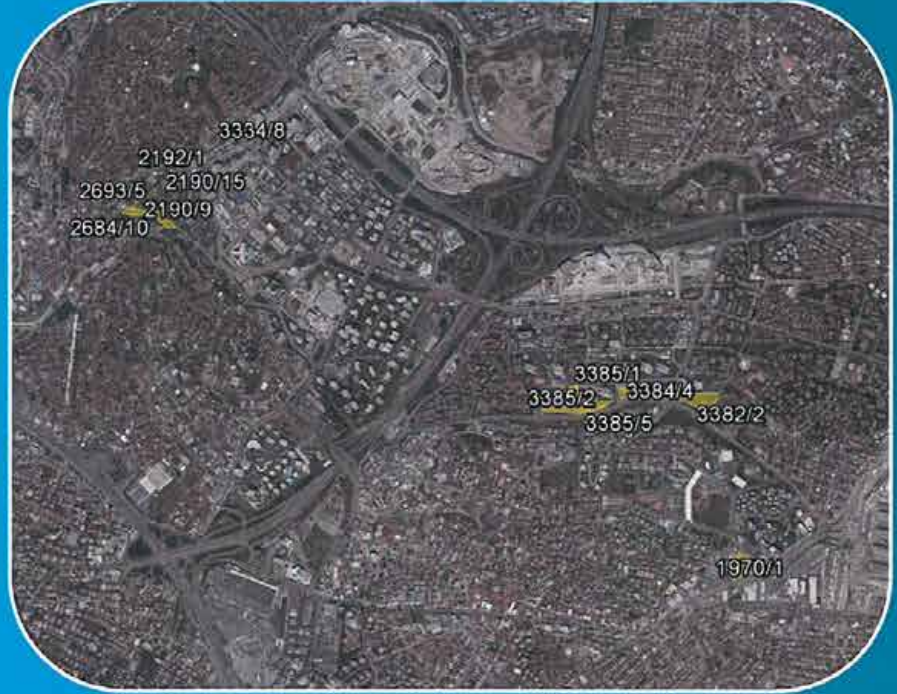


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



ATAŞEHİR PARSELLERİ
Barbaros - Küçükbakkalköy / Ataşehir / İSTANBUL

2017/0285

28.11.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.11.2017 tarihinde, 20170285 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	24.11.2017
RAPOR TARİHİ	28.11.2017
RAPOR NO	20170285
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 Nolu Ada/Parseller Ataşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Referans Küçükbakkalköy Mahallesi 3385 Ada 5 Parsel: 40.988156, 29.119387 Referans Barbaros Mahallesi 2684 Ada 10 Parsel: 40.997052, 29.093608
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kayıtlı Parseller. (Detay için bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 12 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen miktarın güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
12 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO Hissesine Karşılık Payın KDV Hariç Toplam Değeri	80.021.824,00	20.310.107,60
12 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO Hissesine Karşılık Payın KDV Dahil Toplam Değeri	94.425.752,30	23.965.927,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,94 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerden 2192/1, 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller hariç ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	12
3.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi.....	13
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	16
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	23
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	23
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	23
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	25
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	25
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	25
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	25
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	26
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	26
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	26
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	28
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	29
4.1.	Değer Tanımları.....	29
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	29
4.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri.....	29
4.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	29
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	30

4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	30
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	30
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	31
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	31
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	31
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	31
4.3.2.	Varsayımlar	32
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	32
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	32
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	33
4.3.6.	Şerefiye	33
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	33
4.3.8.	Rapor Tarihi	33
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	34
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	34
5.2.	2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme.....	35
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	39
5.3.1.	İstanbul İli	39
5.3.2.	Ataşehir İlçesi	41
5.3.3.	Ataşehir İlçesi Gayrimenkul Gelişimi ve Çevre Özellikleri	42
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	43
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	43
6.2.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	44
6.3.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı.....	46
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	47
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	48

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 28.11.2017 tarihinde, 2017/0285 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 nolu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 28.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (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.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 nolu ada/parsellerin Pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parseller ile Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 nolu parsellerin değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Taşınmazlardan 1970 ada 1 nolu parsel, Bostancı Dudullu Caddesi'ne cepheli olup doğuda Brandium Ataşehir Projesi, kuzeyde Ataşehir Anadolu Lisesi, batıda Ataşehir ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüklerinin bulunduğu binanın yanı sıra yakın çevresinde Erenköy Gümrük Müdürlüğü, İETT İşletme Müdürlüğü ve Garajı, Küçükbakkalköy Merkez Camii ve Yeditepe Üniversitesi mevcuttur. Rapora konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; boş parseller, depolama alanları yer almaktadır



Taşınmazlardan 3334 ada 8 nolu parsel, Anadolu Otoyolu ile TEM Otoyolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Bölgede Ataşehir Residence Projesi, Varyap Meridian, Trio Konutları, Uphill Court Projesi, Ağaoğlu My Ataşehir Projesi, Kent Plus Projesi gibi seçkin konut projeleri bulunmaktadır



Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no'lu ada/parseller ise inşası devam eden Metropol İstanbul Projesi'nin yaklaşık 500 m. güneyinde konumlanmışlardır. Parsellere ulaşım için TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Ataşehir Uydu Kente giden Karaman Çiftliği Caddesi'ni kesen Dereboyu Caddesi takip edilerek sağlanır.



Taşınmazlardan 2190 ada 9 parsel ve 2190 ada 15 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 750 metre güneybatısında yer almaktadırlar. 9 parsel Uzunlar Sokak cepheli, 15 parsel Emniyetli sokak cephelidir. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 950 metre güneybatısında yer almakta olup İstanbul Caddesi'ne cephelidir. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıtları TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir. Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Taşınmazlardan 1970 Ada 1 Nolu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Malik	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	1970	1	Arsa	10.160,00	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	47	4569	12660	2.7.2014

Diğer parseller, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olup aşağıda mahallelerine göre tablolandırılmıştır.

İLİ İSTANBUL
İLÇESİ ATASEHİR
MAHALLESİ BARBAROS
MEVKİ ŞEYTAN
KÖPRÜSÜ
MALİKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
2	2190	9	Arsa	198,10	1/3	*66,03	3	244	15294	19.07.2013
3	2190	15	Arsa	145,90	1/3	48,63	3	250	15294	19.07.2013
4	2192	1	Arsa	332,90	989/11097	29,67	3	275	15294	19.07.2013
5	2684	10	Arsa	7.830,00	6033/25732	1.835,78	17	1584	16296	02.08.2013
6	2693	5	Arsa	309,80	17/3099	1,70	16	1523	16296	02.08.2013

*Parselin yüzölçümü üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 66,03 m² olarak görünmektedir. Ancak kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 5,40 m² olup bu kısım değerlendirilmiştir.

