



**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ
YAKACIK MAHALLESİ
970 ADA 2 PARSEL İLE İLGİLİ
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	970 Ada 2 parsel: Konut ve Orta Öğretim Alanı, Park Alanı, Ayrık Nizam, Ön: 5 m Yan: 3 m, TAKS: 0.20-0.40, KAKS: 1.25
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazın üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	88. 343.168,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi.....	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi.....	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkule Ulaşım Özellikleri	6
Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	9
Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler	10
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	10
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	10
BÖLGESEL ANALİZLER.....	11
İstanbul İli.....	11
Kartal İlçesi	12
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	14
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	14
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	14
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı	14
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	15
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	15
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	16
Emsal Araştırması.....	16
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	16
Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması	16
Değer Takdiri	17
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	17
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	17
En Verimli Kullanım Analizi	19
Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	20
Rapor Ekleri	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-174

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul ili Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 parsel numaralı gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parselin m² birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

1.9 Değerleme Tarihi : 22.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014/101 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

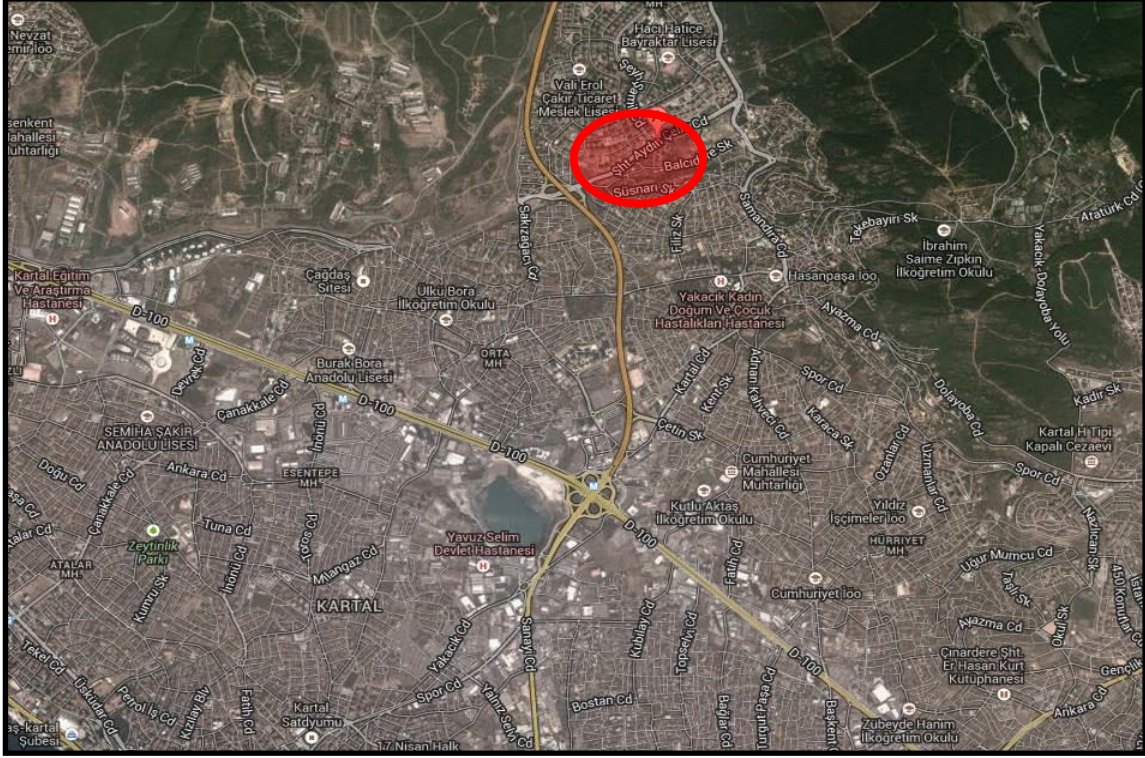


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu parseller, İstanbul ili Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi'nde bulunan 970 ada 2 no.lu parseldir.





Rapora konu parsel, İstanbul ili Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 parseldir. Taşınmaz Kartal İlçesi, Yakacık ve Uğur Mumcu Mahalleleri sınırında, Şehit Aydın Çiçek caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde konut nitelikli yapılar ile D100 – E80 Bağlantı yolu, Fenerbahçe Spor Kulübü Can Bartu Tesisleri, Kartal D-100 KöprülÜ Kavşağı, Real AVM, M1 AVM bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkule Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; İstanbul Çevre Yolu (TEM-E80) üzerinden Ankara İli istikametinde gidilirken Samandıra – Kartal bağlantı yolundan sağa girilir. Takribi 4.4 km sonra Yakacık Caddesi yönünde sağa dönülür ve yaklaşık 2.4 km sonra sağa değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şehit Aydın Çelik Caddesine ulaşılmış olunur. Taşınmazın ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

2.3 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların takyidatlı tapu bilgileri 11.12.2014 tarih saat 15.41'de Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.12.2014 15:41:17	2014-39353	20141211-824-F01149	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii		
Zemin No	39353345	Cilt / Sayfa No	8 / 718	
İl / İlçe	İSTANBUL / KARTAL	Ada / Parsel	970 / 2	
Kurum Adı	Kartal	Yüzölçüm	55214,48000	
Mahalle / Köy Adı	YAKACIK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	FUNDALIK	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	09.06.2011 - 11220	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Satış - 27.5.2014 - 10666		

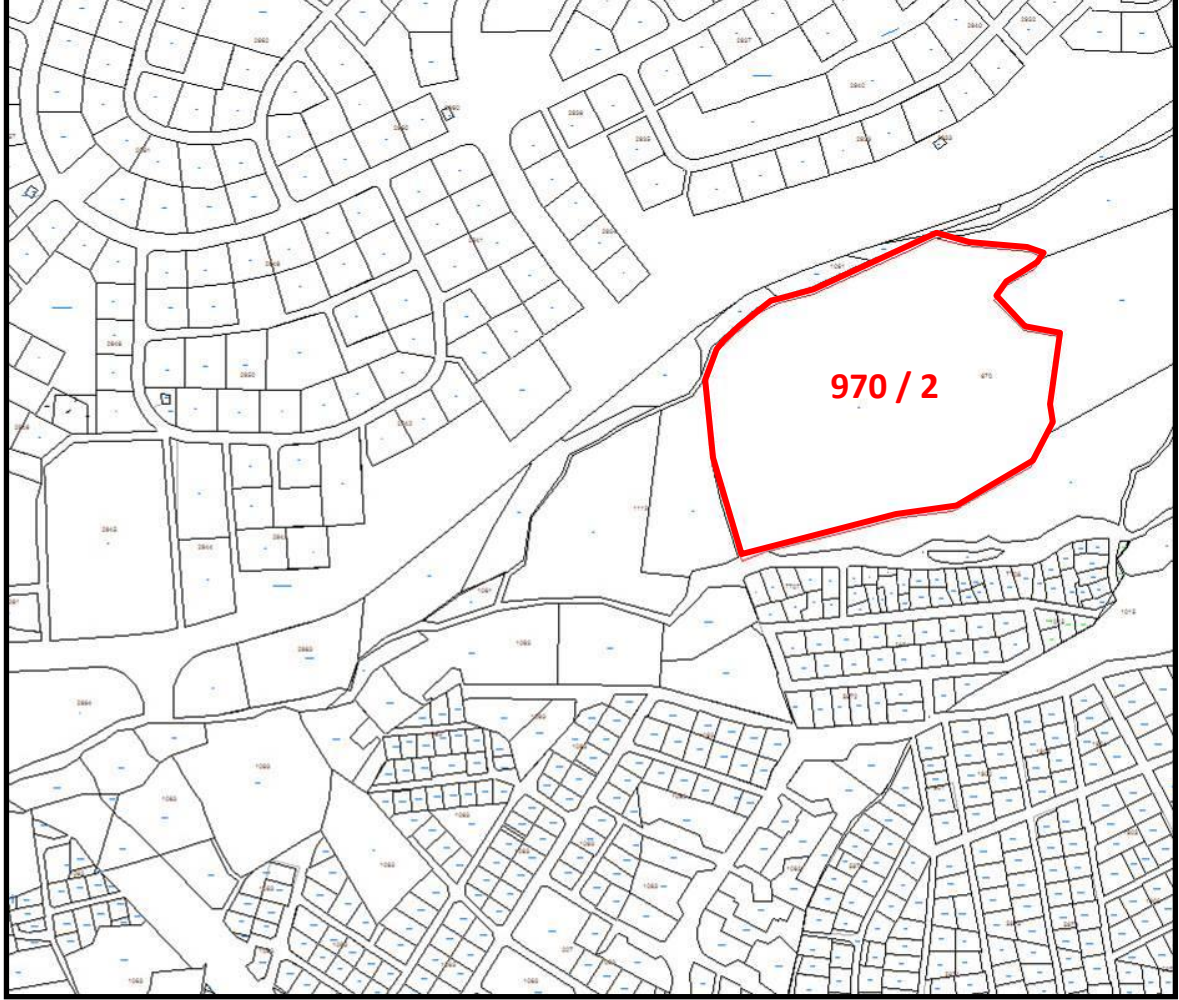
Taşınmazın son üç yıllık tapu hareketlerindeki değişimler aşağıda sunulmuştur:

**Taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 08.05.2014 tarihinde Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri ile TTA Gayrimenkul A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Niteliği "Bahçe" iken "Fundalık" olarak değişmiştir.*

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

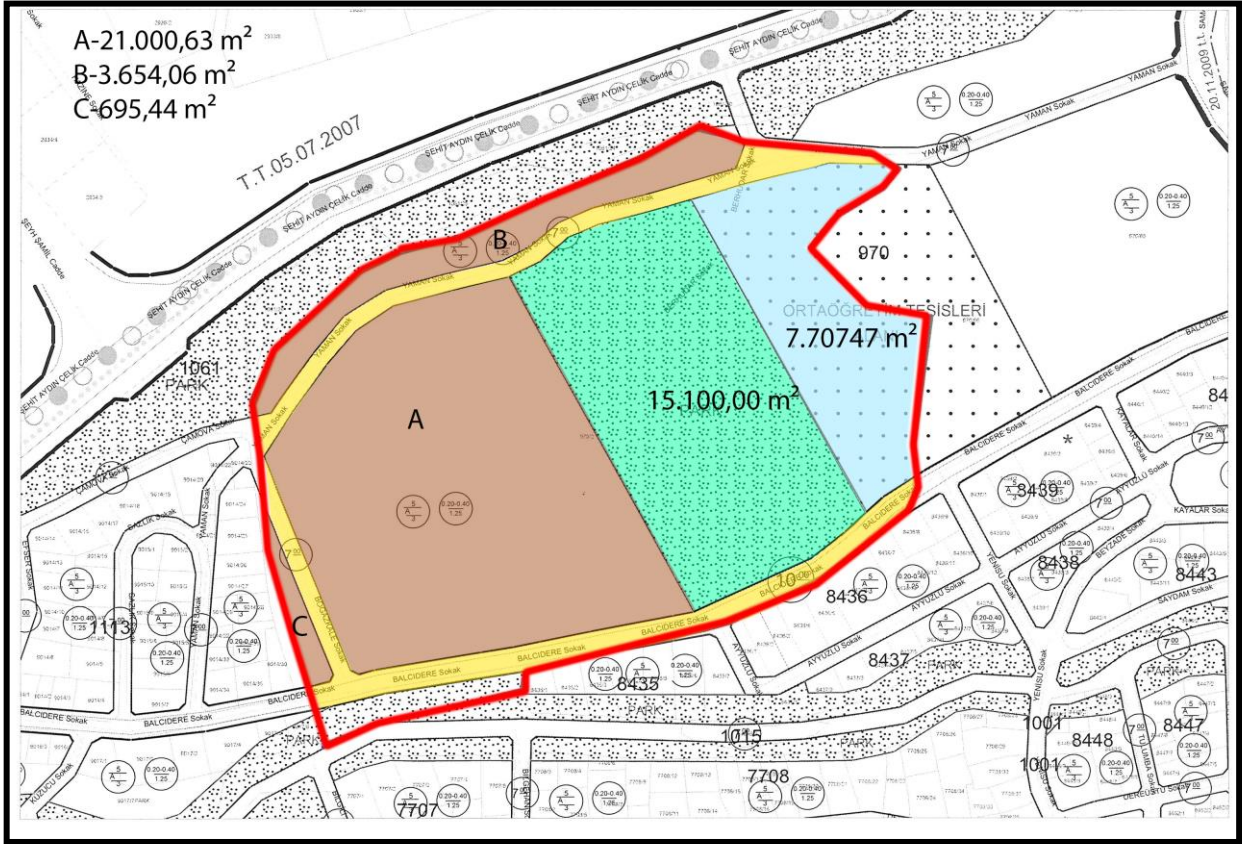
Değerlemeye konu 970 ada 2 no.lu parsel Fundalık vasıflı olup yüzölçümü 55.214,48 m²' dir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Kartal Belediyesi'nden alınan bilgilere göre Yakacık Mahallesi 970 ada 2 parsel 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı A Bölgesi İmar Planına göre Ayrık Nizam, TAKS: 0.20-0.40, Ön bahçe mesafesi 5 m, Yan bahçe mesafesi 3 m yapılanma koşulları ile "Konut" ve ayrıca Orta Öğretim Alanı ve Park olarak planlanmıştır. Ayrıca Güney kısmında kalan derenin daralması ile ilgili olan 1/5000 ölçekli plana istinaden 1/1000 ölçekli Dere Yaklaşma Sınırı Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, Kartal Belediyesi meclisine sunulmuştur. Parselin imar uygulaması sonucunda 3 ayrı konut alanı oluşacağı, plan notlarına göre 600 m²-1000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,25, 2000 m²-5000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,75, 5000 m² den büyük parsellerin uygulamalarında E:2,00 olarak değerlendirilecektir. Buna göre aşağıda belirtilen alanlardan,

- ✓ A bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:2,00
- ✓ B bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:1,75
- ✓ C bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:1,25 olacaktır.



**Taşınmazın son üç yıllık imar hareketlerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul "Fundalık" vasfında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi

Rapora konu taşınmaz, Şehit Aydın Çiçek Caddesi üzerinde yer almaktadır. Çevresinde konut nitelikli yapılar ile TEM Otoyolu Bağlantı yolu, Fenerbahçe Spor Kulübü Can Bartu Tesisleri, Kartal D-100 Köprülü Kavşağı, Real AVM, M1 AVM, Kartal-Kadıköy Metrosu Kartal Durağı bulunmaktadır.

Uğur Mumcu Toplu Konut alanı güneyinde kalan bölgede, Toplu Konut Bölgesi haricinde düzensiz ve çarpık yapılaşmalar mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Kat Karşılığı oranının %30 civarında olduğu ancak yapılacak büyük bir projede, parsel alanı, cazibesi, ulaşım ve ulaşılabilirlik gibi etmenlerin göze alınmasıyla bu oranın % 35 civarında gerçekleştirilebileceği görüşü alınmıştır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın üzerinde mevcut durumda gecekondü niteliğinde yapılar mevcuttur.
- ✓ Taşınmaz toplam 55.214,48 m² yüzölçümüne sahiptir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün D-100 Karayoluna ve Samandıra – Kartal Bağlantı Yoluna yakın olmasından dolayı gayrimenkule ulaşım ve ulaşılabilirliğin kolay ve rahat olması,
- ✓ Taşınmazın Şehit Aydın Çelik Caddesine cephesi olması,

- ✓ Değerlemeye konu taşınmazın Aydos Ormanı'na yakın konumda olması,
- ✓ Taşınmazların çevresinde genellikle Konut imarına uygun şekilde inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın 1. dereceden deprem bölgesinde yer almış olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır

3.2 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan

Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy - Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy - Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.



Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra Beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet Mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı Mahallesi'dir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi 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.

4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Talay Gayrimenkul (0216 452 21 41) ile yapılan görüşmede, konu parsel için 846.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.880,-₺/m²)

Emsal 2: Talay Gayrimenkul (0216 452 21 41) ile yapılan görüşmede, konu parsel için 1.100.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.000,-₺/m²)

Emsal 3: Remax İkon Gayrimenkul (0216 383 94 94) ile yapılan görüşmede, konu parsel için 380.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.461,54,-₺/m²)

Emsal 4: Talay Gayrimenkul (0216 452 21 41) ile yapılan görüşmede, konu parsel için 1.500,00 ₺/m² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 5: Saray Emlak (0216 451 40 84) ile yapılan görüşmede, konu parsel için 2.000,00 ₺/m² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

5.1.2 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Rönesans Sayfiye Projesi (0216 444 76 75) ile yapılan görüşmede, 1+1, 2+1 ve 3+1 tip dairelerden oluşan projenin daire ortalama m² birim satış bedelinin 3.900,00 ₺/m², en yüksek m² birim satış bedelinin 4.300,00 ₺/m², en düşük m² birim satış bedelinin ise 3.600,00 ₺/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2: Özcanlar Gayrimenkul (0216 527 78 94) ile yapılan görüşmede, konu mülke yakın, Üstünevler Sitesi'nde 6.katta konumlu, 2+1, 100,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 305.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.050,00 ₺/ m²)

Emsal 3: Elvan İnşaat (0216 475 95 12) ile yapılan görüşmede, konu mülke yakın, İnanlar ASL'de, 7.katta konumlu, 1+1, 70,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 300.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.285,71 ₺/ m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan arsa araştırmaları sonucunda arsa m² birim değerinin 1.600,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

55.214,48 m² x 1.600,00 ₺/m² = **88.343.168,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkulün üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Parselin imar uygulaması sonucunda 3 ayrı konut alanı oluşacağı, plan notlarına göre 600 m²-1000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,25, 2000 m²-5000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,75, 5000 m² den büyük parsellerin uygulamalarında E:2,00 olarak değerlendirilecektir. Buna göre aşağıda belirtilen alanlardan,

- ✓ A bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:2,00
- ✓ B bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:1,75

✓ C bölgesinin yapılaşma koşulu Emsal:1,25 olacaktır.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 49.265,17 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 59.118,20 m² dir. Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 4.650,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **276.596.214,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 45 hasılat **124.468.296,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)	55.214,48		
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²) Emsal:2,00	21.000,63		
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²) Emsal:1,75	3.654,06		
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²) Emsal:1,25	695,44		
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	2,00	42.001,26
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,75	6.394,61
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,25	869,30
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	49.265,17		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)	59.118,20		
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	59.118,20		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	4.650,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	5.115,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	5.626,50		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	65,00%	35,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	196.553.229	116.419.989
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	196.553.229	116.419.989
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	179.500.666	97.095.548
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	276.596.214		
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	45%	124.468.296	

Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payının % 70'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan değer 87.127.807,00 ₺ dir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “nitelikli konut projesi” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parseldir. Parseller üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmakta olup, yakın çevresinde, konut nitelikli yapılar ile D100 – E80 Bağlantı yolu, Fenerbahçe Spor Kulübü Can Bartu Tesisleri, Kartal D-100 Köprülü Kavşağı, Real AVM, M1 AVM bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge Kartal ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmazın üzerinde yer alan yapılar göz önünde bulundurulmuş olup değerlendirme de dikkate alınmamıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak toplam 55.214,48 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

88.343.168,00 ₺ (Seksenkizmilyonüçyüzkırküzaltmışsekiz Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor Numarası	066-EMLAK KONUT -05.14-066
Rapor Tarihi	22.05.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kaydı
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri