

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ YER ALAN
4 ADET ARSA
FİNANSKENT MAHALLESİ
3317 ADA 20-21-22, 3328 ADA 15 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	EML-1910167
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 3317 ADA 20-21-22, 3328 ADA 15 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 3317 ADA 20-21-22, 3328 ADA 15 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Çiğdem HATACIKOĞLU (Lisans No: 411409) 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 - Arsalara ilişkin Beyan (Kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Bilgi Amaçlı Değer Tablosu
Ek 8 - Protokol (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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 4 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 4 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910167 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme 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 değerleme 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 ÜMRANIYE İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 3317 ADA 20-21-22, 3328 ADA 15 PARSELLER
İMAR DURUMU	3317/20: Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest 3317/21: İlköğretim Tesisi Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest 3317/22: Resmi Kurum Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest 3328/15: Dini Tesis Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
4 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	0,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3317 ADA 20 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜMRANIYE
Bucağı	:
Mahallesi	: FİNANSKENT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: F22d23d4d
Ada No	: 3317
Parsel No	: 20
Alanı	: 2.006,36 m ²
Vasfı	: ARSA (KREŞ ALANI)
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 34454
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 43
Tapu Tarihi	: 25.12.2012

3317 ADA 21 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22d23d4d
Ada No : 3317
Parsel No : 21
Alanı : 8075,60 m²
Vasfı : ARSA (İLKÖĞRETİM TESİS ALANI)
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : - **Maliye Hazinesi (108521/201890)**
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (93369/201890)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 1
Sayfa No : 95
Tapu Tarihi : 25.12.2012

3317 ADA 22 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22d23d4d
Ada No : 3317
Parsel No : 22
Alanı : 8.673,95 m²
Vasfı : ARSA (RESMİ KURUM ALANI)
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 1
Sayfa No : 60
Tapu Tarihi : 25.12.2012

3328 ADA 15 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22d23d4d
Ada No : 3328
Parsel No : 15
Alanı : 2652,92 m²
Vasfı : ARSA (DİNİ TESİS ALANI)
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 2
Sayfa No : 115
Tapu Tarihi : 25.12.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 01.11.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

3328 ada 15 parsel üzerinde;

Şerh 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 Kuruş bedel karşılığında kira şerhi)

Takbis belgelerine göre değerlendirme konusu 3317 ada 20, 21, 22 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar; 25.12.2012 tarih ve 34454 yevmiye numarası ile İfrazen Taksim (TSM) işlemi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların Mahalle ismi Küçükbakkalköy iken Finanskent olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar; 19.06.2012 T.tarihli ve 28/9522 Sayılı 1/1000 Ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

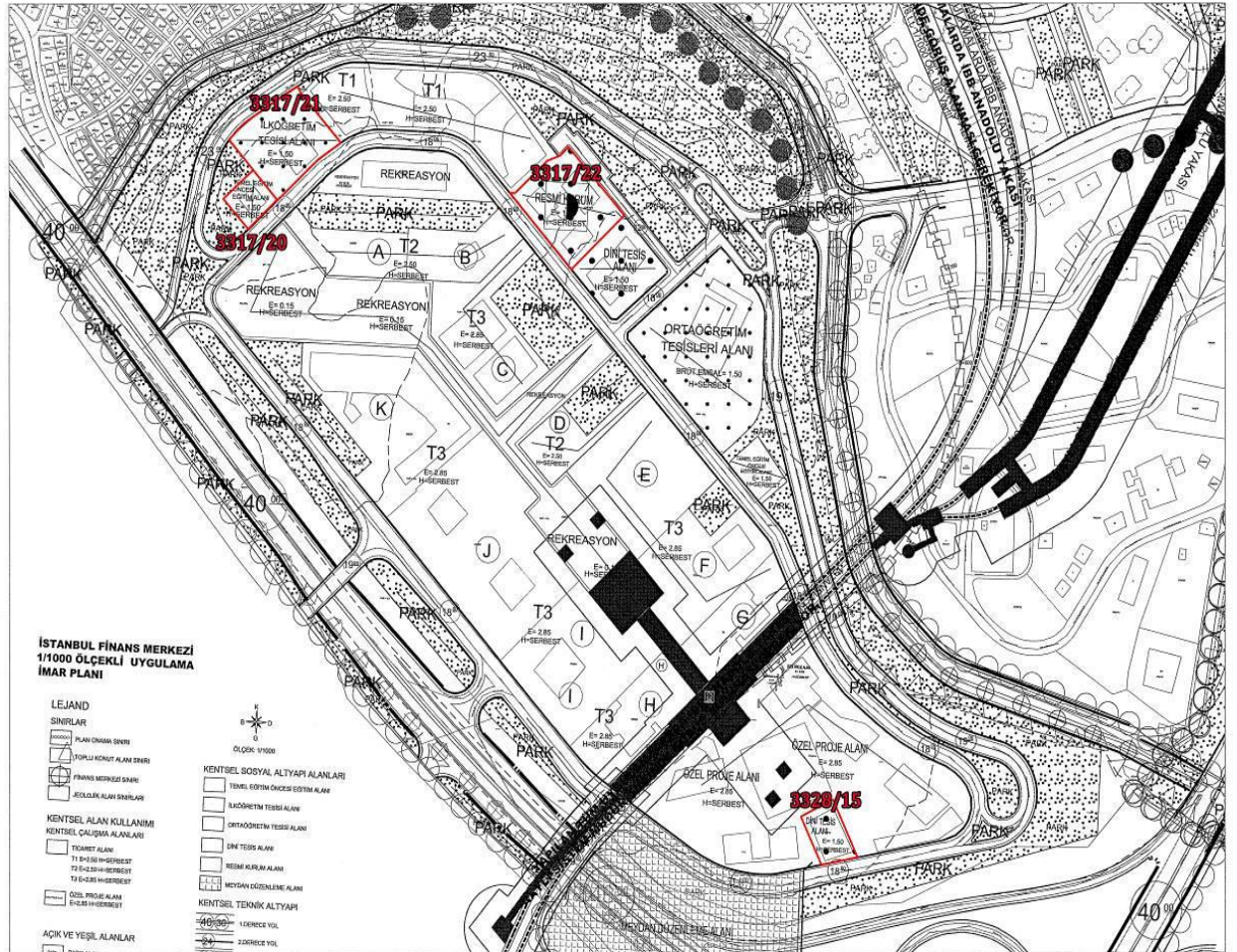
3317 Ada 20 Parsel: KAKS:1.50, H:Serbest yapılaşma koşullarıyla Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı'nda konumlandır.

