inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. 1864 ada 6 no'lu parsel ve 3331 ada 4 parsel üzerinde cami bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	35.770.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 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, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7139

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Vergi değeri:

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

		1864 ada / 6 parsel	2190 ada / 9 parsel	2190 ada / 15 parsel	2192 ada / 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
MAHALLESİ	:	Küçükbakkalköy	Barbaros	Barbaros	Barbaros
SOKAĞI	:	---	---	---	---
MEVKİİ	:	---	---	---	---
PAFTA NO	:	243-249	273	273	273
ADA NO	:	1864	2190	2190	2192
PARSEL NO	:	6	9	15	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa (Kreş Alanı)	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.999,04 m ²	198,10 m ²	145,90	332,90
HİSSESİ (*)	:	Tamamı	1/3	1/3	989/11097
YEVMIYE NO	:	23858	15294	15294	15294
CİLT NO	:	86	3	3	3
SAYFA NO	:	8443	244	250	275
TAPU TARİHİ	:	07.11.2008	19.07.2013	19.07.2013	19.07.2013

		2684 ada / 10 parsel	2693 ada / 5 parsel	3331 ada / 4 parsel	3334 ada / 8 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
MAHALLESİ	:	Barbaros	Barbaros	Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy
SOKAĞI	:	---	---	---	---
MEVKİİ	:	---	---	---	---
PAFTA NO	:	273	273	G22A02B2B	F22D23D4D
ADA NO	:	2684	2693	3331	3334
PARSEL NO	:	10	5	4	8
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa	Arsa (İbadethane Alanı)	Arsa (Kreş Alanı)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.830,00 m ²	309,80 m ²	2.535,99 m ²	3.762,20 m ²
HİSSESİ (*)	:	6033/25732	17/3099	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	16296	16296	23852	23854
CİLT NO	:	17	16	86	86
SAYFA NO	:	1584	1523	8432	8437
TAPU TARİHİ	:	02.08.2013	02.08.2013	07.11.2008	07.11.2008

		3382 ada / 2 parsel	3384 ada / 4 parsel	3385 ada / 1 parsel	3385 ada / 2 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
MAHALLESİ	:	Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy
SOKAĞI	:	---	---	---	---
MEVKİİ	:	---	---	---	---
PAFTA NO	:	2-4	2-4	2-4	2-4
ADA NO	:	3382	3384	3385	3385
PARSEL NO	:	2	4	1	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	Arsa (Lise Alanı)	Arsa (Kreş Alanı)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14.248,40 m ²	2.099,56 m ²	3.900,64 m ²	2.200,68 m ²
HİSSESİ (*)	:	70028/285149	70028/285149	70028/285149	70028/285149
YEVMIYE NO	:	19532	19532	19532	19532
CİLT NO	:	86	86	86	86
SAYFA NO	:	8366	8367	8370	8368
TAPU TARİHİ	:	10.09.2008	10.09.2008	10.09.2008	10.09.2008

		3385 ada / 5 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Ataşehir
MAHALLESİ	:	Küçükbakkalköy
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
PAFTA NO	:	2-4
ADA NO	:	3385
PARSEL NO	:	5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa (Spor Alanı)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.618,65 m ²
HİSSESİ (*)	:	70028/285149
YEVMIYE NO	:	19532
CİLT NO	:	86
SAYFA NO	:	8369
TAPU TARİHİ	:	10.09.2008

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidatı tapu kayıt belgelerine göre 2684 ada 10 no'lu parsel, 2190 ada 15 no'lu parsel, 2192 ada 1 no'lu parsel ve 2190 ada 9 no'lu parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notlar bulunmakta olup diğer parseller üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

2684 ada, 10 no'lu parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Şerhler hanesindeki iflas ihtilaflıdır. (20.12.1993 tarih ve 9556 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 14.06.1989 tarih ve 2921 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine istimlak şerhi bulunmaktadır. (2942 sayılı yasanın 31/B maddesi)
- 24.02.1972 tarih ve 1167 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine istimlak şerhi bulunmaktadır.
- İhtiyati Tedbir: 31.07.2013 tarih ve 16073 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih ve 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.

Şerhler ile ilgili açıklamalar:

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi ile yapılan görüşmelerde yukarıda yer alan şerhlerden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine olan istimlak şerhi ve 31B maddesi şerhlerinin kamulaştırmaya yönelik olduğu öğrenilmiştir. Ancak bu şerhin bir irtifak hakkı (yani mülkiyet Emlak Konut GYO A.Ş.'de kalmak üzere parselin bir kısmından geçebilecek bir hat için mi) için mi, yoksa mülkiyet olarak kamulaştırmasına ilişkin olup olmadığı anlaşılammamaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi yetkilileri rapor tarihi itibarıyla konu ile ilgili DSİ ile yazışmaların devam ettiğini ve ancak onlardan gelecek cevaba göre bu şerhlerin irtifaka mı konu yoksa mülkiyete mi konu olduğu anlaşılacağını belirtmişlerdir.

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda, taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki istimlak şerhi ve 31B maddesi şerhinin mülkiyete esas bir kamulaştırma ise taşınmazın GYO portföyünden çıkarılması gerekmektedir. Ancak kesin bilgi için DSİ'den gelecek cevabın beklenmesi görüş ve kanaatindeyiz.

İhtiyati tedbir şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mah., (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği Mevkii) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar, Sevim Karabul, Halil Gedikoğlu, Nihat Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmali, Celal Mengü, Hayri Sönmez, Şirin Gökçe, Erdoğan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde açılan tapu iptali ve tescil davası, İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/412 E. sayılı dosyası ile görülmekte olup, 10.07.2013 tarihinde, 3. kişilere devrinin

önlenmesi bakımından tedbir kararı verilmiştir. Yargılama devam etmekte olup, bir sonraki duruşması 12.01.2015 tarihinde görülecektir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda taşınmazın portföyde bulunmasına yönelik görüş belirtilmesi uygun değildir.

2190 ada, 15 no'lu parsel:

Şerhler Bölümü:

- İ.İ.K. 28 Mad. Şerhi. (Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesine) (16.08.1999 tarih ve 5885 yevmiye no ile.) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

İcra ve İflas Kanununun 28. maddesine göre, gayrimenkule ilişkin davalarda, davacının lehine hüküm verildiği takdirde, mahkemenin hükmün bir örneğini davacının talebine gerek olmaksızın ilgili tapu sicil müdürlüğüne göndermesi gerekir. Mahkemenin böyle bir bildirim üzerine tapu sicil müdürlüğüne dava konusu gayrimenkulün şerhler sütununa belirtme yapılır. Şerhler sütununda yapılacak bu tür bir belirtme gayrimenkulü Medeni Kanununun 1010. maddesinin 2. fıkrası anlamında kısıtlayacağından tedavüle (alım-satıma) veya üzerinde aynı veya şahsi bir hak kurmaya engel değildir. Sadece bildirici ve üçüncü kişileri uyarıcı bir anlam taşıyacağından, tapu siciline şerh verilmekle gayrimenkul üzerinde sonradan iktisap olunan her nevi hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Bu belirtme; söz konusu kesinleşmemiş mahkeme kararının, kesinleşerek infazının istenmesi halinde başka bir talebe gerek olmaksızın re'sen terkin edilir. Ancak kesinleşmemiş mahkeme kararı Yargıtay'da temyiz sonucu ileride davacının aleyhine kesinleşirse, mahkemenin derhal bu hükmün bir örneğini de tapu siciline bildirmesi ve bu bildirim üzerine şerhler sütunundaki belirtmenin terkin edilmesi gerekir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi konu ile ilgili süreçlerin devam ettiği bilgisini vermiştir.

2192 ada, 1 no'lu parsel:

Şerhler Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K. 28. madde şerhi. (23.12.1996 tarih ve 7779 yevmiye numarası ile) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)
- Emlak Yapı A.Ş. hissesine İ.İ.K. 28. Md. Şerhi. (25.09.1998 tarih ve 6272 yevmiye no ile) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

İlgili mahkeme tarafından verilen 1998/271 sayılı karara göre;

2192 ada 1 parsel sayılı 332,20 m² alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110,97 m²'ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacıardan Hacı Seven'in payının ise 162,50 m²'ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın NOVA TD RAPOR NO: 2014/7139

tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacıardan Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında rapora konu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. Bu durumda da taşınmazın GYO portföyünden çıkarılması gerekmektedir.

2190 ada, 9 no'lu parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş'nin 1/3 tescilli 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) (25.11.1996 tarih ve 7065 yevmiye no ile)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

Yukarıdaki karara göre taşınmazın 606/1980 payı olan 60,63 m²'lik kısmı Mehmet Üregil adına tescil edilecek olup kalan 54/1980 payına denk gelen 5,4 m²'lik kısmı Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil olacaktır. **Tescil olacak yeni kısmın GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur.**

2684 ada 10 parsel üzerinde istimlak şerhi ve ihtiyadi tedbir şerhlerinin detayı DSİ ile yapılan yazışmalar sonucunda netleşecektir. Bu nedenle taşınmazın portföyde bulunmasına yönelik görüş belirtilmesi uygun değildir.

2192 ada 1 parsel ise başka biri adına tapuya tescil olacağından Emlak Konut GYO A.Ş. için ticari bir değer ifade etmemekte olup GYO portföyünden çıkarılmalıdır.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 14.10.2014 tarih ve 99148768.310.05.01/1092041/7871/26748 sayılı yazılarına göre rapor konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı			
ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1864/6	3.999,04	Dini Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00 ve H _{max} : Serbest

04.02.1992 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah Uygulama İmar Planı ve 17.02.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Plan Notu Tadilatı ve 08.03.2013 tarihli 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı

ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m ²)	LEJANTI
2684/10	7.830,00	Yol + İsale İletim Hattı + Yapı Yasağı Uygulanacak Alan
2693/5	309,80	Konut Alanı
2190/15	145,90	Konut Alanı
2190/9	198,10	Konut Alanı
2192/1	332,90	Yol + Yapı Yasağı Uygulanacak Alan

Not: 2684 ada 10 parsel ve 2192 ada 1 parsel 16.06.2007 tarihli Kadıköy 3004 Caddesi – D100 Yanyol Arası Kavçak ve Yollara Ait Uygulama İmar planı kapsamında da kalmıştır. 2684 ada 10 parsel ile 2192 ada 1 parseller ayrıca 17.02.2014 tarihinde onanan Kurbağalidere Anaokulu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesinden etkilenmektedir.

Ayrıca 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller ile 2192 ada 1 parsellerin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2014 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında kalmakta olup 30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan yapılarına kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.

1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı notlarına göre ise;

- 1 /1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı yol veya donatı alanında (belediye hizmet alanı, park alanı, eğitim, spor, teknik altyapı, sosyal ve kültürel, sağlık, idari, dini tesis) kalıp, yolda veya donatıda kalmayan kısımlarında yapı yapılması mümkün olmayan parsellerde;
 - Öncelikli olarak bulunduğu imar adasındaki komşu parseller (T2 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) ile tevhit edilecektir.
 - Konut ve Konut + Ticaret fonksiyonlarında yer alan komşu parsellerin birbiri ile tevhit edilmesi durumunda, konut + ticaret alanlarının yapılaşma şartları geçerli olacaktır.
 - Yolda veya donatı alanında kalan kısımlar parselin % 40'ını geçmesi durumunda; yolda veya donatı alanında kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde emsal değeri kadastral parselin % 60'ı üzerinden hesaplanarak tevhitte oluşan parselde (T2 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) kullanılacaktır.
 - Komşu parsellerle herhangi bir nedenden dolayı tevhit edilemeyen parsellerin imar hakkı 1/5000 ölçekli aynı yapı adası ve/veya aynı işlev içerisindeki parsel veya parsellere transfer edilebilir.
- 1 /1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parsellerin;

- İmar hakları 1/5000 ölçekli aynı yapı adası ve/veya aynı işlev içerisindeki parsel veya parsellere (T2 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) transfer edilebilir. İmar hakkı transferi hesabı, tamamı yol veya donatı alanında kalan parsel komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu / yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır.
- İmar transferinden yararlanacak olan parsellerin imar hakkı; imar uygulaması görmüş ise parselin uygulama öncesindeki alanının, imar uygulaması görmemiş ise parsel yüzölçümünün % 60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- İmar hakkı transferinden yararlanacak parsellerin yüzölçüm alanı; transfer edilecek parsel ve/veya parsellerdeki işlevlerde belirtilen yoğunluk kademelenmesi için belirlenen parsel büyüklük aralıkları hesaplarına dahil edilemez.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden mevcut parsel büyüklüklerine göre belirlenecek emsal değeri üzerinden hesaplanan imar hakkı transferi ile transfer edildiği parselin emsal değeri en fazla % 40 arttırılabilir ve hiçbir şartta E: 3,00 değerini geçemez. Parselin geri kalanında kullanılmayan diğer imar hakları ise aynı usule göre başka parsellerde kullanılacaktır.

14.08.2009 – 02.10.2009 – 21.04.2010 – 30.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
3331/4	2.535,99	İbadethane Alanı	KAKS: 1,00 ve H _{max} : Serbest
3334/8	3.762,20	Kreş Alanı	Emsal (E) : 1,50 ve H _{max} : Serbest

Not 1: 3334 ada 8 no'lu parsel için 21.04.2010 tarihinde plan tadilatı yapılmıştır.

Plan notlarına göre;

- Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.
- Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.

18.01.2001 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 pafta 2425 parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı

ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
3382/2	14.248,40	Eğitim Tesis Alanı	Emsal (E) : 0,60 ve H _{max} : Serbest
3384/4	2.099,56	Sağlık Tesis Alanı	---
3385/1	3.900,64	Lise Alanı	---
3385/2	2.200,68	Kreş Alanı	---
3385/5	15.618,65	Spor Tesis Alanı	---

Not: 3384 ada 4 parsel 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli N.İ.P. Tadilatı ile Dini Tesis Alanına alınmış olup 1/1000 ölçekli plan onanmadan uygulama yapılamaz. 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli N.İ.P. tadilatına itiraz bulunmaktadır.

Plan notlarına göre;

- Kamuya terk edilmesi gereken (yol, yeşil v.b.) alanların terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Spor tesisi alanlarında açık kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet eden idari yapılar % 0,5'i geçemez.
- Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS=0,60'ı geçmemek koşulu ile uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Rapor konusu 1864 ada 6 parsel ve 3331 ada 4 parsel imar durumu incelemesi itibariyle ilgili kurumlara bedelsiz terk edileceğinden ticari bir değerleri yoktur. 2192 ada 1 parsel ise tapu incelemesi bölümünde de detaylı olarak belirtilen nedenlerden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. için ticari bir değeri yoktur.

Kalan parsellerin ise sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak 2190 ada 9 ve 15 parsel, 2192 ada 1 parsel 19.07.2013 tarih ve 15294 yevmiye no ile, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parsel ise 02.08.2013 tarih ve 16296 yevmiye no ile "Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği" işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde parsellerin imar durumundaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 1864 ada 6 no'lu parsel 14.08.2009 tarihli imar planında Kreş Alanında (Emsal = 1,00) kalmakta iken 06.12.2011 tarihli 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında dini tesis alanı (Emsal = 1,00) olarak tescil edilmiştir.

- 2684 ada 10 no'lu parsel 04.02.1992 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı – 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Plan notu Tadilatı, 16.06.2007 tasdik tarihli Kadıköy 3004 Caddesi – D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında; İSKİ Koruma Kuşağı, Dere Islah Düzenleme Alanı ve Yolda kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “İsale İletim Hattı, Yol ve Yapı Yasağı Uygulanacak Alan”a alınmıştır. Ayrıca parsel 17.02.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesinden de etkilenmektedir. Ancak alınan 30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan yapılana kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.
- 2693 ada 5 no'lu parsel 04.02.1992 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı – 17.02.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Plan notu Tadilatında; H:9,50 m irtifalı Konut Alanı içerisinde kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planında da Konut Alanı içerisinde kalmaktadır. Ancak alınan 30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan yapılana kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.
- 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller 04.02.1992 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı – 17.02.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Plan notu Tadilatında; H:9,50 m irtifalı Konut Alanı içerisinde kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planında da Konut Alanı içerisinde kalmaktadır. Ancak alınan 30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan yapılana kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.
- 2192 ada 1 no'lu parsel 04.02.1992 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı – 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Plan notu Tadilatı, 16.06.2007 tasdik tarihli Kadıköy 3004 Caddesi – D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında; H: 9,50 irtifalı Konut Alanı içerisinde kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Yol ve Yapı Yasağı Uygulanacak Alan”a alınmıştır. Ayrıca parsel 17.02.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesinden de etkilenmektedir. Ancak alınan 30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan

- yapılana kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.
- 3384 ada 4 no'lu parsel 18.01.2001 tasdi tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 pafta 2425 parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanında" kalmakta iken 17.04.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile Dini Tesis Alanına alınmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
 - Diğer parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait kadastral plan durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 1864 ada 6 no'lu parsel, 3331 ada 4 no'lu parsel, 3334 ada 8 no'lu parsel, 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 1, 2, ve 5 no'lu parseller ile Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller, 2192 ada 1 no'lu parsel, 2684 ada 10 no'lu parsel, 2693 ada 5 no'lu parsellerdir.

Taşınmazlardan 1864 ada 6 no'lu parsel Anadolu Otoyolu ile TEM Otoyolu'nun kesiştiği kavşağın güneydoğusunda, 3331 ada 4 no'lu ve 3334 ada 8 no'lu parseller Anadolu Otoyolu ile TEM Otoyolu'nun kesiştiği kavşağın güneybatısında konumlanmaktadır. Ulaşım, TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Trio Konutları'nın üzerinde konumlandığı Halk Caddesi'ni dik olarak kesen ve Trio Hillside Tesisi'nin yanından uzanan cadde takip edilerek sağlanmaktadır. Bölgede Ataşehir Residence Projesi, Soyak Yenişehir Projesi, Varyap Meridian, Trio Konutları, Uphill Court Projesi, Ağaoğlu My Ataşehir Projesi, Kent Plus Projesi gibi modern şehircilik anlayışına uygun şekilde tasarlanmış seçkin yerleşim projeleri ve çarpık yapılaşma örneği yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 2192 ada 1 no'lu parsel, 2684 ada 10 no'lu parsel, 2693 ada 5 no'lu parsel, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parsellere ulaşım D-100 (E-5) Karayolu'nu dik kesen Karaman Çiflik Yolu Sokak'a girilip bu yolun uzantısı olan Ordu Caddesi'ni yaklaşık 1 km takip edildikten sonra bu caddeyi dik kesen İstanbul Caddesi'ni takiben sağlanır. Doğusunda VARYAP Meridyen Evleri bulunan gayrimenkullerin güneyinde Optimum, Metro, Palladium AVM ve Habire Yahşi Lisesi bulunmaktadır. Gayrimenkuller, orta-düşük gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazlardan 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu, 3385 ada 1, 2 ve 5 no'lu parsellere ulaşım ise TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Ataşehir Uydu Kente giden Karaman Çiftliği Caddesi'ni dik kesen Dereboyu Caddesi takip edilerek sağlanmaktadır.

Bölge Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)
1864	6	s	3.999,04
2190	9	198,10	66,03
2190	15	145,90	48,63
2192	1	332,90	29,67
2684	10	7.830,00	1.835,78
2693	5	309,80	1,70
3331	4	2.535,99	2.535,99
3334	8	3.762,20	3.762,20
3382	2	14.248,40	3.499,18
3384	4	2.099,56	515,62
3385	1	3.900,64	957,93
3385	2	2.200,68	540,45
3385	5	15.618,65	3.835,69
TOPLAM		57.181,86	21.627,91

- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- 2693 ada 5 no'lu parsel, 3334 ada 8 no'lu parsel, 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 1, 2, ve 5 no'lu parsellerin üzerleri ham topraktır.
- 1864 ada 6 no'lu parsel ve 3331 ada 4 parsel üzerinde cami bulunmaktadır.
- Taşınmazların yerleri noktasal olarak tespit edilememiştir. Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller, 2192 ada 1 no'lu parsel üzerinde kısmen gecekondular yapılaşma mevcuttur. Yapılar ruhsatsız olduğundan değerlendirmede dikkate alınmamışlardır.
- 2684 ada 10 no'lu parsel üzerinde yol mevcuttur.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu 13 adet parselin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin;

- 1864 ada 6 no'lu parsel ve 3331 ada 4 no'lu parseller için halihazır kullanım seçeneği olan dini tesis (cami) olarak kullanılması ve ilgili idareye terki,
- 2684 ada 10 no'lu parselin mevcut kullanımını olan yol olarak kullanılmaya devam edilmesi ve ilgili idareye terki,
- 2192 ada 1 no'lu parselin olan yol olarak kullanılması,
- 2693 ada 5 no'lu parsel, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller üzerlerinde konut binası inşa edilmesi,
- 3334 ada 8 no'lu parsel ve 3385 ada 2 parselin ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak üzerlerinde kreş inşa edilmesi,
- 3382 ada 2 no'lu parsel ve 3385 ada 1 parselin ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak üzerlerinde eğitim tesisi inşa edilmesi,
- 3384 ada 4 no'lu parselin 1/1000 ölçekli planlarının hazırlanarak ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak üzerinde sağlık tesis inşa edilmesi,
- 3385 ada 5 no'lu parselin ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak üzerinde spor tesisi inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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. 2013 yılı itibarıyla nüfusu 14.160.467 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.

Ataşehir İlçesi

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü 25,84 km²'dir. 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre nüfusu 405.974 kişidir. İlçeye Üsküdar İlçesi'nden Fetih, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri, Kadıköy İlçesi'nden Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy ve Atatürk Mahallesi'nin O4 ve TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçesi'nden Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin TEM Otoyolu'nun ve TEM - D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı bağlanmıştır.

Ulaşım

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmazlara önemli avantajlar sağlamaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişen bir bölgede yer alması,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları,
- Parsellerin bazılarının kısıtlı imar durumlarına sahip olmaları,
- Kamulaştırılacak ve bedelsiz terk edilecek parsellerin olması,
- Parsellerin bazılarının üzerlerinde ruhsatsız ve kaçak yapıların mevcudiyeti.
- Parsellerin bazılarının yüzölçümlerinden dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye elverişli olmamaları.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI**Bölgedeki satışı gerçekleşmiş olan arsalar****Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar**

1. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "115.433,55 m²" emsal inşaat hakkına sahip olan 15.961 m² alanlı, 3328 ada 10 parsel T.C. Merkez Bankası'na 27.02.2013 tarihinde KDV hariç 299.260.000,-TL bedelle satılmıştır. Rapor konusu parselin yapılaşma hakkı Emsal (E): 2,85"dir. (m² satış değeri ~ 18.750,-TL)
2. Ataşehir Kaymakamlık binası arkasına Tevfik Fikret Caddesi'ne cepheli konumda olan 2.122 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,80" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 9.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 4.240,-USD / ~ 9.015,-TL)
3. Batı Ataşehir bölgesinde konumlu "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma hakkına sahip toplam 19.554,44 m² yüzölçümlü 3331 ada 6 parsel ve 3334 ada 5 parseller için Tahincioğlu Gayrimenkul ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne 2013 tarihinde yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesine göre toplam 525.500.000,-TL hasılat bedeli üzerinden firmaya % 36,20 oranına denk gelen 190.231.000,-TL ödenecektir. (m² satış değeri ~ 9.730,-TL)
4. İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2-4 pafta 3379 Ada 2 parsel (~ 9.720 m² - Konut Alanı E:2,58), 3380 Ada 1 parsel (~ 15.105 m² - Konut Alanı E:2,58), 3384 Ada 2 parsel (~ 1.638 m² - Ticaret Alanı E:1,80), 3385 Ada 3 parsel (~ 9.325 m² Konut Alanı E:2,14), 3385 Ada 2 parsel (~ 2.201 m² - Kreş Alanı), 3384 Ada 4 parsel (~ 2.100 m² - Sağlık Tesis Alanı), 3382 Ada 2 parsel (~ 14.250 m² - Eğitim Tesis Alanı), 3385 Ada 1 parsel (~3.901 m² - Ortaöğretim Tesis Alanı), 3385 Ada 5 no'lu parselde (~ 15.620 m² - Spor Tesis Alanı) kayıtlı, toplam 44.530 m² yüzölçüme sahip taşınmazların satışı ile ilgili 05.02.2013 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. ile Maslak Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.'nin 80.000.000 USD ile en yüksek teklifi verdiği gayrimenkullere ilişkin ihalede, açık pazarlıkla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ile 90.000.000,-USD (191.700.000,-TL) nihai bedel ile anlaşılmış ve ihale TMSF Kurulu tarafından onaylanmıştır. (m² birim satış değeri ~ 2.020,-USD / ~ 4.445 TL)

5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Batı Ataşehir içerisinde konumlu olan halihazırda Bulvar 216 Projesi olarak adlandırılan 5.873,50 m² yüzölçümlü proje arsası 15.08.2013 tarihinde ihale yoluyla Özak GYO firması tarafından Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır. Daha sonra firma Emlak Konut GYO A.Ş.'ne peşin olarak 56.880.000,-TL+KDV bedel ödeyerek proje arsasını (parsel ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 1,25 yapılaşma hakkına sahiptir) satın almıştır. (m² birim satış değeri ~ 9.685,-TL)
6. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Varyap İnşaat'a ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,50 ve h_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 9.590,36 m² alanlı, 3322 ada 1 no'lu parsel İş GYO A.Ş. tarafından 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde KDV hariç 93.220.338,98,-TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmazın yeni arsa büyüklüğü 4.797,45 m²'dir. (m² satış değeri ~ 19.430,-TL)
7. Ataşehir'de Palladium AVM karşısında konumlu, "Ticaret ve Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip olan 550 m² alanlı arsanın 275 m²'sinin satış değeri 3.900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 14.180,-TL)
İlgilisi / Sahibi: 0 (507) 919 90 97

Bölgedeki satışta olan arsalar

8. Ataşehir'de Palladium AVM yakınında konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip olan 358 m² alanlı arsanın satış değeri 3.222.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.000,-TL)
İlgilisi / Remax: 0 216 380 17 17
9. Ataşehir'de Ülker Arena yakınında konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip olan 721 m² alanlı arsanın satış değeri 7.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.055,-TL)
İlgilisi / Sahibi: 0 532 326 47 69
10. Ataşehir'de Palladium AVM yakınında konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip olan 517 m² alanlı arsanın satış değeri 4.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.704,-TL)
İlgilisi / Femay İnşaat: 0 216 469 51 52
11. Ataşehir'de Palladium AVM yakınında konumlu, "Ticaret ve Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 4 kat" yapılaşma şartına sahip olan 127 m² alanlı arsanın satış değeri 1.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.875,-TL)
İlgilisi / Bilinçli Emlak: 0 544 883 01 57

Not: Piyasa bilgilerinde yer alan gayrimenkuller rapor konusu taşınmazlara birebir emsal olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Bölgedeki satılık ve satışı gerçekleşmiş ticari üniteler

1. Sarphan Finans Park Projesi bünyesinde yer alan, kullanım alanları 50,91 – 91,43 m² arasında değişen toplam 15 adet ofisin 2014 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ortalama m² 8.240,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
2. Sarphan Finans Park Projesi bünyesinde yer alan, kullanım alanları 64,94 – 199,62 m² arasında değişen toplam 7 adet dükkanın 2014 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ortalama m² 20.820,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
3. Nida Kule Projesi bünyesinde yer alan, kullanım alanları 65,39 – 218,08 m² arasında değişen toplam 152 adet ofisin 2014 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ortalama m² 9.100,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
4. Nida Kule Projesi bünyesinde yer alan, kullanım alanları 78,08 – 206,83 m² arasında değişen toplam 7 adet dükkanın 2014 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ortalama m² 23.820,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
5. My Prestij Projesi bünyesinde yer alan brüt 70 m² olarak pazarlanan ofislerin satış değeri 510.000- TL ile 550.000,-TL arasındadır.
(ortalama m² birim satış değeri ~ 7.570,-TL)
6. My Prestij Projesi bünyesinde yer alan, en üst katta konumlu, brüt 420, net 260 m² olarak pazarlanan ofis katının satış değeri 5.500.000-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 13.095,-TL)
İlgilisi / Remax: 0 (216) 688 71 70
7. Sarphan Finans Merkezi'nde konumlu, 1+0, 80 m² olarak pazarlanan ofisin satış değeri 1.200.000,-TL'dir (m² satış değeri 15.000,-TL)
İlgilisi / Nova Gayrimenkul: 0 (532) 694 45 49
8. Sarphan Finans Merkezi'nde konumlu, 1+0, 100 m² olarak pazarlanan ofisin satış değeri 1.330.000,-TL'dir (m² satış değeri 13.300,-TL)
İlgilisi / Queen House: 0 (212) 502 83 00

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

Rapor konusu 1864 ada 6 parsel ve 3331 ada 4 parsel, mevcut imar durumları itibariyle ilgili resmi kurumlara bedelsiz terk edileceğinden değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca 2192 ada 1 parsel de başka biri adına tapuay tecil olacağından değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora içerisinde konut alanı lejantına sahip 2684 ada 10 parsel, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller ile 2693 ada 5 parselin halihazır imar planlarının (30.06.2014 tarih ve 1002451 sayılı Başkanlık oluru ile yeni plan yapılana kadar ileride kamu ve şahıs zararlarına neden olmamak için plan uygulaması durdurulduğundan herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.) durdurulmasından dolayı gelir yapılaşma hakkı ve imar lejantı netleşmemiştir bu nedenle de bu taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılamaz olup değerlemede sadece emsal karşılaştırma yöntemi 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 m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu 1864 ada 6 no'lu parsel ve 3331 ada 4 no'lu parsel mevcut imar durumları itibariyle ilgili resmi kurumlara bedelsiz terk edileceğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların m² birim satış değerlerinin artimatik ortalaması yaklaşık 12.175,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazların Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedellerinin ise 2.000,-TL ve 4.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut / ticaret alanı lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidir. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarına sahip olmaları taşınmazların satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Rapor konusu taşınmazlar ayrıca ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu da dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki kısıtlılık halleri de dikkate alınarak rapor konusu diğer parsellere göre serfiyelendirilmişlerdir. Belirtilen bu hususlardan hareketle değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmazlar için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedelin uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor içerisinde konut alanı lejantına sahip parsellerin konumlu oldukları bölgedeki parsellerin m² satış değerlerinin 7.000 - 10.000,-TL aralığında oldukları görülmüştür. Bu bilgidен hareketle rapor konusu konut alanı lejantına sahip parsellerin; hisseli olmaları, plan uygulamasının durdurulmuş olması da gözönünde bulundurularak ortalama m² birim değerlerinin 1.750,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA/ PARSEL NO	TAPU ALANI	EKGYO HİSSESİ	LEJANTI	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
1864/6	3.999,04	3.999,04	Dini Tesis A	---	0	0
2684/10	7.830,00	1.835,78	Yol + Yeşil	1.050	1.927.569	0
2693/5	309,80	1,70	Konut Alanı	1.750	2.975	7,29
2190/15	145,90	48,63	Konut Alanı	1.750	85.103	7,29
2190/9	198,10	5,4	Konut Alanı	1.750	9.450	7,29
2192/1	332,90	29,67	Yol	---	0	0
3331/4	2.535,99	2.535,99	Dini Tesis	---	0	0
3334/8	3.762,20	3.762,20	Kreş Alanı	4.000	15.048.800	16,67
3382/2	14.248,40	3.499,18	Temel Eğitim Tesis Alanı	2.000	6.998.360	8,33
3384/4	2.099,56	515,62	Sağlık Tesis Alanı	2.000	1.031.240	8,33
3385/1	3.900,64	957,93	Lise Alanı	2.000	1.915.860	8,33
3385/2	2.200,68	540,45	Kreş Alanı	2.000	1.080.900	8,33
3385/5	15.618,65	3.835,69	Spor Tesis Alanı	2.000	7.671.380	8,33
TOPLAM					35.771.637 ~ 35.770.000	

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

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

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

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

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları, toplam inşaat alanları ve satılabilir brüt alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN ALANI (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
3334/8	3.762,20	Kreş Alanı	Emsal (E) : 1,50 ve H _{max} : Serbest
3382/2	3.499,18	Eğitim Tesis Alanı	Emsal (E) : 0,60 ve H _{max} : Serbest
3384/4	515,62	Sağlık Tesis Alanı	Avan projeye göre uygulama yapılacak
3385/1	957,93	Lise Alanı	Avan projeye göre uygulama yapılacak
3385/2	540,45	Kreş Alanı	Avan projeye göre uygulama yapılacak
3385/5	3.835,69	Spor Tesis Alanı	Avan projeye göre uygulama yapılacak

ADA / PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	YAKLAŞIK SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	YAKLAŞIK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
3334/8	3.762,20	5.643,30	6.770	6.770
3382/2	3.499,18	2.099,51	2.520	2.520
3384/4	515,62	1.031,24	1.240	1.240
3385/1	957,93	1.915,86	2.300	2.300
3385/2	540,45	1.080,90	1.300	1.300
3385/5	3.835,69	7.671,38	9.205	9.205
TOPLAM		19.442,19	23.335	23.335

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi, mülkiyetin belgelenmesi ve yönetmeliklerle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ile avan projeye göre uygulama yapılmaktadır. Ancak plan notlarında net bir yapılaşma hakkı vermediğinden bölge genelindeki ortalama yapılaşma hakkı (Emsal (E):2,00) kabul edilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Kamu alanlarında ortak inşaat alanlarının tip imar yönetmeliğine göre emsal alanın yaklaşık % 20'si kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak koridor, asansör alanları, çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir. Benzer kamu binaları incelendiğinde yapıların ortak alanları dahil bir bütün şekilde kiralanıp / devir olduğu görülmektedir. Bu nedenle toplam satılabilir alan ile toplam inşaat alanı aynı kabul edilmiştir.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde kamu kullanımına ait yapılar geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **23.335 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 700,-TL'dir.
- Maliyetlerin her yıl % 5 oranından artacağı kabul edilmiştir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Probe inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	---	% 50	% 50

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **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 kamu alanlarının toplam maliyet değeri **15.905.605,-TL (~ 15.905.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller:

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Kamu alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan ticaret alanlarının ortalama 7.500 – 10.000,-TL gibi bir aralıkta satılmakta oldukları görülmektedir. Rapor konusu taşınmazların kamu yapıları olduklarından kısıtlı alıcıya hitap etmektedirler. Bu nedenle değerlemede ve projeksiyonda güvenli tarafta kalınarak kamu alanlarının m² birim satış değerinin 2.750,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt kamu alanı ise 23.335 m²'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016
Satış oranı	% 0	% 50	% 50

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda kamu alanlarının finansal değeri **62.486.307,-TL (~ 62.485.000,-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	62.485.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 15.905.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	46.580.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre parseller için ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan yaklaşık pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
33.745.000	46.580.000

Görülebileceği 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 parsellerin nihai toplam pazar değeri için **33.745.000,-TL'dir.** Diğer parsellerin değerleri ile birlikte Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam Pazar değeri **35.770.000,-TL'dir.**

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

Rapor konusu taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel ve 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller için şirketimiz tarafından hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır. Rapor konusu diğer parseller ile ilgili olarak yapmış olduğumuz raporların ayrıntıları aşağıda sunulmuştur.

1-) 2012 yılı

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012
 Ekspertiz Tarihi : 13 Aralık 2012
 Rapor Tarihi : 31 Aralık 2012
 Rapor No : 031 - 2012/1785
 Raporu : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Pazar Değeri :

ADA/ PARSEL NO	EKGYO HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1864/6	3.999,04	---	0
2684/10	1.835,78	---	0
2693/5	2,14	1.550	3.317
3331/4	2.535,99	---	0
3331/5	11.528,07	---	0
3334/8	3.762,20	1.717,66	6.462.173
3382/2	3.499,18	---	0
3384/4	515,62	916,08	472.351
3385/1	957,93	---	0
3385/2	540,45	1.145,11	618.875
3385/5	3.835,69	1.145,11	4.392.286

2-) 2013 yılı

Talep Tarihi : 21 Mart 2013
 Ekspertiz Tarihi : 26 Mart 2013
 Rapor Tarihi : 09 Nisan 2013
 Rapor No : 031 - 2013/1506
 Raporu : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Pazar Değeri :

ADA/ PARSEL NO	EKGYO HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1864/6	3.999,04	---	0
2684/10	1.835,78	---	0
2693/5	1,70	1.550	2.635
3331/4	2.535,99	---	0
3331/5	11.528,07	---	0
3334/8	3.762,20	1.851,64	6.966.222
3382/2	3.499,18	---	0
3384/4	515,62	987,54	509.195
3385/1	957,93	---	0
3385/2	540,45	1.234,42	667.144
3385/5	3.835,69	1.234,42	4.734.866

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

35.770.000,-TL (Otuzbeşmilyonyediyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(35.770.000,-TL \div 2,3277 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{15.367.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3277 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 42.208.600,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu 1864 ada 6 parsel ve 3331 ada 4 parsel imar durumu incelemesi itibariyle ilgili kurumlara bedelsiz terk edileceğinden ticari bir değerleri yoktur.

2684 ada 10 parsel üzerinde istimlak şerhi ve ihtiyadi tedbir şerhlerinin detayı DSİ ile yapılan yazışmalar sonucunda netleşecektir. Bu nedenle taşınmazın portföyde bulunmasına yönelik görüş belirtilmesi uygun değildir.

2192 ada 1 parsel ise başka bir malik adına tapuya tescil olacağından Emlak Konut GYO A.Ş. için ticari bir değer ifade etmemekte olup GYO portföyünden çıkarılmalıdır.

Rapor konusu diğer parsellerin ise sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- 2014 yılı emlak rayiç yazıları
- Dava karar yazısı örneği
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri