

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ YER ALAN
1 ADET ARSA
(ÇINAR MAHALLESİ 16773 ADA 4 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	11.12.2019
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR NO	EML-1910164
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ ÇINAR MAHALLESİ 16773 ADA 4 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE İLÇESİ ÇINAR MAHALLESİ KADİR HAS CADDESİ 16773 ADA 4 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910164 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ ÇINAR MAHALLESİ 16773 ADA 4 PARSEL
İMAR DURUMU	16773 ADA 4 PARSEL, TAKS: 0,50, KAKS:1,80, Yençok: 115 m., "TİCARET + KONUT ALANI"
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ İNŞAATI TARAFINDAN KULLANILMAKTA OLAN TEK KATLI PREFABRİK YAPI BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	5.910.000,00 TL
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (3823 / 7500) Hisse Değeri	3.012.524,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

443 ADA 70 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: MALTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇINAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 16773
Parsel No	: 4
Alanı	: 599,85 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 22171
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 798
Tapu Tarihi	: 06.09.2019

MALİK	ARSA PAYI			M ²
FATMA HİDAYET SİPAHİ	7353	/	60000	73,51
NURİNNİHAR İNAM	4413	/	60000	44,12
NURUS SEMA MAKTAY	13238	/	60000	132,35
NURUSULH SİPAHİ	4412	/	60000	44,11
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	3823	/	7500	305,76
TOPLAM	1	/	1	599,85

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Sistemden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde;

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yev: 21157 Tarih: 22/08/2016)(Parsel üzerindeki eski yapılara ilişkin beyandır.)

*3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Yev: 18429 Tarih: 07/08/2018) ("*3402 sayılı Kadastro Kanunu - Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)*")

Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır" denilmektedir. Söz konusu şerh bölgede yer alan parsellerin kadastral düzenlemesinin yeniden yapılacağına ilişkin olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaza ait 30584/60000 pay TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 25.11.2016 tarihinde taşınmazın mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

Taşınmazın mahallesi Küçükalya ilen 06/09/2019 tarihli 3402 s.y. kadastro kanununun ek 1. maddesi gereği mahalle bilgisi Çınar olarak değişmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

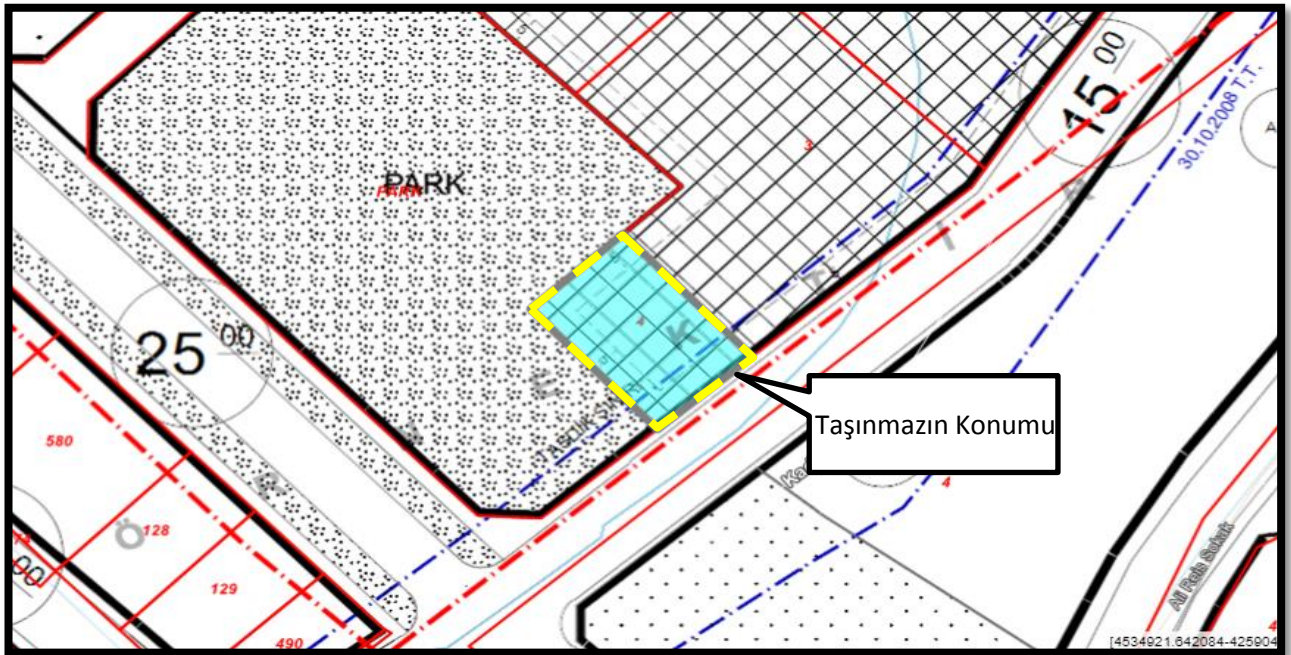
Maltepe Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre;

16773 ada 4 parsel sayılı yer; 1/1000 ölçekli, 26/02/2007-21/05/2008-30/10/2008-08/10/2010-16/06/2012-15/11/2013-13/09/2013-16/02/2016-21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18/04/2016-02/01/2018 tasdik tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, ön bahçe: 5m., yan bahçe: 5m. çekme mesafesinde TAKS:0.50, Emsal: 1.80, Yençok: 115 m., Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

İ.B.B.Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

Yürürlükte olan 02.01.2018 tarihli plana, İstanbul 12.İdare Mahkemesi'nde 02.07.2018 tarih, 2018/157 dosya no ile Mimarlar Odası tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası, İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nde 02.07.2018 tarih 2018/586 esas no ve 2018/158 dosya no ile Mimarlar Odası tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası, İstanbul 10 İdare Mahkemesi'nde 25.05.2018 tarih ve 2018/1075 esas no'lu çeşitli şahıslar tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası açılmıştır. İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/365 esas sayılı ve İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 esas sayılı dosyalarında yargılama devam etmekte olup, her iki dosyada da davacıların yürütmeyi durdurma talebinin reddedildiği bilgisi edinilmiştir. 10. İdare Mahkemesi 2018/1075 esas sayılı dosyası ise İstanbul 12.İdare Mahkemesi'nin 2018/586 esas sayılı dosyası ile birleştirilerek kapatılmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

16773 ada 4 parsel sayılı yer; 1/1000 ölçekli, 26/02/2007-21/05/2008-30/10/2008-08/10/2010-16/06/2012-15/11/2013-13/09/2013-16/02/2016-21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18/04/2016-02/01/2018 tasdik tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Tebliğinin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde Nidapark Küçükyalı Projesi İnşaatı tarafından kullanılmakta olan tek katlı, her hangibir gelir getirisi bulunmayan prefabrik yapı bulunmakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.

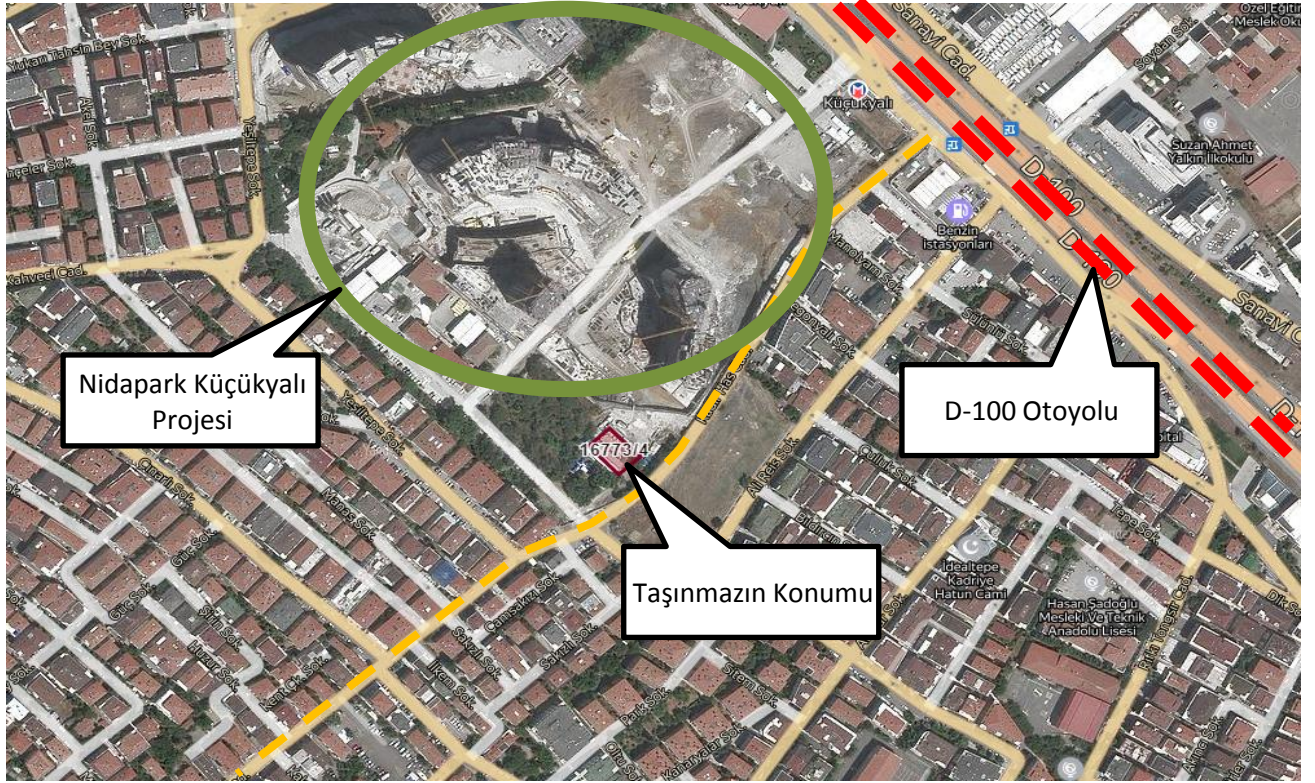
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

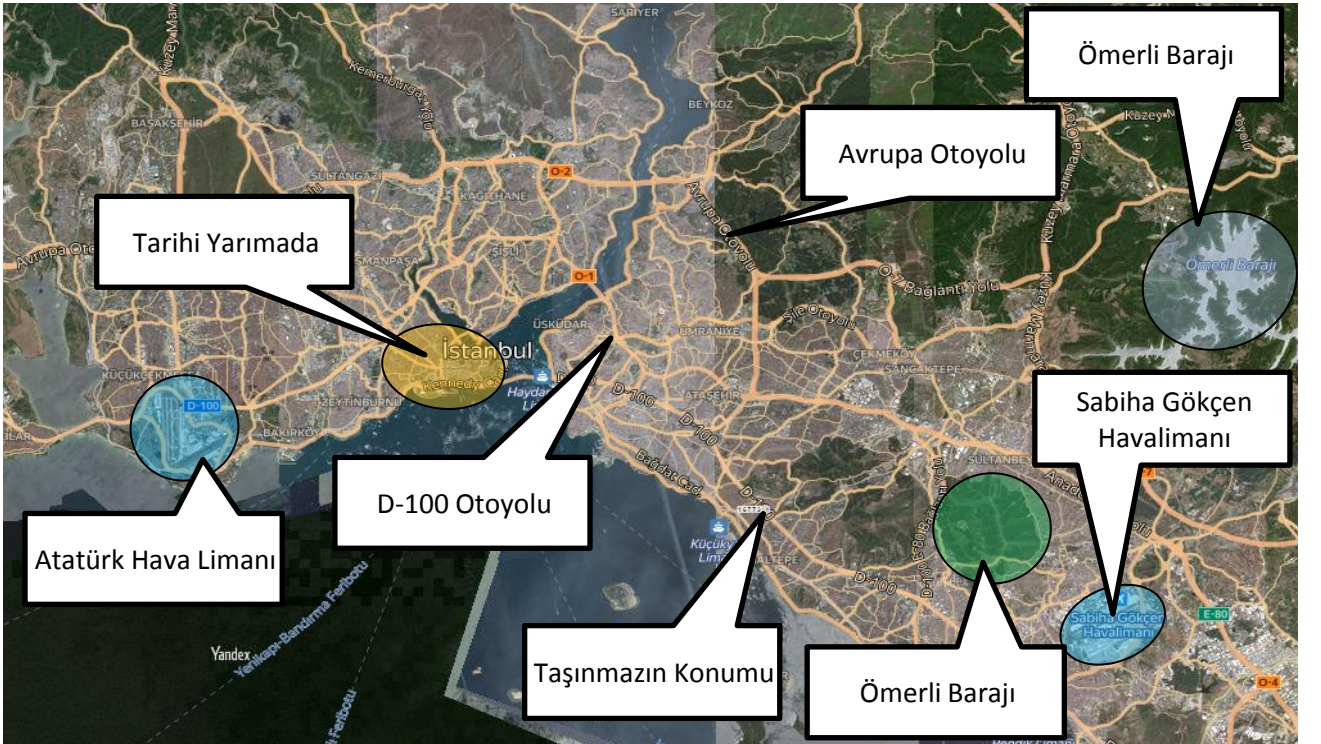
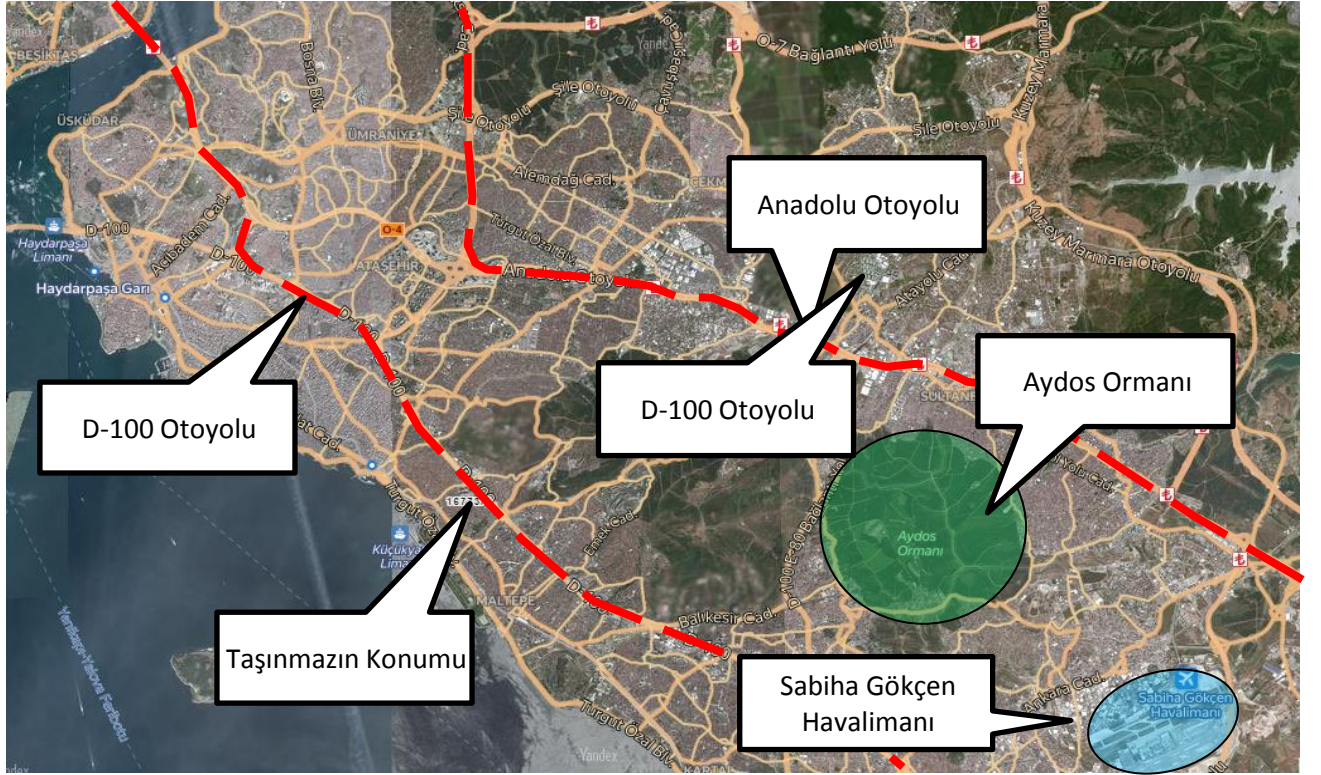
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, Kadir Has Caddesi üzerinde konumlu 16773 ada 4 nolu parsel olup, yüzölçümü 600 m²'dir. Konu taşınmaz güney doğu yönünde Kadir Has Caddesi'ne cephelidir. Konu taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgen şeklinde olup, etrafı metal plaka ve çit ile çevrilidir. Parselin üzerinde Nidapark Küçükyağı Projesi inşaat çalışmalarına ait malzemeler ile prefabrik tek katlı yapı bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde fiziksel yaşı yüksek konut amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile, D-100 otoyolunu yakın çevresinde ticari kullanımlı binalar yer almaktadır. Hilltown AVM, Küçükyağı Askeri Lojmanları, İdealtepe 50. Yıl Parkı Korusu, Özel İbni Sina Tıp Merkezi, Küçükyağı Rezan Has Anadolu Lisesi, Kadir Has Anadolu Lisesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İdealtepe Kadriye Hatun Camii, Hasan Şadoğı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Güzide Yılmaz İlkokulu taşınmazın yakın çevresinde yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmaza ulaşım Avrupa Yakası'nda 15 Temmuz Şehitler Köprüsü üzerinde D-100 otoyolu aracılığıyla sırasıyla D-100 yanyol, Rıfki Tongsir Caddesi ve Kadir Has Caddesi aracılığıyla; toplu taşıma araçlarıyla erişim ise Kadıköy-Kartal metrosunun Küçükyalı durağı, Marmaray Metro Hattının Küçükyalı Durağı ya da D-100 Otoyolu, Bağdat Caddesi ve Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Bağdat Caddesi'ne 500 metre uzaklıkta yer almaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi'nde konumlu 600 m² yüzölçümlü 16773 ada 4 parseldir. Konu taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgen şeklinde olup, etrafı metal plaka ve çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde Nidapark Küçükyalı Projesi İnşaatı tarafından kullanılmakta olan tek katlı prefabrik yapı bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan 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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Maltepe İlçesi

Maltepe İlçesi Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Maltepe 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla da bağılı olduğu Kartal'dan ayrılarak İstanbul iline bağılı müstakil İlçe olmuştur.

Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul'un Marmara denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşudur, 50 km²'lik yüzölçüme sahiptir. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru bir meyil ile 480 metreye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır. Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

Maltepe İlçesi Altayçeşme Mahallesi, Altın-tepe Mahallesi, Aydın-evler Mahallesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Başibüyük Mahallesi, Büyükbakkalköy Mahallesi, Cevizli Mahallesi, Çınar Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Feyzullah Mahallesi, Fındıklı Mahallesi, Girne Mahallesi, Gülen-su Mahallesi, Gülsuyu Mahallesi, İdeal-tepe Mahallesi, Küçük-yalı Merkez Mahallesi, Yalı Mahallesi, Zümrütevler Mahallesi olmak üzere 18 mahalleden oluşmaktadır. Büyükbakkalköy Mahallesi 8.954 ile en düşük nüfusa, Zümrütevler Mahallesi 82.915 ile en yüksek nüfusa sahiptir. Maltepe ilçesi 2018 yılı nüfusu 497.034'tür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Maltepe Belediyesi, Maltepe Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadır
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * D-100'e yakın konumludur.
- * Tercih edilen bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel yüzölçümü itibarıyla nitelikli proje geliştirmeye uygun değildir.
- * Hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

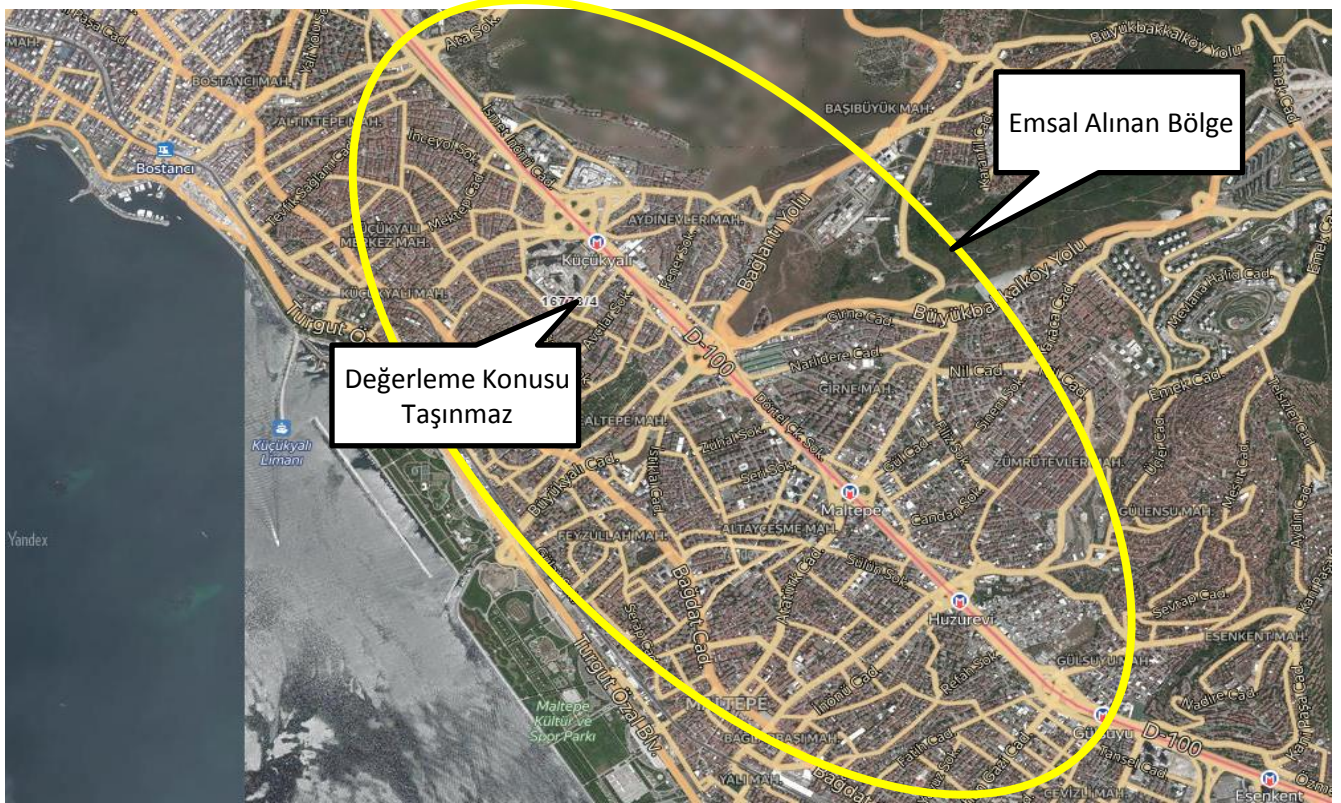
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Maltepe ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Sahibinden Satılık

Tel 0 533 683 33 36

Aydınevler Mahallesi'nde Ticaret Üniversitesi'nin arka cephesine yakın konumlu E: 1,75 ticaret imarlı 1.841 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 28.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1841 .-M ²	28.000.000 .-TL	15.209 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Hilal İstanbul Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 533 406 12 26

Aydınevler Mahallesi'nde yer alan konut imarlı 530 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 3.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsa üzerinde inşa edilecek binada m²'sine göre 15 ya da 12 daire yer alabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	530 .-M ²	3.950.000 .-TL	7.453 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Remax Efor Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 542 621 40 30

Zümrütevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu, Gül Caddesi cepheli Emsal: 1,50 Hmax: 21,50 metre ticaret + konut yapılaşma şartlarına sahip 1.076 m² yüzölçümlü arsa için 12.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1076 .-M ²	12.000.000 .-TL	11.152 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel 0 530 787 65 29

Aydınevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu ticaret+konut imarlı 1.700 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 18.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1700 .-M ²	18.900.000 .-TL	11.118 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Melek Gayrimenkul Kozyatağı

Tel 0 532 218 30 53

Zümrütevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu mevcutta otopark olarak kullanılmakta olan 1.850 m² yüzölçümlü olan ve terk sonrası 1.600 m² net parsel olacağı bilgisi alınan Emsal: 1,90 ticaret imarlı arsa için 17.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1600 .-M ²	17.250.000 .-TL	10.781 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 A&S Yapı İnşaat

Tel 0 532 574 78 32

Fezullah Mahallesi'nde E: 1,75 ticaret + konut imarlı 320 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 2.900.000 TL satış beeli istenmektedir.

SATILIK	320 .-M ²	2.900.000 .-TL	9.063 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Sahibinden Satılık

Tel 0 531 780 41 12

Bağlarbaşı Mahallesi'nde D-100 otoyoluna cepheli E: 1,75 TAKS: 0,20 - 0,40, Hmax: serbest ticaret + konut imarlı 3.006 m² yüzölçümlü arsa için 75.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3006 .-M ²	75.000.000 .-TL	24.950 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

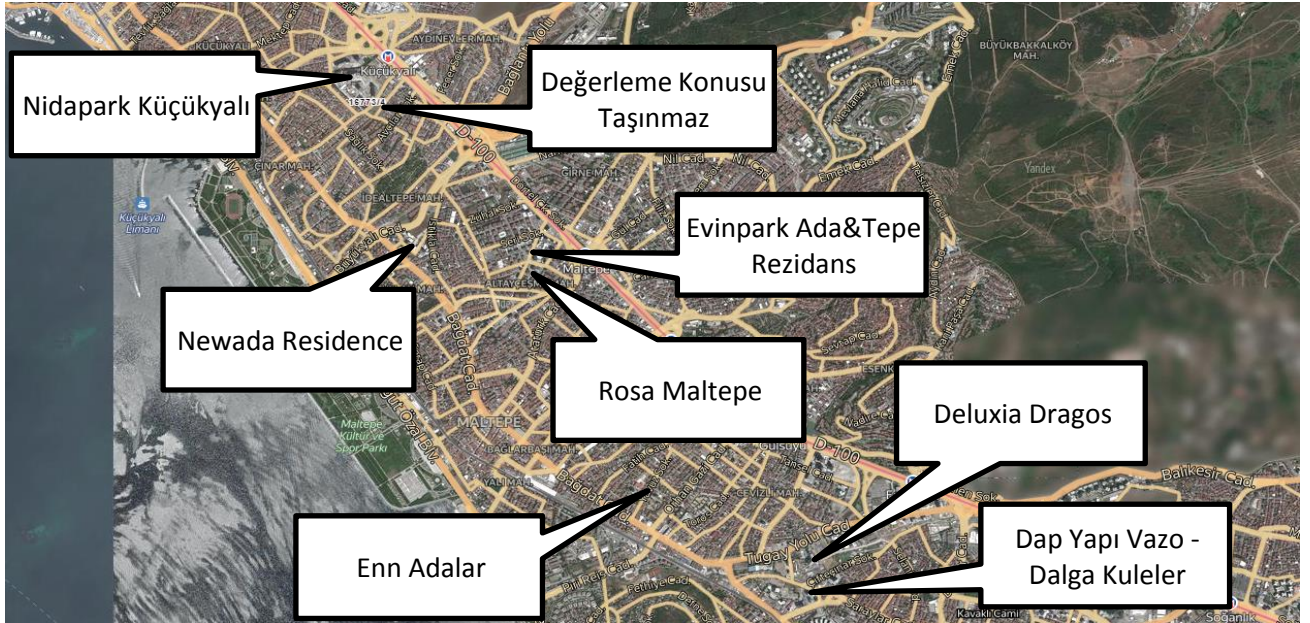
8 Öncüoğlu Emlak

Tel 0 532 625 51 51

Gülsuyu Mahallesi'de 36.500 m² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı 36.500 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 220.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	36500 .-M ²	220.000.000 .-TL	6.027 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

Konut Emsalleri



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan arsa emsalleri incelenmiştir. Arsaların konumuna, imar durumuna, yapılaşma koşuluna, yüzölçümüne, cephe durumuna göre birim m² değerlerinin değiştiği tespit edilmiştir. Parselin hisseli olması ve hisse üzerinden proje geliştirmeye uygun bir yüzölçümü olmaması nedeniyle değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akış Yöntemi) kullanılmamıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		28.000.000	3.950.000	12.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	599,85 m ²	1.841	530	1.076
BİRİM M ² DEĞERİ		15.209	7.453	11.152
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 8%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,80	E:1,75		E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 3%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Ticaret+Konut	Ticaret	Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	13%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.852	9.871	8.422	11.264

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
16773	4	599,85	9.852	5.909.722,20	5.910.000,00
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (3823 / 7500) Hisse Değeri				3.012.524 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve proje bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmaması ve parselin hisseli olması ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin proje geliştirmeye uygun bir yüzölçümü olmaması nedeniyle değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akış Yöntemi) kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 16773 ada 4 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar fonksiyonu göz önünde bulundurularak içinde ticari ünitelerin de yer alacağı bir konut projesinin geliştirilmesinin olacağı öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	5.910.000 TL
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (3823 / 7500) Hisse Değeri	3.012.524 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir ruhsat olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Parselin hisseli olması ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin alan olarak projeye geliştirmeye uygun olmaması nedeni ile Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi olarak kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar taksit kaydında arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliği)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlarda;taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine takebül eden ;

12.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

3.012.524 .-TL

(Üç Milyon On İki Bin Beş Yüz Yirmi Dört Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.554.778 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

16773 ADA 4 PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN (3823 / 7500) HİSSE DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
3.012.524	518.632	467.907	3.554.778

1 USD = 5,8086 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,4383 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.