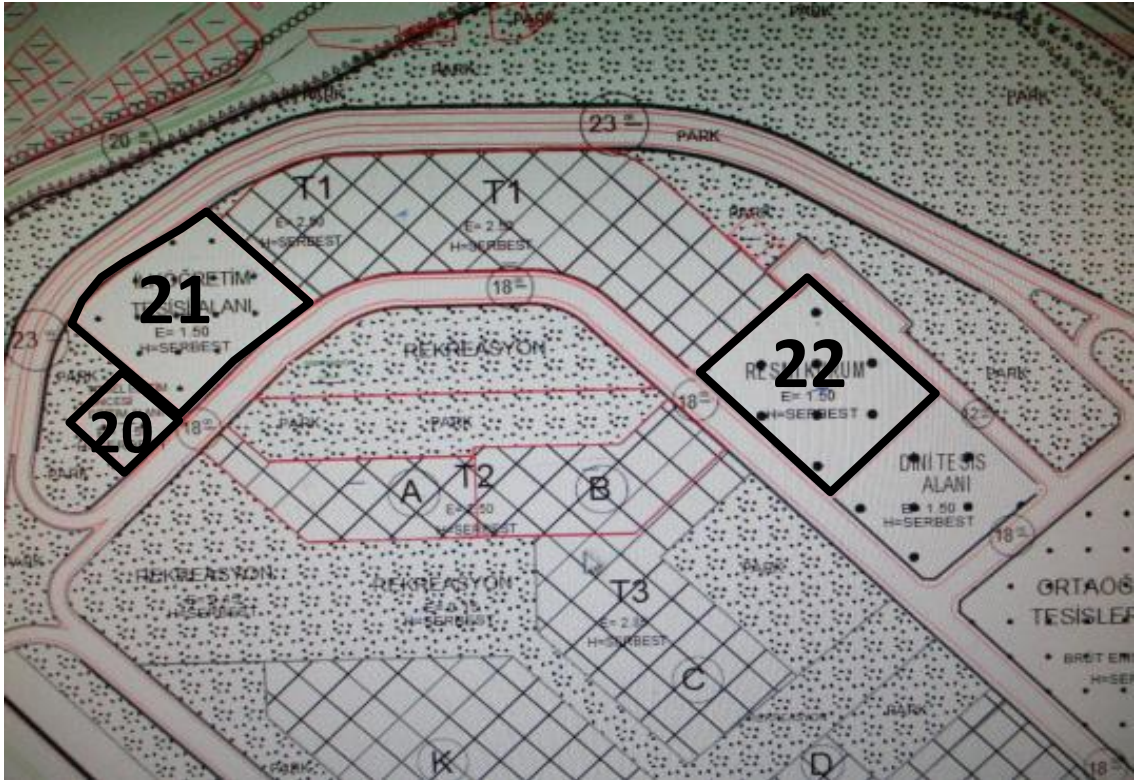
3317 Ada 21 Parsel: KAKS:1.50, H:Serbest yapılaşma koşullarıyla İlköğretim Tesis Alanı'nda konumlandır.

3317 Ada 22 Parsel: KAKS:1.50, H:Serbest yapılaşma koşullarıyla Resmi Kurum Alanı'nda konumlandır.

3328 Ada 15 Parsel: KAKS:1.50, H:Serbest yapılaşma koşullarıyla Dini Tesis Alanı'nda konumlandır.

Taşınmazların herhangi bir terki bulunmamaktadır.







Uygulama İmar Planı Notları

<İSTANBUL FİNANS MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (19.06.2012 T.TARİHLİ VE 28/9522 SAYILI OLUR)

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas 1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreatyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

10. Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, Emsal İnşaat Alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
11. T2, T3 Ticaret alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.

12. T1 TİCARET ALANLARI

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b.sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 12.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı, nizamı ve taban oturumu serbesttir.

- 12.3. T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 12.4. Blokların bahçe mesafeleri, yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılışına şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2,5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3317/1	12.106,48	2,5	30.266,20	A
3322/1	9.591,43	2,5	23.978,58	D
3324/1	13.483,00	2,5	33.707,50	B

14. T3 TİCARET ALANLARI

T3 Ticaret alanlarında, E=2,85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00	2,85	115.433,55	E

ÖZEL PROJE ALANI

15. Özel proje alanında, E=2,85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Komut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1,50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0,15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafo alanı, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

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

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Belediyeden edinilen şifahi bilgiler doğrultusunda taşınmazlara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI RUHSATLARI											
Ada/Parsel	Blok	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)
3317/20	-	08.06.2015	15/12162	Yeni	Okul, Üniversite, Araştırma	1	3A	4+2=6 Kat	4827,97		4.827,97
		15.12.2017	17/3261	Yenileme	Okul, Üniversite, Araştırma	1	3A	4+2=6 Kat	4827,97		4.827,97
3317/21	-	08.06.2015	15/12160	Yeni	Okul, Üniversite, Araştırma	1	3A	7+2=9 Kat	15.057,47		15.057,47
		15.12.2017	17/3261	Yenileme	Okul, Üniversite, Araştırma	1	3A	7+2=9 Kat	15.057,47		15.057,47
3317/22	A	08.06.2015	15/12161	Yeni	Ofis +İşyeri	2	3B	4+3=7 Kat	16.113,38	112.316,28	128.429,66
		25.12.2017	17/3480	Yenileme	Ofis +İşyeri	2	4A	4+3=7 Kat	16.113,38	112.316,28	128.429,66
	B	08.06.2015	15/12161	Yeni	Kamu Güvenliği ve Savunma	1	3B	4+3=7 Kat	14001,65		14.203,22
					Ofis +İşyeri	1	3B	4+3=7 Kat	201,57		
		25.12.2017	17/3480	Yenileme	Kamu Güvenliği ve Savunma	1	4A	4+3=7 Kat	14001,65		14.203,22
					Ofis +İşyeri	1	4A	4+3=7 Kat	201,57		
	C	08.06.2015	15/12161	Yeni	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	1	3B	4+3=7 Kat	5795,28		5.902,08
					Ofis +İşyeri	1	3B	4+3=7 Kat	106,80		
		25.12.2017	17/3480	Yenileme	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	1	4A	4+3=7 Kat	5795,28		5.902,08
					Ofis +İşyeri	1	4A	4+3=7 Kat	106,80		
3328/15	-	30.09.2015	15/19060	Yeni	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	3B	6+3=9 Kat	16.821,18		16.821,18
		15.12.2017	17/3261	Yenileme	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	3B	6+3=9 Kat	16.821,18		16.821,18

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu 3317 ada 20, 21, 22 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları ve ruhsatları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır. 3328 ada 15 parsel sayılı taşınmaz üzerinde dini tesis inşai faaliyeti sürmektedir. Söz konusu dini tesisin inşaatı ile ilgili olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir tasarrufu/maliyeti bulunmaması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 3317 ada 21 parsel ve 3328 ada 15 parsel 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olduğundan konu gayrimenkullerin ilgili kurumlara devri yapılacağı öğrenilmiştir. **Bu sebeple 3317 ada 21 parsel ve 3328 ada 15 parsel ile ilişkin değer takdiri yapılmamıştır.** 3317 ada 20 ve 22 parseller ise Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri olmaları sebebiyle ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılması gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanspark Mahallesi'nde yer alan ARSA vasıflı taşınmazlardır.

3317 ada 20 parsel; 2.006,36 m² alanlıdır. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir.

3317 ada 21 parsel; 8075,60 m² alanlıdır. İlköğretim Tesis Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir.

3317 ada 22 parsel; 8.673,95 m² alanlıdır. Resmi Kurum Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir.

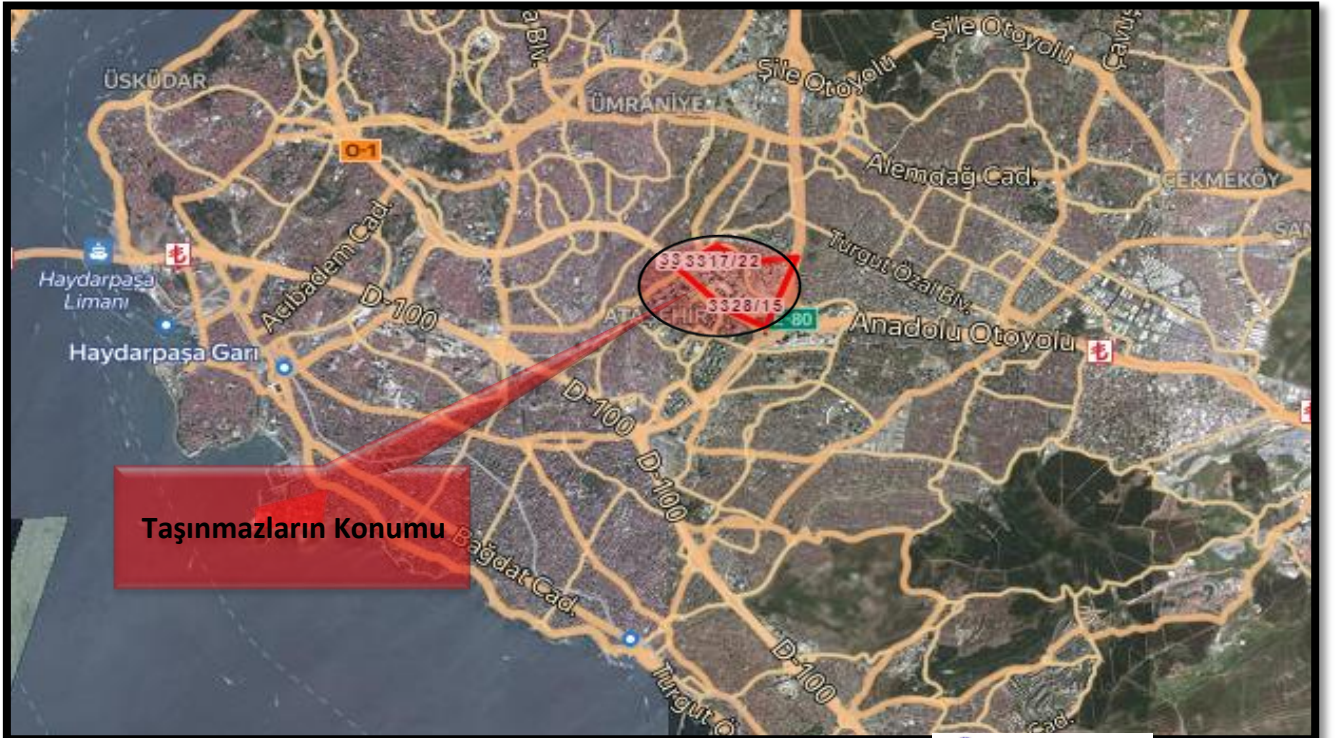
3328 Ada 15 Parsel: 2652,92 m² alanlıdır. Dini Tesis Alanı imarlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir.

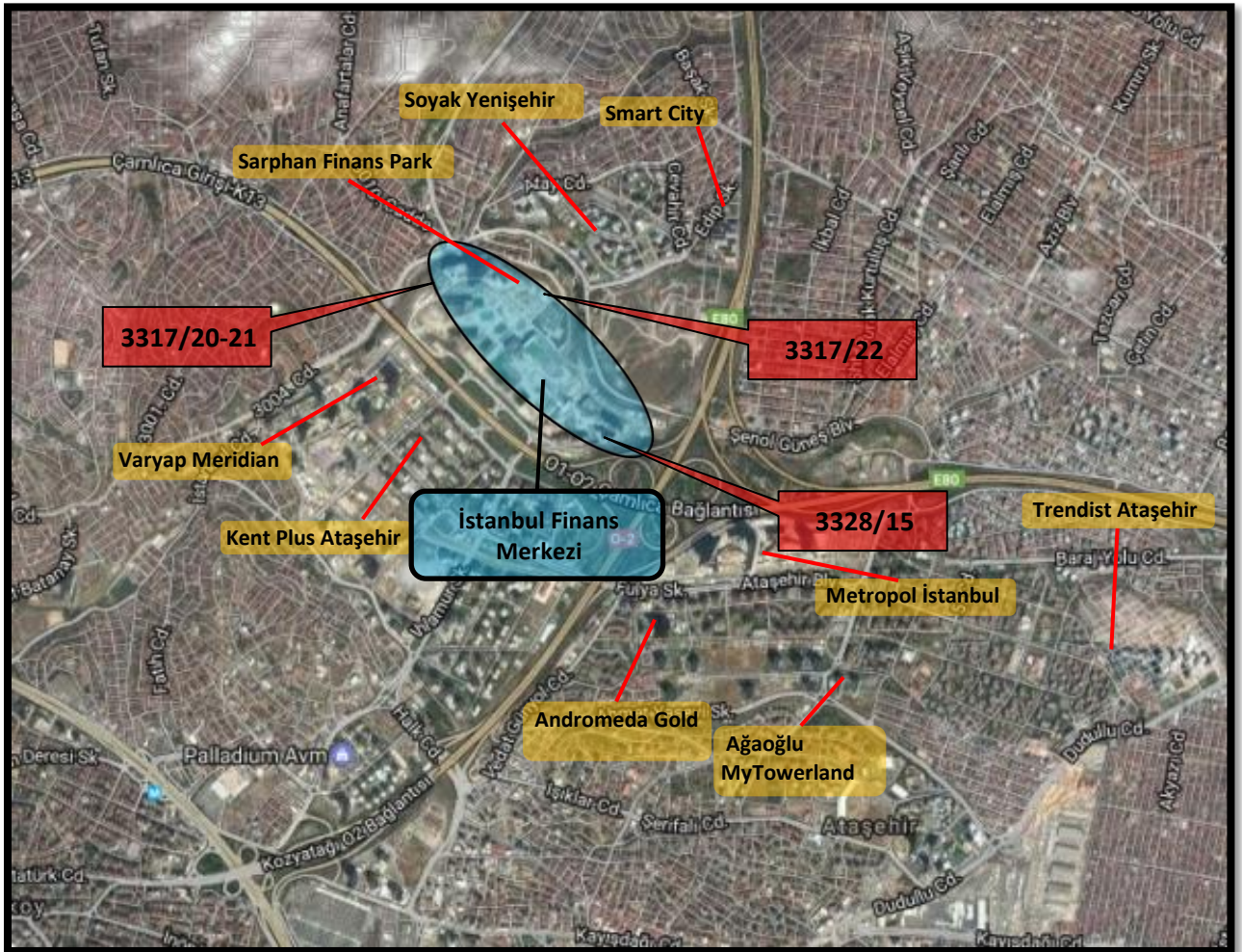
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

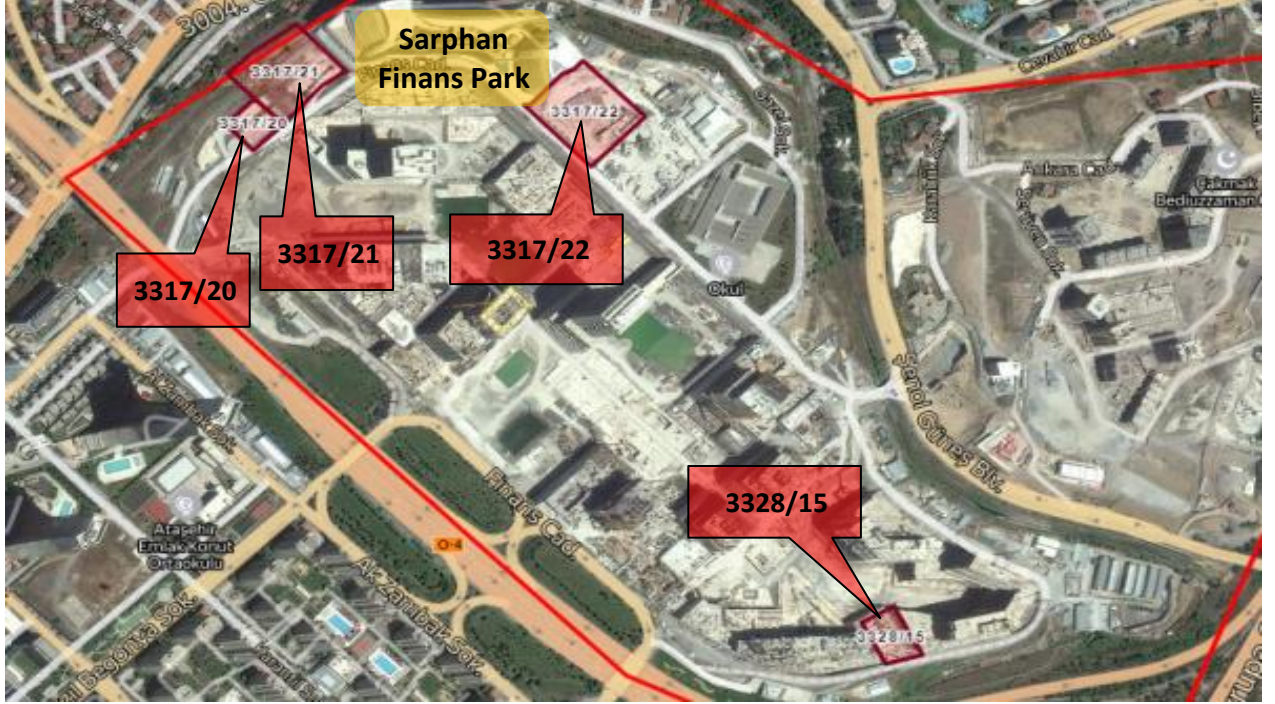
Taşınmazlar, İstanbul Çevre Yolu'nun batısında, Şenol Güneş Bulvarı'nın güneyinde yer alan İstanbul Finans Merkezi olarak bilinen bölgede yer almaktadır. Bölge son yıllarda hızlı bir gelişim göstermiş olup yakın çevresinde nitelikli, ofis ve konut fonksiyonlu konut siteleri yer almaktadır. Sosyoekonomik olarak üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden eksiksiz istifade etmekte olup ulaşım özel vasıtalarla sağlanmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Dudullu, Göztepe ve Ümraniye merkezinden Tem bağlantı yolu olan O-4 çevreyolu vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri nispeten sınırlı olup özel araçlarla erişimi rahat durumdadır. E-5 çevreyolu, TEM çevreyolu ve köprü bağlantıları erişimi oldukça rahat durumdadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanspark Mahallesi'nde yer alan ARSA vasıflı taşınmazlardır.

3317 ada 20 parsel: 2.006,36 m² alanlıdır. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir. Sarphan Finanspark Projesi geçildikten sonra sağ kolda yer almaktadır. 3A yapı grubunda 1 adet okul, üniversite, araştırma birimi, yol altı 4, yol üstü 2=6 kat, 4827,97m² inşaat alanı için ruhsatı bulunmaktadır.

3317 ada 21 parsel: 8075,60 m² alanlıdır. İlköğretim Tesis Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir. Sarphan Finanspark Projesi geçildikten sonra sağ kolda yer almaktadır. 3A yapı grubunda 1 adet okul, üniversite, araştırma birimi, yol altı 7, yol üstü 2=9 kat, 15.057,47m² inşaat alanı için ruhsatı bulunmaktadır.

3317 ada 22 parsel: 8.673,95 m² alanlıdır. Resmi Kurum Alanı imarlıdır. Dörtgen bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir. Sarphan Finanspark Projesi bitişğinde sağ kolda yer almaktadır. 4A yapı grubunda A, B, C olmak üzere 3 adet blok için ayrı ayrı ruhsatları alınmıştır.

A Blok; 2 adet ofis+işyeri, yol altı 4, yol üstü 3=7 kat, 128.429,66m² toplam inşaat alanı için ruhsatı bulunmaktadır.

B Blok; 1 adet ofis+işyeri ve 1 adet kamu güvenliği savunma birimleri için, yol altı 4, yol üstü 3=7 kat, 14.203,22m² toplam inşaat alanı için ruhsatı bulunmaktadır.

C Blok; 1 adet ofis+işyeri ve 1 adet sağlık ve bakım kuruluşları birimleri için, yol altı 4, yol üstü 3=7 kat, 5.902,08m² toplam inşaat alanı için ruhsatı bulunmaktadır.

3328 Ada 15 Parsel: 2652,92 m² alanlıdır. Dini Tesis Alanı imarlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Finans Caddesi'ne cephelidir. 3B yapı grubunda 1 adet ibadet ve Dini Faaliyetler yol altı 6, yol üstü 3=9 kat, 16.821,18m² inşaat alanı için ruhsatı 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.

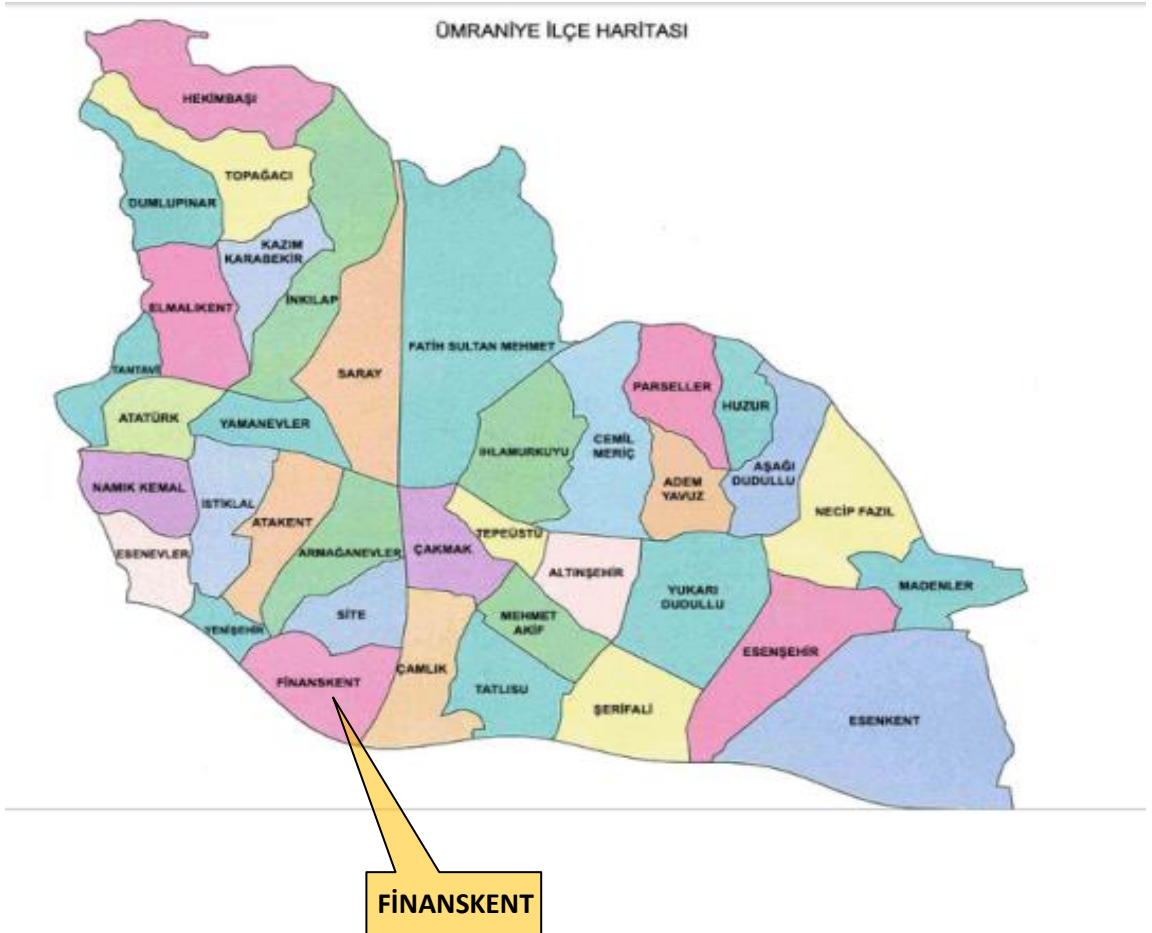
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, 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 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye İlçe nüfusu 2018 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 344.715 kadın (%49,55), 345.478 erkek (%50,45) olmak üzere toplam 690.193'dir. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 5. sıradadır. Mahallelere göre nüfus dağılımı aşağıda tablo halinde çıkarılmıştır. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.



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 verişi 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye 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 Mutekabiliyet 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat 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 yansıdığını 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 yaşanan yerel seçimlerin sonrasında da gayrimenkul sektörünün benzer seyrettiği görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Ümraniye 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 almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Ana arterlere yakın konumdadır.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.

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 itibarı 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 Ümraniye ilçesinde yer alan 4 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Dream Gayrimenkul

Tel 0216 314 40 30

Şerifali Elalmış Caddesi'ne yakın konumda 850m² alanlı KAKS: 2,15, H:serbest konut+ticaret imarlı arsa 6.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	850 .-M ²	6.700.000 .-TL	7.882 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Beta Emlak

Tel 0216 499 83 03

Çakmak İkbâl Caddesi'ne yakın konumda 250m² alanlı KAKS: 1,85, H:serbest konut imarlı arsa 1.800.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	1.800.000 .-TL	7.200 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Murat Bulun Emlak

Tel 0216 380 63 63

Ataşehir Ahmet Yesevi Caddesi'ne yakın konumda 422m² alanlı H:12,50 konut imarlı arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	422 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.109 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Işık Emlak

Tel 0216 455 10 10

Ataşehir Brandium'a yakın konumda, anaokulları bölgesinde 413m² alanlı KAKS: 1,50, H:9,50 konut+ticaret imarlı arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	413 .-M ²	3.500.000 .-TL	8.475 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Sahibi

Tel 0216 331 04 67

Ataşehir Kayışdağı Caddesi'ne yakın konumda yer alan 545m² alanlı KAKS: 1,70 konut imarlı arsa 3.450.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	545 .-M ²	3.450.000 .-TL	6.330 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Ümraniye Belediyesi

Tel

Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre değreleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Finans Caddesi 2019 yılı rayiç bedeli 2821,96 TL'dir.

SATILIK	1 .-M ²	2.822 .-TL	2.822 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

Bina Emsalleri**1 Ayhan Aydın Emlak**

Tel 0212 222 44 32

Ümraniye Tatlısu Mahallesi'nde yer alan 8 katlı, toplam 1700m² alanlı otopark, okul, hastane vb. kullanımlara uygun iskanlı yeni bina 14.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1700 .-M ²	14.500.000 .-TL	8.529 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Nimtaş Satış Ofisi

Tel 0216 290 04 67

Ümraniye Çamlık Mahallesi'nde yer alan, Şenol Güneş Bulvarına yakın konumda 6 katlı, toplam 2.050m² alanlı açık/kapalı otoparkı bulunan yeni bina 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2050 .-M ²	7.500.000 .-TL	3.659 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 Tatar Yapı

Tel 0212 438 09 99

Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde yer alan, Turgut Özal Bulvarına yakın konumda 5 katlı, toplam 1.400m² alanlı açık/kapalı otoparkı, VRF sistemi gibi plaza donatıları bulunan yeni bina 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1400 .-M ²	7.500.000 .-TL	5.357 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Coldwell Banker Kalite

Tel 0216 466 14 66

Ataşehir Şerifali Mahallesi'nde yer alan, Turgut Özal Bulvarına yakın konumda 8 katlı, toplam 2.500m² alanlı natamam plaza 12.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2500 .-M ²	7.500.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 3317 ada 20 parsel olarak düzenlenmiş olup, 24.04.2012 tarihli İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Mutabakat ve Protokolü kapsamında taşınmazlar bedelsiz terke konu olacağından, Emlak Konut GYO A.Ş. açısından değer ifade etmediğinden söz konusu parsellere rapor içerisinde değer takdir edilmemiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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		6.700.000	1.800.000	3.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	2.006,36 m ²	850	250	422
BİRİM M ² DEĞERİ		7.882	7.200	7.109
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	EĞİTİM	E:2,15	E:1,85	H:12,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON		KONUT+TİCARET	KONUT	İMARSIZ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-13%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-67%	-55%	-62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.850	2.601	3.240	2.701

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 4 ADET ARSANIN 1/1 DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)
3317	20	2.006,36	0	0,00
3317	21	8.075,60	0	0,00
3317	22	8.673,95	0	0,00
3328	15	2.652,92	0	0,00
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)				0,00

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

Değerleme konusu 3328 ada 15 parsel ve 3317 ada 21 parsel sayılı taşınmazlar, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olduğundan, 3317 ada 20 ve 22 parsellerde ise ruhsat ve proje bulunmakla birlikte 24.04.2012 tarihli İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Mutabakat ve Protokolü kapsamında taşınmazlar bedelsiz terke konu olacağından, Emlak Konut GYO A.Ş. açısından değer ifade etmediğinden söz konusu parsellere rapor içerisinde değer takdir edilmemiş, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu 3328 ada 15 parsel ve 3317 ada 21 parsel sayılı taşınmazlar 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olduğundan değerleme çalışmasında Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3328 ada 15 parsel ve 3317 ada 21 parsel sayılı taşınmazlar, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olduğundan ilgili kurumlara terkinin yapılması, 3317 ada 20 ve 22 parseller ise Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri olmaları ve üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda proje geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 4 Adet Parselin 1/1 Değeri

3317 ada 20 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	Değer Takdir Edilmemiştir.
3317 ada 21 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	Değer Takdir Edilmemiştir.
3317 ada 22 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	Değer Takdir Edilmemiştir.
3328 ada 15 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	Değer Takdir Edilmemiştir.

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 değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üzerlerinde her hangi bir yapı olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise söz konusu parselin proje geliştirmek için yeterli niteliklere sahip olmaması gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde 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 taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Ancak 24.04.2012 tarihli İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Mutabakat ve Protokolü kapsamında taşınmazlar bedelsiz terke konu olacağından, Emlak Konut GYO A.Ş. açısından değer ifade etmediğinden söz konusu parsellere rapor içerisinde değer takdir edilmemiştir.

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.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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 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

Belediyeden edinilen bilgiler doğrultusunda parsellere ait ruhsat bilgileri 2.3.3 Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi bölümünde belirtilmiştir. 3328 ada 15 parsel üzerinde inşai faaliyetler sürmekte olup, değerlendirme konusu diğer parsellerde inşaat faaliyetlere henüz başlanmamıştır. Taşınmazlar taksit kaydında arsa niteliklidir.

Değerlemeye konu 3317 ada 20, 21, 22 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları ve ruhsatları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır. 3328 ada 15 parsel sayılı taşınmaz üzerinde dini tesis inşai faaliyeti sürmektedir. Söz konusu dini tesisin inşaatı ile ilgili olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir tasarrufu/maliyeti bulunmaması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 3317 ada 21 parsel ve 3328 ada 15 parsel 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olduğundan konu gayrimenkullerin ilgili kurumlara devri yapılacağı öğrenilmiştir.

24.04.2012 tarihli İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Mutabakat ve Protokolü kapsamında taşınmazlar bedelsiz terke konu olacağından, Emlak Konut GYO A.Ş. açısından değer ifade etmediğinden söz konusu parsellere rapor içerisinde değer takdir edilmemiştir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların devirleri gerçekleşene kadar "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların 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 (Tebliğ)

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 portföyünde bulunmasında 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 taşınmazların bedelsiz devri gerçekleştirilene kadar "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 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 taşınmazların ;

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

0 .-TL

(Sıfır Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

0 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
0	0	0	0

1 USD = 5,9477 .-TL

1 EURO = 6,6236 .-TL

30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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 Deger 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.