MAHALLESİ: KÜÇÜKBAKKALKÖY

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
7	3334	8	Arsa (Kreş Alanı)	3.762,20	Tam	3.762,20	86	8437	23854	07.11.2008
8	3382	2	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	14.248,40	70028/285149	3.499,18	86	8366	19532	10.09.2008
9	3384	4	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	2.099,56	70028/285149	515,62	86	8367	19532	10.09.2008
10	3385	1	Arsa (Lise Alanı)	3.900,64	70028/285149	957,93	86	8370	19532	10.09.2008
11	3385	2	Arsa (Kreş Alanı)	2.200,68	70028/285149	540,45	86	8368	19532	10.09.2008
12	3385	5	Arsa (Spor Alanı)	15.618,65	70028/285149	3.835,68	86	8369	19532	10.09.2008

3.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesine göre rapor konusu parseller üzerinde;

2684 ada 10 no'lu parsel, 2190 ada 9 ile 15 no'lu parsel ve 2192 ada 1 no'lu parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

2190 Ada 9 Nolu Parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 tessian 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) (25.11.1996/7065)

Açıklama: 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.** Tescil olacak yeni kısmın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur.

2190 ada 15 no'lu Parsel:

Şerhler Bölümü:

- İ.İ.K. 28 Mad. Şerhi. (Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesi üzerinde) (16.08.1999/5885) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verilmesi veya verilen kararın ileride davacının aleyhine kesinleşmesi durumunda mahkemelerce hüküm özetinin, tefhim ile birlikte tapu sicili dairelerine resen bildirilmemesi sebebiyle kötü niyetli kişilerin bundan yararlanarak taşınmaz malı satmak veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmek gibi uyuşmazlık konusu taşınmazlarda tasarrufta bulunabilecek ve bunun sonucu olarak sonradan ibraz edilen mahkeme kararlarının infazı İmkânsız hâle gelebilecektir. Bu yüzden hak kaybına sebebiyet verilmemesi, kamu otoritesine güvenin sarsılmaması ve mahkeme kararlarının sonuçsuz bırakılmaması bakımından taşınmazın aynıyla ilgili hüküm özetinin tapu sicil müdürlüğüne şerhi verilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi konu ile ilgili dava sürecinin devam ettiği bilgisinden hareketle bu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

2192 Ada 1 Nolu Parsel

Şerhler Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K. 28. Madde şerhi. (23.12.1996/7779) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

- Emlak Yapı A.Ş. hissesine İ.İ.K. 28. Md. Şerhi. (25.09.1998/6272) (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 davacılarından 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 tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. taşınmazın 989/11097 payına sahip iken Behzat Seven 10108/11097 payına sahiptir.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında rapora konu taşınmaz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. Emlak Konut Gyo A.Ş. den konu ile ilgili işlemlerin başlatılmış olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

2684 Ada 10 Nolu Parsel

Şerhler Bölümü:

- 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.
- İhtiyati Tedbir: 28.12.2015 tarih ve 25666 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.12.2015 tarih ve 2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.

Şerhler ile ilgili açıklamalar:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hukuk servisi ile yapılan görüşmelerde yukarıda yer alan şerhlerden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine olan şerh kamulaştırmaya yönelik olup DSİ ile yazışmaların ve sürecin devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki istimlak şerhi ve 31/B maddesi şerhinin mülkiyete esas bir kamulaştırma ise taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılması gerekmektedir.

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. şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mah., (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği Mevkii) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu

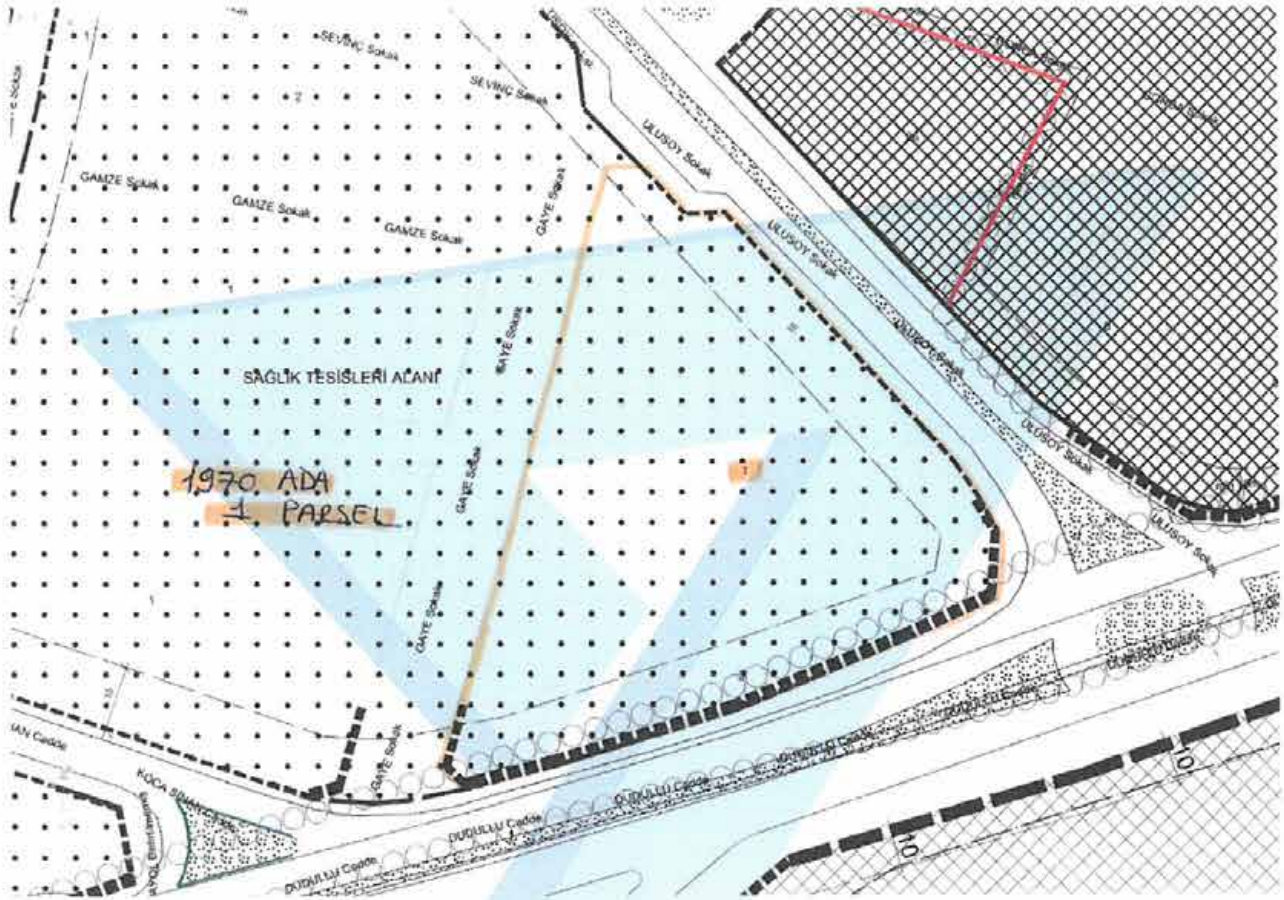


iddia eden davacılar, Sevim Karadul, Halil Gedikođlu, Nihat Gydař, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmalı, Celal Mengü, Hayri Sönmez, şirin Gökçe, Erdođan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde 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. 07.10.2015 tarihli bilirkişi raporunda Emlak Konut GYO A.ř. hisesine tekabül eden 1.835,78 m²lik kısmın 92,50 m²lik kısmının Mehmet Emin Akdemir, Nihat Gydař, Halil Gedikođlu, Sevim Karadul, Bahçeli Akbalık mirasçıları, İbrahim Uzmalı, Alim Soncul adlarına tespit edilen paylar üzerinden adlarına tescil edilmesi husunda görüş verilmiştir. **İhtiyati Tedbir:** 28.12.2015 tarih ve 25666 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.12.2015 tarih ve 2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. şerhinin mahkeme sürecinin devam ettiği Emlak Konut Yetkilisi tarafından bildirilmiştir. Rapor tarihi itibariyle konu parsel üzerinde dava sürecinin devam etmesinden dolayı hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

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

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parsellerden 1970/1 Nolu Parsel'in Ataşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 18.01.1994-19.03.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda 1969 ada 1991 ada 1992 ada 1971 ada ve kapanan yolların tevhide halinde Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta iken Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan görüş alınmadan herhangi bir işlem yapılamayacağı öğrenilmiştir.

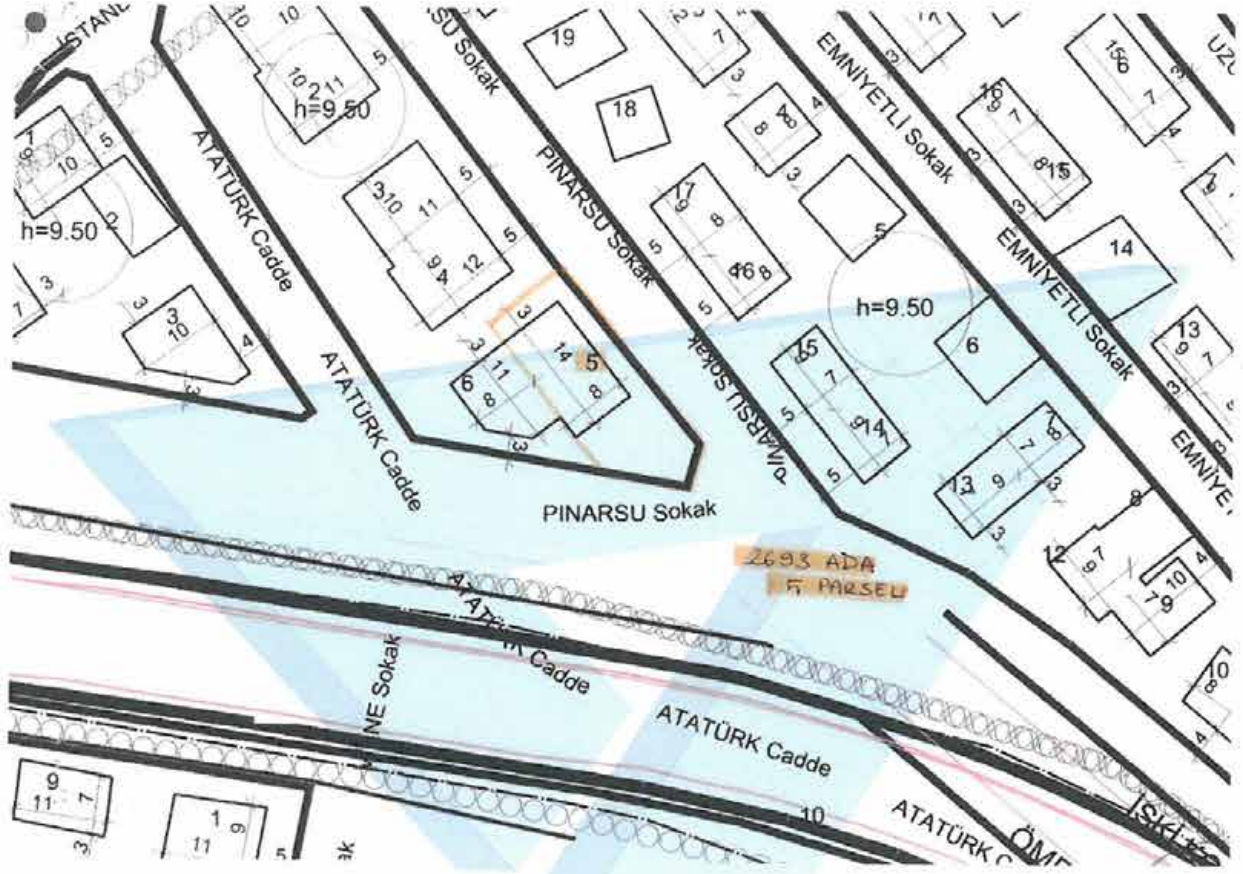


Taşınmazlardan 2190/9 ve 2190/15 nolu parseller; 04.02.1992 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı ve 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Plan Notu Tadilatında, H:9,50 irtifalı Konut Alanında kalmakta iken, konu parsellerin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.04.2017 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parseller konut alanında kalmaktadır.

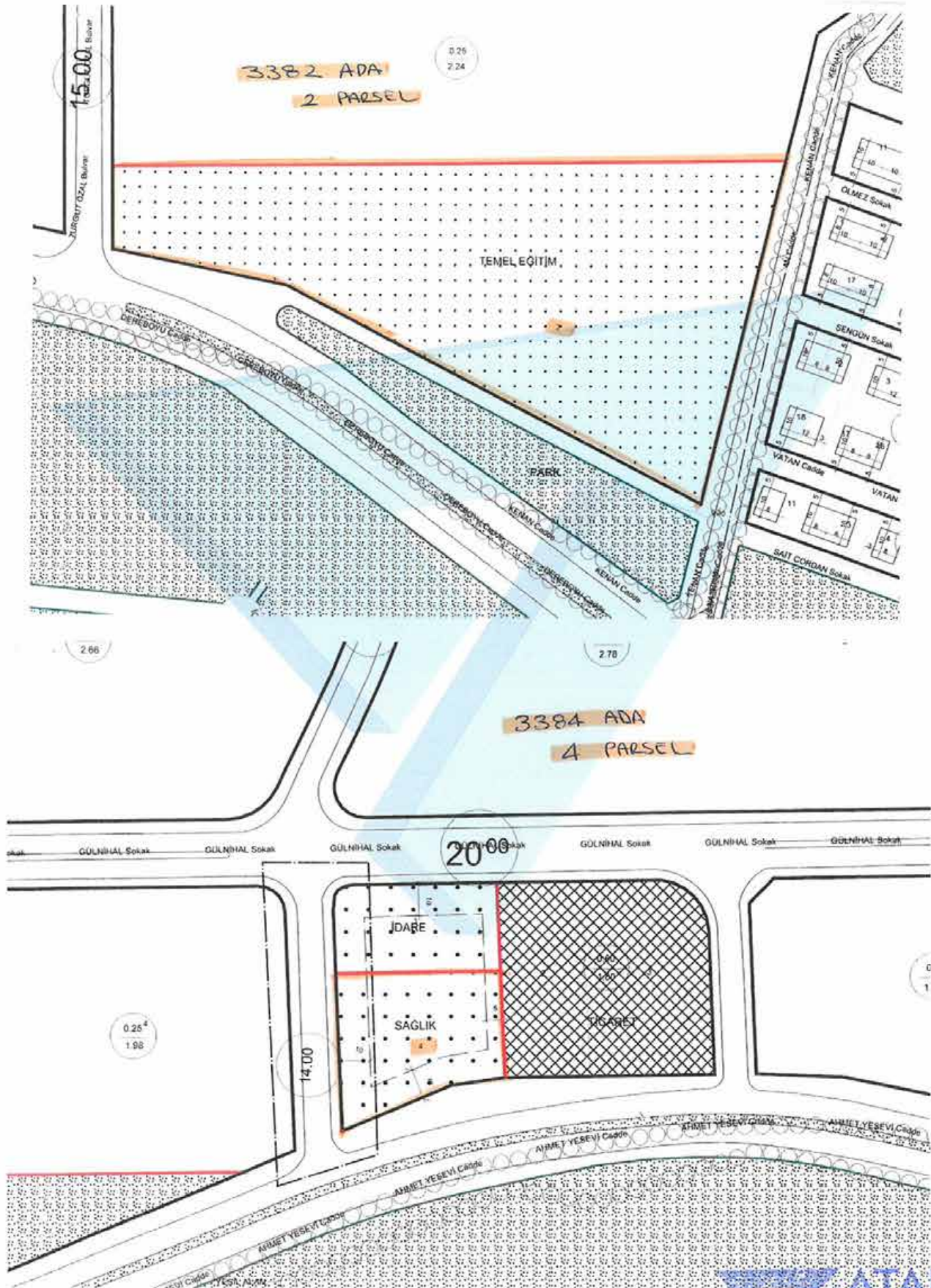
2684/10 Nolu parcel; 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li Yeni Sahra Plan Notu Tadilatı, 17.02.2014-17.10.2014 t.t.'li Kurbağalıdere Anakolu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesinde ve 16.06.2007 t.t.'li Kadıköy 3004 Caddesi- D100 Yanyol Arası Kavşak ve Yollara ait Uygulama İmar Planında İSKİ koruma sınırında Yolda kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.04.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parsel Park Alanında kısmen de Yolda kalmaktadır.



2693/5 Nolu parsel; 04.02.1992 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra İslah İmar Planı ve 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Plan Notu Tadilatında, H:9,50 irtifalı Konut Alanında kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.04.2017 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parseller konut alanında kalmaktadır.



Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2, 3385/5 Nolu parseller, 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planı kapsamında kalmaktadır.



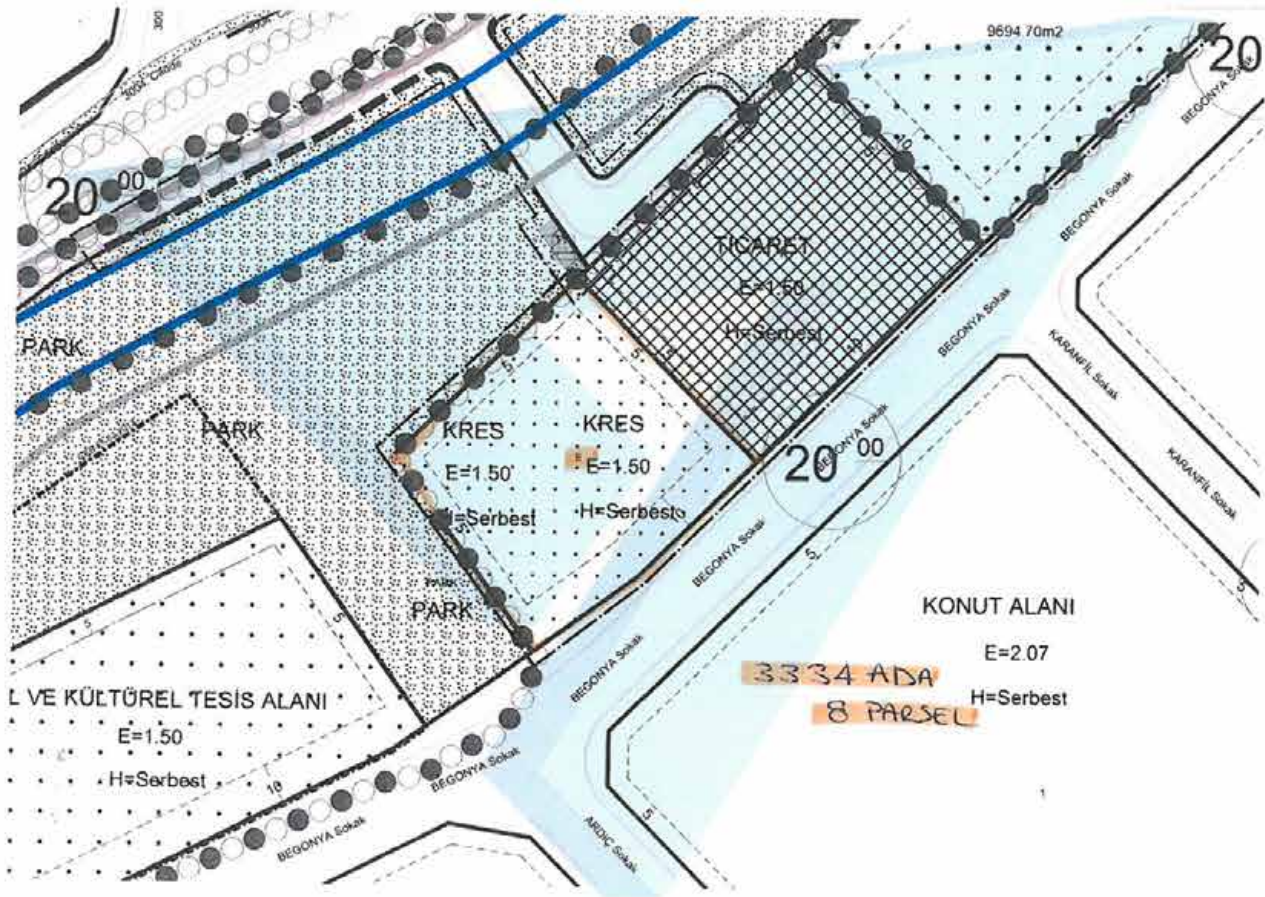


18.01.2001 Tasdik Tarihli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı notlarının tamamı raporumuz ekinde olup konu parseli ilgilendirir plan notları aşağıda sunulmuştur.

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

3334/8 Nolu parcel ise 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı ve 21.04.2017 t.t.'li Ataşehir İlçesi, Şenol Güneş Bulvarı-3004. Cadde Kesişimi Revize Geometrik Düzenleme ve Sirkülasyon Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Kreş Alanında kalmaktadır. İlgili Plan Notlarının tamamı raporumuz ekinde olup konu parseli ilgilendiren plan notları aşağıda sunulmuştur.

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



Sayfa 23 de parselin imar fonksiyonuna ilişkin özet bilgiler tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	İMAR FONKSİYONU
1970	1	10.160,00	GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
2190	9	5,40	KONUT ALANI
2190	15	48,63	KONUT ALANI
2192	1	29,66	YOL
2684	10	1.835,78	YOL ve PARK
2693	5	1,69	KONUT ALANI
3334	8	3.762,20	KREŞ ALANI
3382	2	3.499,17	TEMEL EĞİTİM TESİS ALANI
3384	4	515,61	DİNİ TESİS ALANI
3385	1	957,93	LİSE ALANI
3385	2	540,45	KREŞ ALANI
3385	5	3.835,68	SPOR TESİS ALANI

3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parseller üzerindeki mülkiyet değişimleri aşağıda sunulmuştur.

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.

3.4.2 Belediye İncelemesi

1970/1 Nolu Parsel : 18.01.1994-19.03.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta olup, 1969-1970-1971-1991-1992 adalar ve kapanan yolların tevhid halinde uygulama yapılabilmekte iken **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak İlan edilmiş olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığından görüş alınmadan herhangi bir işlem yapılamaz.**

2190/9 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irlifalı, plan ile verilmiş Ayırık Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.04.2017 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda kalmaktadır.**



2190/15 Nolu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irtifalı. plan ile verilmiş İkiz Blok Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.04.2017 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda** kalmaktadır.

2192/1 Nolu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı ve 16.06.2007 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan ile verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.04.2017 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda ise Yolda** kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel 17.10.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anakolu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesinden etkilenmektedir.

2684/10 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı, 16.06.2007 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi — D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planı, 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, İSKİ Koruma Kuşağı, Dere Islah Düzenleme Alanı ve Yolda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2013 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Park Alanında Kısmen Yolda** kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel, 17.10.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anakolu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesinden etkilenmektedir.

2693/5 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planında ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9,50m irtifalı plan ile verilmiş İkiz Blok Nizam, Konut Alanında kalmakta İken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan **1/5000 Ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanında kalmaktadır.**

3334/8 Nolu Parsel: 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li **1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında**, KAKS: 1.50, H: Serbest İrtifalı, Ayrık Nizam, **Kreş Alanı'nda** kalmaktadır.

3382/2 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında TAKS: 0.60, H: Serbest irtifalı, **Temel Eğitim Alanında** kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3384/4 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Sağlık Tesisi Alanında kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

3385 /1 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planı'nda TAKS: 0,60 H: Serbest irtifalı, **Lise Alanında** kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3385/2 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında TAKS: 0,60, H: Serbest irtifalı, **Kreş Alanında** kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3385/5 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Spor Tesisi Alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilmemiştir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilmemiştir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

3382/2, 3384/4 ve 3385/1 nolu parseller sırasıyla temel eğitim, dini tesis ve lise alanları olup bu alanlar düzenleme ortaklık payı kapsamında olduğundan ilgili kurumlara bedelsiz terk edilecek alanlardır. 3385/2, 3385/5 ile 3334/8 nolu parseller ise kamusal ortaklık payı kapsamında olup bu parsellerin ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilerek fonksiyonu doğrultusunda yapılandırılmasıdır. Parsellerden 2190/9, 2190/15 ile 2693/5 nolu parsellerin ise konut alanı olarak yapılandırılmasının en etkin ve en verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

1970/1 Nolu ada/parsel, gecekondü önleme bölgesi kapsamına alınmış olup bu parsel ile ilgili bir plan çalışması mevcut değildir. Bu parsel için en etkin ve en verimli kullanım analizi yapılamamıştır. (Parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup raporumuz önceki bölümlerinde belirtildiği üzere Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında satış protokolü yapılmıştır. Bu protokol kapsamında 1970/1 nolu ada/parsel için öneri imar planı sunulmuştur. Öneri planda parselin 1,80 emsal değere sahip Konut+Ticaret Alanı olabileceği bilgisi yer almaktadır.)

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Rapor konusu parsellerden 2192/1 nolu ada/parselin tamamının tapu kayıt ve tescilinin başkası üzerinde olacağına ilişkin mahkeme kararının mevcut olmasından dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller için ise henüz dava sürecinin devam ettiği bilgisinden hareketle bu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

Raporumuza konu diğer parsellerin (2190/9, 2693/5, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2, 3385/5) mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- **1970 Ada 1 nolu parsel**, 10.160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel üçgen bir geometrik şekle sahip olup üç kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 21 adet tek katlı gecekondular bulunmaktadır. Parsel düz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Halihazırda parsel, Pıtrak Sokak ile ikiye bölünmüştür.
- **3334 Ada 8 nolu parsel**, 3.762,20 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3382 Ada 2 nolu parsel**, 14.248,40 m² yüzölçümüne sahiptir. Özgün geometrik şekle sahip olup güney doğu ve batı cephelerden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerine ağaçlandırma yapılmıştır.
- **3384 Ada 4 nolu parsel**, 2.099,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- **3385 Ada 1 nolu parsel**, 3.900,64 m², **3385 ada 2 nolu parsel**, 2.200,68 m², **3385 ada 5 nolu parsel** 15.618,65 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsellerden 3385 ada 1 nolu parsel dikdörtgen geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 2 nolu parsel özgün geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 5 nolu parsel, özgün geometrik şekle sahip olup kuzeybatı ve güney cephelerinden yola cephesi bulunmaktadır. Parseller üzerinde 1 adet üç katlı, 3 adet tek katlı taşınabilir konteyner bulunmaktadır. Parseller, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **2190 Ada 9 nolu parsel**, 198,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 1/1 kapı nolu 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **2190 Ada 15 nolu parsel**, 145,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 8 kapı nolu tek katlı bir yapı bulunmaktadır.
- **2192 Ada 1 nolu parsel**, 332,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel özgün dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup yola bir cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 6 ve 12 kapı nolu müstemilatlar ile konteynerlar bulunmaktadır.
- **2684 Ada 10 nolu parsel**, 7.830 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup Atatürk Caddesi'nin bir kısmını oluşturmaktadır. Üzerinde 6 adet yapının tamamı/bir kısmı mevcuttur. Parselin batı ucu derecepheli, doğu ucu park olarak kullanılmaktadır.
- **2693 Ada 5 nolu parsel**, 309,80 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 kapı nolu 5 katlı bir yapı bulunmaktadır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Gelişimi devam etmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- İlçe bazında çok sayıda konsept projelerin mevcut olması ve bölgede talebin yüksek olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsellerden bazılarının kısıtlı imara sahip olmaları,
- Parsellerin bazılarının yüz ölçümleri açısından proje geliştirmeye elverişli olmamaları,
- Parsellerin bir kısmının kamusal ortaklık payı kapsamında olması, bir kısmının ise planlarının mevcut olmaması,
- Bazı parseller üzerinde ruhsatsız yapıların mevcudiyeti,
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.

Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

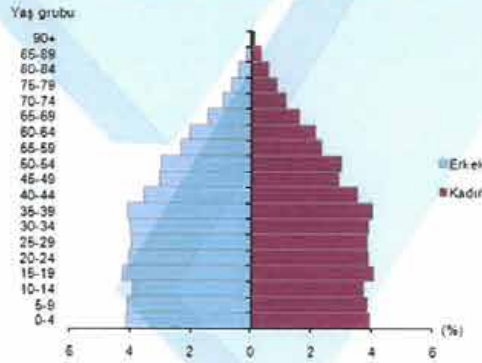
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus piramidi, 2016



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu.

Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

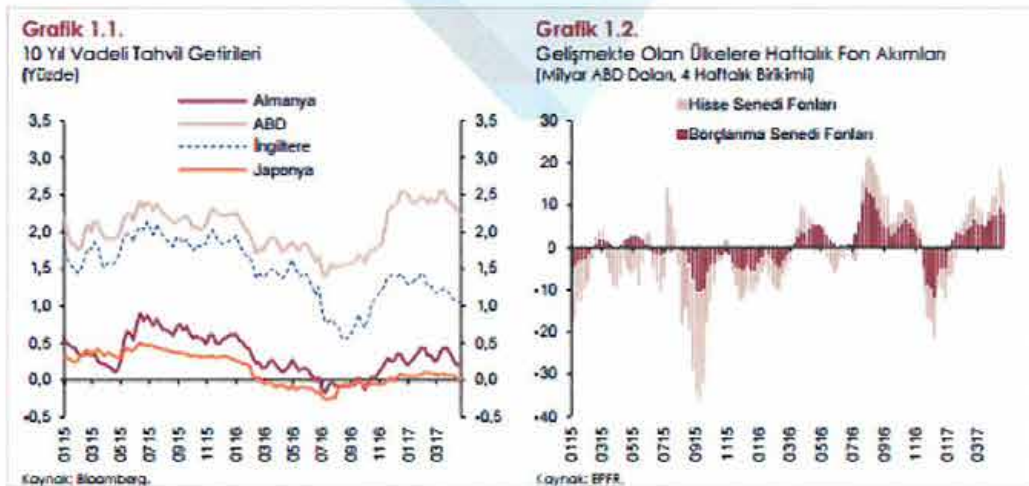
Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

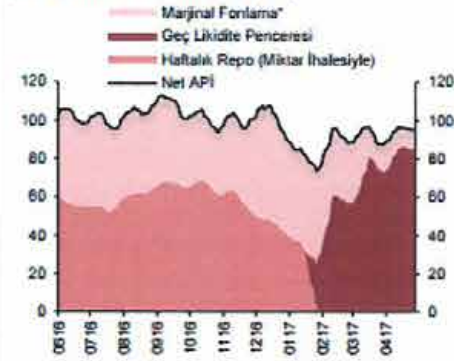
Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



Grafik 1.1.1.

TCMB Fonlaması*
[2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL]



*Marginal fonlama, gecelik vadede tabii kredininun üç bandından sağlanan fonlamadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.2.

Bankaların Para Piyasalarında Finansman Maliyetleri
[5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüzdeler]

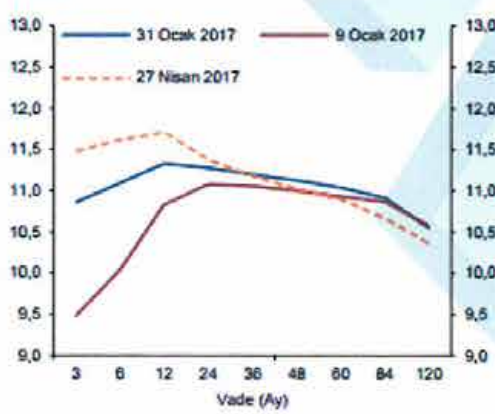


Kaynak: BİT, TCMB.

2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıklığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.

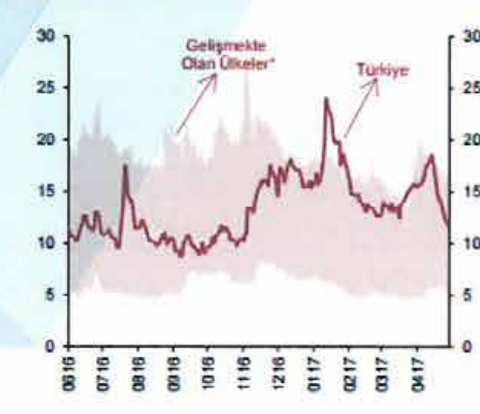
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüzdeler)



Kaynak: Bloomberg.

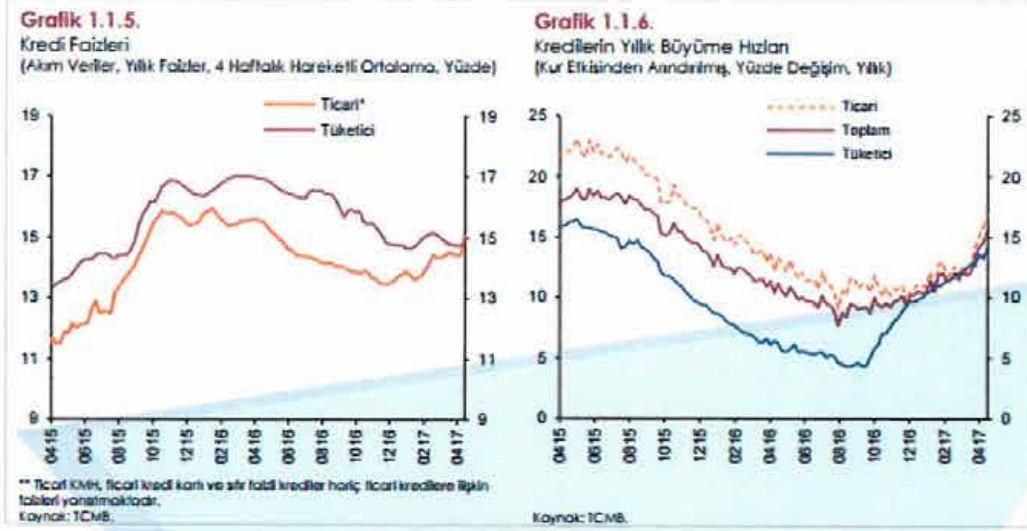
Grafik 1.1.4.

Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüzdeler)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Çin, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5).



Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir.(Grafik 1.1.6.).

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli⁵

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılırlar. Gecekonducular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

5.3.2. Ataşehir İlçesi

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca kurulan bir ilçe olan Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan, yeni bir ilçesidir. Güneyde Kadıköy ve Maltepe ilçeleri, batıda Üsküdar İlçesi, kuzeyde Ümraniye İlçesi, doğuda Sancaktepe İlçelerine komşudur. 25,84 km² yüzölçümüne sahiptir. TÜİK ADNK 2014 yılı verilerine göre nüfusu 408.986 kişidir.



İlçede toplam 17 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler Aşık Veysel Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Esatpaşa Mahallesi, Ferhatpaşa Mahallesi, Fetih Mahallesi, İçerenköy Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kayışdağı Mahallesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Örnek Mahallesi, Yeni Çamlıca Mahallesi, Yeni Sahra Mahallesi, Yenişehir Mahallesi şeklinde sıralanabilir.

İlçe ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumdadır. Boğaziçi Köprüsü'ne E-5 (D-100) Karayolu üzerinden, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne de O-2 Karayolu üzerinden hızlı ve kolayca ulaşılabilir. Anadolu Otoyoluna da ulaşım ilçenin birçok noktasından kavşaklarla kolayca sağlanmaktadır.

Kadıköy – Kartal Metrosu'nun hizmete girmesi, Ataşehir'e ulaşımı ve erişimi en üst seviyeye çıkarmaktadır. İlçe; toplu taşıma imkanlarının artması, 2013 yılında tamamlanacak Marmaray Projesi'ne yapılacak bağlantılar gibi sebeplerle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezlerinden biri haline gelecektir.

(*) Ataşehir İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek düzenlenmiştir.

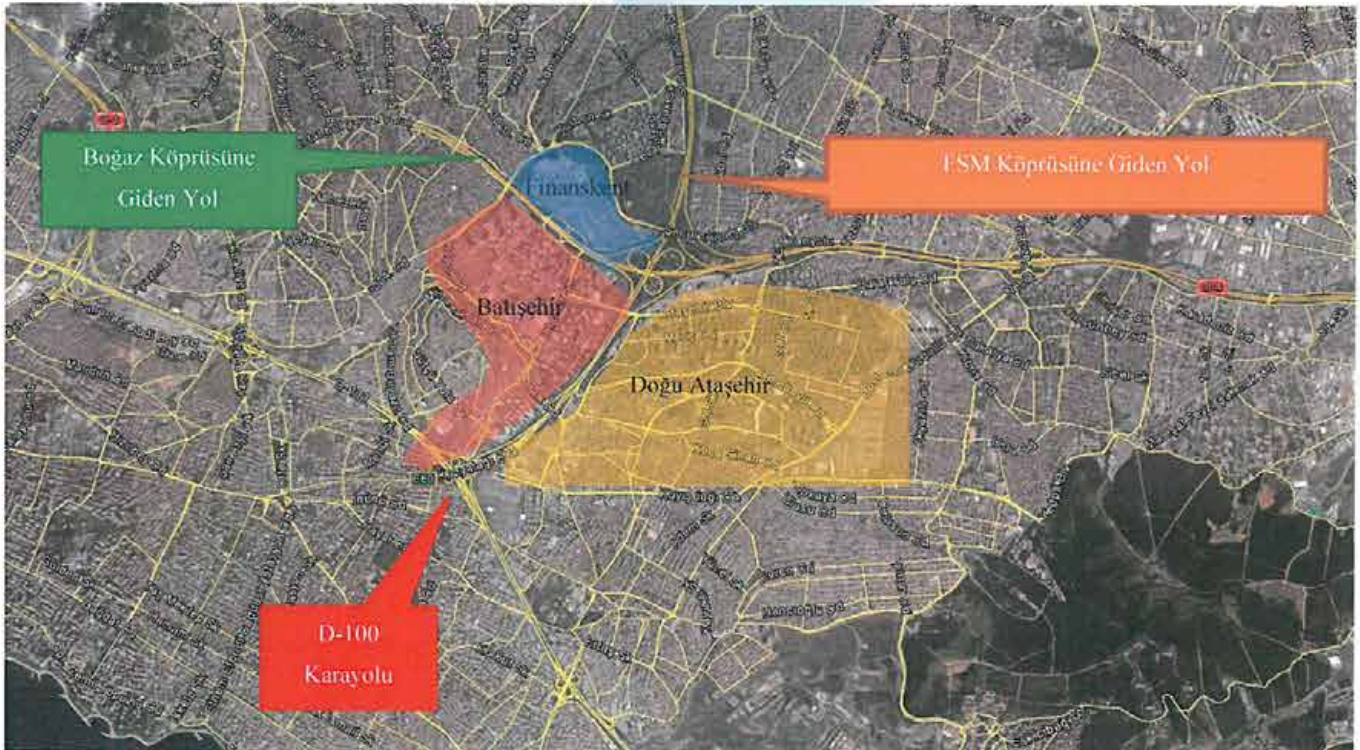
5.3.3. Ataşehir İlçesi Gayrimenkul Gelişimi ve Çevre Özellikleri

İstanbul Anadolu Yakasında yer alan Ataşehir, 1. ve 2. Boğaz köprüleri çevre yollarının birleştiği bir kavşakta bulunmaktadır. Bu sebeple, Anadolu ve Avrupa yakasının önemli iş merkezlerine kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır. Ataşehir Bölgesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün etkisiyle bağlantı yollarının üzerinde bulunması, depreme dayanıklı zeminin olması, planlı olması, otopark problemlerinin bulunmaması sebebiyle hızlı gelişme göstermiş bir bölgedir.

Bölgenin ilk planlı konut gelişimi 1989 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından gerçekleştirilen Ataşehir Toplu Konut projesidir. 18.000 konut ve 80.000 nüfus içerecek şekilde 4.300.000 metrekare alan üzerine Doğu ve Batı Ataşehir olmak üzere iki bölgede planlanmıştır. Doğu Ataşehir Bölgesi'nde 1., 2., 3. ve 4. etaplar tamamlanmıştır. Ataşehir doğu bölümünde toplam 10.000 adet konut bulunmaktadır.

Bölgede konut gelişiminin yanı sıra yaşayanların ihtiyaçlarına yönelik ticari birimler, ofis yapıları bulunmaktadır. Bölge, birçok alışveriş merkezine yakın mesafededir. Ayrıca bölge, Anadolu yakasında Acıbadem Üniversitesi ve Yeditepe Üniversitesi'ne yakın olmasından dolayı üniversite öğrencileri içinde alternatif oluşturmuştur.

İstanbul Finans Merkezi İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nde yer alması planlanan finans merkezi projesine verilen isimdir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yaptığı açıklamaya göre bu projenin hedefi New York, Londra ve Dubai'de yer alan mevcut finans merkezlerinden daha büyük bir finans merkezi inşa etmek ve İstanbul'un uluslararası bir finans merkezi haline getirmektir. Proje alanının da, yaklaşık 2.500.000 metrekare inşaat alanının 560.000 metrekaresi ofis, 90.000 metrekaresi alışveriş merkezleri, 70.000 metrekaresi otel, 60.000 metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olarak planlanmıştır.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Bölgede Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Reha Medin Emlak Ofisi (507 739 31 61):** Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde Ataşehir Belediyesi'ne yakın mesafede konumlu, konut alanı fonksiyonuna sahip Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahip 250 m² arsanın 1.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 6.000 TL/m²)
- **Lunas Emlak (532 233 52 40):** Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde konumlu, konut alanı fonksiyonuna sahip Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahip 141 m² arsanın 870.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 6.170 TL/m²)
- **Eser Emlak(532 167 77 29):** Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde konumlu, konut alanı fonksiyonuna sahip Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahip 145 m² arsanın 950.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 6.551 TL/m²)
- **Reha Medin Emlak Ofisi (507 739 31 61):** Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde Palladium AVM'ye yakın mesafede konumlu, konut alanı fonksiyonuna sahip Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahip 150 m² arsanın 1.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 6.667 TL/m²)

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Yapılan düzeltmeler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	250	141	145	150
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	6.000,00	6.170,00	6.552,00	6.667,00
PAZARLIK PAYI	20%	20%	20%	20%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	4.800,00	4.936,00	5.241,60	5.333,60
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	0%	-10%	-10%	-10%
KONUM/CEPHE DÜZELTMESİ	-20%	-15%	-10%	-10%
HİSSELİ OLMA DÜZELTMESİ	-40%	-40%	-40%	-40%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.920,00	1.727,60	2.096,64	2.133,44
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)		1.969,42 ~ 2.000 TL/m ²		

*Düzeltilme tablosu 2190/9 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.



Rapor konusu parsellerden 2192/1 nolu parselin başka biri adına tapuya tescili gerçekleştirileceğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

Parsellerden 2684/10, 2190/9, 2190/15, 2693/5 nolu parsellerin mevcut durum itibariyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmamış olması ve dolayısıyla henüz imar uygulaması görmemiş olması yanı sıra parsellerin hisseli olması ve ruhsatsız yapılar değerlemede önemli etken olup bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Parsellerden 3384/4 nolu parsel 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında **Sağlık Tesisi Alanında** kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup henüz uygulama imar planları hazırlanmamıştır. Parselin sonradan DOP alanına çevrilmiş olması parselin kamulaştırılması gerektiği düşüncesinde olup değerlemede bu kriter önemli etken olmuştur.

3382/2, 3385/1, 3334/8, 3385/5 ve 3385 nolu parseller ise İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama görmüş net imar parselleridir. Kamu ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı kapsamındaki parseller olup bu parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Parseller bu anlamda kısıtlı imar durumlarına sahip oldukları için "Arsa Emsal Araştırması" başlığı altında sunulan emsallere göre ticari anlamda faydalanma durumları oldukça kısıtlı ve satış kabiliyetleri düşüktür.

1970 ada 1 nolu parsel ise gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilmiş olup halihazırda üzerinde bir plan çalışması mevcut değildir. Üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapılar mevcuttur. Büyüklük açısından alternatif projelere olanak sağlamaktadır.

Yukarıda yapılan tespitlerin yanı sıra parsellerin olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen diğer hususların mevcudiyeti civarlarının teşekkül tarzı emsal taşınmazlarla kıyaslanmış ve bu doğrultuda konu taşınmazlara düzeltmeler getirilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında konu taşınmazların konumları, mevcut imar durumları, yapılaşma hakları, yüz ölçümleri ve diğer hususların da mevcudiyeti dikkate alınmış ve sayfa 46 daki tabloda taşınmazlara takdir edilen birim ve toplam değerler sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	İMAR FONKSİYONU	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1970	1	10.160,00	SAĞLIK TESİSİ ALANI	4.500,00	45.720.000,00
2190	9	5,40	KONUT ALANI	2.000,00	10.800,00
2190	15	48,63	KONUT ALANI	2.000,00	97.260,00
2192	1	29,66	YAPI YASAĞI VE YOL UYGULANACAK ALAN	0	0,00
2684	10	1.835,78	İSALE İLETİM HATTI, YAPI YASAĞI VE YOL UYGULANACAK ALAN	1.225,00	2.248.830,50
2693	5	1,69	KONUT ALANI	2.050,00	3.464,50
3334	8	3.762,20	KREŞ ALANI	3.200,00	12.039.040,00
3382	2	3.499,17	TEMEL EĞİTİM TESİS ALANI	2.000,00	6.998.340,00
3384	4	515,61	DİNİ TESİS ALANI	2.000,00	1.031.220,00
3385	1	957,93	LİSE ALANI	2.000,00	1.915.860,00
3385	2	540,45	KREŞ ALANI	2.100,00	1.134.945,00
3385	5	3.835,68	SPOR TESİS ALANI	2.300,00	8.822.064,00
					80.021.824,00

5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Rapor konusu parsellerden 3382/2, 3385/1, 3334/8, 3385/5 ve 3385 nolu parseller imar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama görmüş net imar parselleridir. Kamu ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı kapsamındaki parseller olup bu parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Bu parseller üzerinde proje geliştirilmemiştir. 2192/1, 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller rapor içeriğinde belirtilen gerekçelerinden; 2190/9, 2190/15 ve 2693/5 nolu parsellerin ise Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine tekabül eden kısımların yüzölçüm açısından ciddi kısıtlılığı mevcut olduğundan dolayı bu yöntem gerçekleştirilmemiştir. Yanı sıra 1970/1 nolu parselin yapılan protokole istinaden mevcut öneri planı olmasına karşın halihazırda imar durumundaki belirsizlikten dolayı yapılacak projeksiyon hesaplamalarında çıkacak sonucun, emsal karşılaştırma yöntemi ile kıyaslanabilir bir veri elde edemeyeceğinden dolayı bu yöntem bu parsel için de tercih edilmemiştir.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Parsellerin değerlerine emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılmış olup KDV hariç Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine karşılık gelen hisseler toplamı ile tam mülkiyet parseller toplamı için 80.021.824,00 hesap ve takdir olunmuştur.



İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 nolu ada/parsellerindeğerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **80.021.824,00-TL** (Seksenmilyonyirmibirbinsekizyüzyirmidört Türk Lirası)'dir.

	TL	USD
12 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO Hissesine Karşılık Payın KDV Hariç Toplam Değeri	80.021.824,00	20.310.107,60
12 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO Hissesine Karşılık Payın KDV Dahil Toplam Değeri	94.425.752,30	23.965.927,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,94 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerden 2192/1, 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller hariç ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri
- Parsellerin Hukuki Süreci
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri