

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(3 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 17 Eylül 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 17 Eylül 2012
Rapor Tarihi	: 18 Eylül 2012
Müşter / Rapor No	: 031 - 2012/1489
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Ziya Gökalp Mahallesi, 1336 ada 10 no'lu parsel, 1344 ada 2 no'lu parsel ile 1337 ada 17 no'lu parsel, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1336 ada 10 no'lu parsel, 1344 ada 2 parsel ile 1337 ada 17 no'lu parsel
Sahibi	: Bkz. Mülkiyet durumu incelemesi bölümü
İmar Durumu	: Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
Parsellerin Alp Doğan KUZUCAN hissesine düşen toplam yüzölçümü Raporun Konusu	: 2.066,94 m ² : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Alp Doğan KUZUCAN hissesine düşen kısmın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	2.110.000,-TL	1.174.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1489

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	14
4.4.2	Belediye İncelemesi	14
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	15
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	15
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	16
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	27
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	27
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	31
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	31
9. BÖLÜM	SONUÇ	32

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Başakşehir'de konumlu olan 1336 ada 10 no'lu parsel, 1337 ada 17 no'lu parsel ve 1344 ada 2 no'lu parsel	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	:	18.09.2012	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi, 1336 ada 10 no'lu parsel, 1337 ada 17 no'lu parsel ve 1344 ada 2 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.	
İMAR DURUMU	:	1336 ada, 10 no'lu parsel	Ticaret Alanı (Emsal: 1,50)
	:	1337 ada, 17 no'lu parsel	Ticaret Alanı (Emsal: 1,50)
	:	1344 ada, 2 no'lu parsel	Rekreasyon Alanı (Emsal: 0,03)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	:	2.110.000,-TL	

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.1 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin Alp Doğan KUZUCAN hissesine düşen kısmının pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	1336 ada / 10 parsel	1337 ada / 17 parsel	1344 ada / 2 parsel
SAHİBİ	: Alp Doğan KUZUCAN (4285/240000)	: Alp Doğan KUZUCAN (140479/240000)	: Alp Doğan KUZUCAN (4285/240000)
İLİ	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	: Başakşehir	: Başakşehir
MAHALLESİ	: İkitelli - 2. Mahalle	: İkitelli - 2. Mahalle	: İkitelli - 2. Mahalle
ADA NO	: 1336	: 1337	: 1344
PARSEL NO	: 10	: 17	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	: Arsa	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.000,00 m ²	: 3.074,73 m ²	: 13.924,89 m ²
HİSSESİ	: 4285/240000	: 140479/240000	: 133/8000
HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	: 35,71 m ²	: 1.799,73 m ²	: 231,50 m ²
YEVMIYE NO	: 9524	: 9524	: 9524
CİLT NO	: 153	: 153	: 154
SAYFA NO	: 15106	: 15127	: 15210
TAPU TARİHİ	: 08.09.2011	: 08.09.2011	: 08.09.2011

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 13.09.2012 tarihli takyidat yazısında ve tarafımızca 17.09.2012 tarihinde tapu kütüğünde yapılan incelemeler neticesinde Alp Doğan KUZUCAN hissesine ait takyidat bilgileri arasında farklılıklar olduğu tespit edilmiş olup, Alp Doğan KUZUCAN hissesi üzerindeki ait tüm bilgiler aşağıda sunulmuştur.

TAPU KÜTÜĞÜ İNCELEMESİ

1336 ada, 10 no'lu parsel üzerinde :

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı kanun uyarınca geçeköndü önleme bölgesidir. TOKİ'nin 14.10.2009 ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır, (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre istimlak TOKİ'nin 14.10.2009 tarih ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TOKİ lehine şufa hakkı vardır. (05.03.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece Belediyesi'nin 12.07.2005 tarih ve 209928-7553 sayılı yazısına istinaden Rahime KUZUCAN, Alpaslan KUZUCAN, Alp Doğan KUZUCAN ve Alpoğuz KUZUCAN hisseleri üzerinde haciz şerhi. (20.07.2005 tarih ve 11519 yevmiye no ile)

1337 ada, 17 no'lu parsel üzerinde :

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. TOKİ'nin 14.10.2009 ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre istimlak TOKİ'nin 14.10.2009 tarih ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- İBB lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (21.08.1996 tarih ve 5256 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TOKİ lehine şufa hakkı vardır. (05.03.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece Belediyesi'nin 12.07.2005 tarih ve 209928-7553 sayılı yazısına istinaden Rahime KUZUCAN, Alpaslan KUZUCAN, Alp Doğan KUZUCAN ve Alpoğuz KUZUCAN hisseleri üzerinde haciz şerhi. (20.07.2005 tarih ve 11519 yevmiye no ile)

1344 ada, 2 no'lu parsel üzerinde :

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. TOKİ'nin 14.10.2009 ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre istimlak TOKİ'nin 14.10.2009 tarih ve 8865 sayılı yazısına istinaden. Evraklar İkitelli-2 14300 dosyadadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- İBB lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (21.08.1996 tarih ve 5256 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Krokisinde B ile gösterilen 1.599,03 m² TEİAŞ lehine irtifak hakkı vardır. (08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TOKİ lehine şufa hakkı vardır. (05.03.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece Belediyesi'nin 12.07.2005 tarih ve 209928-7553 sayılı yazısına istinaden Rahime KUZUCAN, Alpaslan KUZUCAN, Alp Doğan KUZUCAN ve Alpoğuz KUZUCAN hisseleri üzerinde haciz şerhi. (20.07.2005 tarih ve 11519 yevmiye no ile)

13.09.2012 TARİHLİ TAKYİDAT YAZISI**1336 ada, 10 no'lu parsel üzerinde :****Beyanlar Bölümü:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

1337 ada, 17 no'lu parsel üzerinde :**Beyanlar Bölümü:**

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (19.06.2008 tarih ve 11270 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 22.03.2006 gün ve 7134 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

1344 ada, 2 no'lu parsel üzerinde :

Beyanlar Bölümü:

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

Muhtesat Bilgileri:

- Üzerindeki ahır ve ev Necati Biçer ile Ali BİÇER'e aittir.

13.09.2012 tarihli takyidat yazısında ve tarafımızca 17.09.2012 tarihinde tapu kütüğünde yapılan incelemeler neticesinde Alp Doğan KUZUCAN hissesine ait takyidat bilgileri üzerinde uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle üzerlerindeki haciz ve şerhlerin kaldırılması ve tapu kayıtları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi durumunda sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

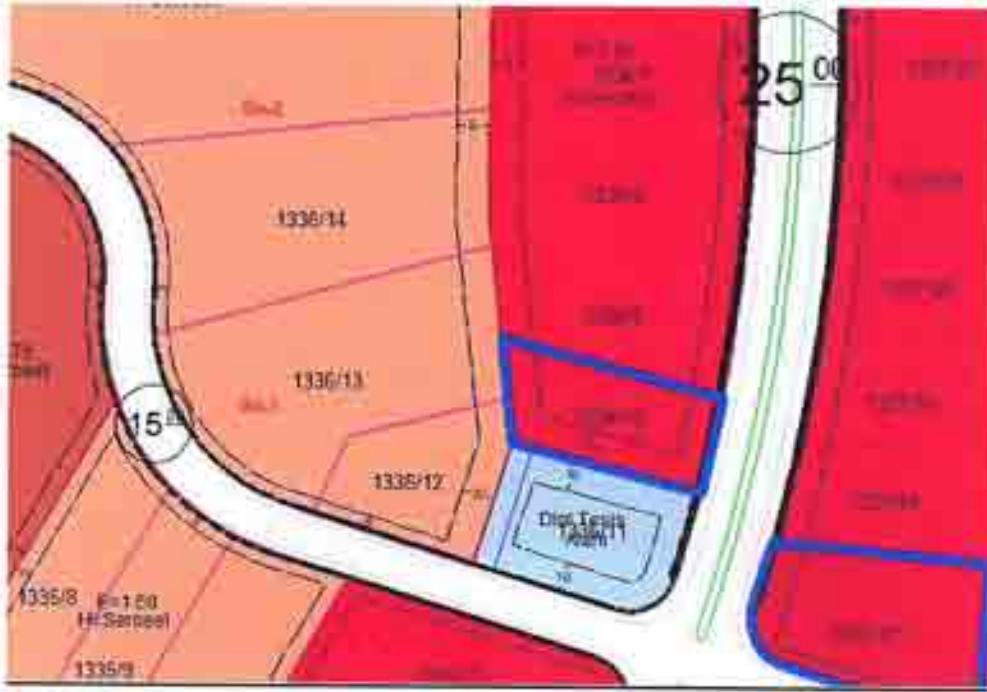
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir İlçesi Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

1/1000 ölçekli Başakşehir ilçesi Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı:

1336 ada, 10 no'lu parsel:

- Lejant : Ticaret Alanı
- Emsal (E) : 1,50
- Bina Yüksekliği (H_{max}) : Serbest

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



1337 ada, 17 no'lu parsel:

- **Lejant** : Ticaret Alanı
- **Emsal (E)** : 1,50
- **Bina Yüksekliği (H_{max})** : Serbest

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



1344 ada, 2 no'lu parsel:

- **Lejant** : Rekreasyon Alanı ve Enerji Nakil Hattı Kuşağı
- **Emsal (E)** : 0,03 (Rekreasyon Alanı)
- **Bina Yüksekliği (H_{max})** : 6,50 m

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir İlçesi Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı'nın ilgili plan notları aşağıda sunulmuştur.

- Plan bütününde yapı nizamı, bina şekli ve ebatları, kat yüksekliği, çekme mesafeleri ve max H serbest olmak üzere uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Su basman kotları avan projede belirlenecektir.
- Uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Plan bütününde bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parselin tamamında eğimden dolayı açığa çıkan otopark yapılabilir.

- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 2 bodrum kat iskan edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahildir. Bu alanlarda net 2,40 m giriş sağlaması ve yola cepheli olması durumunda dükkan yapılabilir.
- Arazi dolgu ve kazı yapılarak düzlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
- Planda rekreasyon alanı olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda max E = 0,03 ve max H = 6,50 geçmeyecek şekilde trafo, İGDAŞ vana odaları, muhtarlık, kreş, spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projelere göre ada/parsel içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Mülkiyeti aynı malikte bulunmak kaydıyla en fazla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere KAKS değeri adalar / parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
- Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerinden kullanılmak üzere toplam inşaat alanının % 5'ini aşmamak şartıyla; bağımsız bölüm olarak ticaret, sosyal ve kültürel tesis, kreş, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi vb. hizmet birimleri ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılabilir.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların imar uygulaması neticesinde oluşturduğu ve tapu kütüğüne 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile tescil edildiği belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde onanan 19.02.2010, 09.11.2010 ve 30.03.2011 tarihli uygulama imar planları ve tadilatları kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz imar uygulaması neticesinde 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile tescil edilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan 1336 ada 10 no'lu parsel, 1337 ada 17 no'lu parsel ve 1344 ada 2 no'lu parseldir.

Başakşehir – Halkalı İstikametinde devam eden Halkalı – İkitelli Caddesi üzerindeki Keresteciler Sanayi Sitesi'nden yaklaşık 275 m önce sağ taraftaki Gül Sokak'a girilip devamında ilk soldaki Ebru Sokak üzerinden Sefa Sokak'a girilmek suretiyle 1336 ada, 10 no'lu parsel ve 1337 ada, 17 no'lu parsel, Ebru Sokak üzerinden Sefa Sokak'a girildikten sonra Hamamdere Caddesi'ne bağlanmak sureti ile ise de 1344 ada, 2 no'lu parsel ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, Atatürk Olimpiyat Stadı, İSKİ Fatih Sultan Mehmet İçme Suyu Tasfiye Merkezi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi siteleri (Saraçlar Sanayi Sitesi, Tormak Sanayi Sitesi, Keresteciler Sanayi Sitesi, Masko vd.) ile Kayabaşı Toplu Konut Yerleşkesi, Ağaoğlu My Europe Projesi, Başakşehir Konut Projeleri Etapları gibi TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KİPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, mevcut imar durumları ve bölgenin gelişme potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

TEM Otoyolu.....	: 4 km
D100 (E-5) Karayolu.....	: 12 km
Bakırköy.....	: 17 km

5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1336 ada, 10 no'lu parsel

- Yüzölçümü 2.000 m² olup Alp Doğan KUZUCAN hissesine isabet eden alan ise 35,71 m²'dir.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- İmar planı doğrultusunda parsel doğu yönünde 25 m en kesitli yola ~ 30 m cepheli olup ortalama 65 m derinliği mevcuttur.
- Parsel üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Yapılar için alınmış herhangi bir yasal belge (ruhsat, iskan vs.) olmadığı için değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Cepheli olduğu imar yolları tam olarak yerinde açılmamıştır.
- Parsel yamuğa benzer şekilde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

1337 ada, 17 no'lu parsel

- Yüzölçümü 3.074,73 m² olup Alp Doğan KUZUCAN hissesine isabet eden alan ise 1.799,73 m²'dir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- İmar planı doğrultusunda yola toplam cephesi ~ 107 m olup ortalama 60 m derinliği mevcuttur.
- Parsel üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Yapılar için alınmış herhangi bir yasal belge (ruhsat, iskan vs.) olmadığı için değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Cepheli olduğu imar yolları tam olarak yerinde açılmamıştır.
- Parsel düzensiz çokgene benzer şekilde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

1344 ada, 2 no'lu parsel

- Yüzölçümü 13.924,89 m² olup Alp Doğan KUZUCAN hissesine isabet eden alan ise 231,50 m²'dir.
- Düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- İmar planı doğrultusunda yola toplam cephesi ~ 486 m'dir.
- Parsel üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Yapılar için alınmış herhangi bir yasal belge (ruhsat, iskan vs.) olmadığı için değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Mahallinde henüz açılmamış olan 25 m enkesitli imar yoluna cephelidir.
- Mevcut durumda dere yatağı parseli ikiye ayırmaktadır.
- Parsel dörtgene benzer şekilde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle;

- 1336 ada 10 no'lu parsel ile 1337 ada 17 no'lu parselin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "**üzerlerinde bir rezidans projesinin geliştirilmesi**"
- 1344 ada, 2 no'lu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında ise en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "**üzerinde bir ticari ünite (lokanta, büfe, kafeterya vs.) inşa edilmesi ve açık alanların rekreatif faaliyetler için düzenlenmesi**"

olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki

pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Başakşehir İlçesi

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parselenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarım Burgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir.

İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları *Sular Vadisi* ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Bölgenin gelişme potansiyeli,
- o Mevcut imar durumları.
- o Kısmen tamamlanmış altyapıya sahip olması.

Olumsuz etkenler:

- o İmar yollarının henüz açılmamış olması,
- o Parseller üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan arsalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 81.910,14 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 1306 ada 1 no'lu parsel ile, 127.452 m² yüzölçümlü, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,15" yapılaşma hakkına sahip 540 ada 4 no'lu parsel için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi 04.05.2012 tarihinde toplam 635.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 165.100.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. Bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.
(m² satış değeri ~ 1.150,-TL)
2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 33.755,50 m² yüzölçümlü 525 ada, 1 no'lu parsel 37.131.050,-TL + KDV bedelle yaklaşık son 2 ay içerisinde satılmıştır.
(m² satış değeri 1.100,-TL)
3. Başakşehir'de Olimpiyat Stadına yakın konumda yer alan, 32.000 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip olan parselin satış değeri 22.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 690,-TL)
İlgilisi / Site Emlak: 0212 472 64 25
4. Kayabaşı - Kayaşehir arasında konumlu, 25.400 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 16.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 650,-TL)
İlgili / Çağrı Emlak: 0 532 760 08 21
5. Kayaşehir konutları yanında konumlu, 12.855 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 6.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 465,-TL)
İlgili / Nazmi SAZ: 0 533 568 10 80
6. Taşınmazlara yakın konumda konut + park alanı lejantlı 14.173 m² ve 12.915 m² yüzölçümlü 2 adet parsel ile konut + özel ilköğretim tesis alanı lejantlı 12.918 m² yüzölçümlü parseller 1.500,-TL/m² bedelle satılıktır. İlgilisi konut alanlarında yapılaşma şartının "Emsal: 2,00" olduğunu belirtmiştir.
(m² satış değeri 1.500,-TL)
İlgili / Sede Gayrimenkul: 0 533 500 41 02

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7974 TL'dir.

Bölgede satışta olan konutlar

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi durumunda emsal teşkil edebilecek konut projeleri aşağıda belirtilmiştir.

Ağaoğlu My Europa Projesi

Konut Tipi	Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)		Satış Değeri (TL)		Ortalama Birim Değeri (TL)
Pool Rezidans	2+1	162,55	162,55	473.850	544.950	3.134
	3+1	169,76	193,80	445.850	556.850	2.758
Arena Rezidans	1+1	73,12	87,71	239.850	302.850	3.374
	2+1	122,30	150,80	353.850	509.850	3.163
	3+1	291,57	478,49	932.850	1.032.850	2.553
Golf Rezidans	2+1	115,35	120,37	354.850	410.850	3.248
	3+1	156,04	159,80	428.850	507.850	2.966

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

Kayaşehir Projesi

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)
3 + 1	118	223.880 (120.000 peşin + 106 ay x 980)	1.900
3 + 1	118	205.630 (115.000 peşin + 106 ay x 855)	1.745
3 + 1	118	222.000 (115.000 peşin + 107 ay x 1.000)	1.880
3 + 1	118	216.742 (110.000 peşin + 106 ay x 1.007)	1.835
3 + 1	194	292.000 (130.000 peşin + 180 ay x 900)	1.505
2 + 1	67	95.000	1.420
2 + 1	85	155.040 (87.000 peşin + 108 ay x 630)	1.825

İlgilisi / Turyap: 0212 780 02 32 - Yelkenciler Emlak: 0212 777 23 43 - Filiz Emlak

Lider Yatırım Emlak: 0533 341 09 92

Kiptaş Kayabaşı Konutları

Konut Tipi	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)	İlgilisi	İlgili Tel
3 + 1	6	115	185.000	1.610	Cihan Emlak	02126948540
3 + 1	10	115	182.500	1.585	Cihan Emlak	02126948540
2 + 1	7	75	110.000	1.465	Cihan Emlak	02126948540

Ticari Üniteler

1. Ağaoğlu My Europa projesi bünyesinde 48 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup dükkanların kullanım alanları 112,37 m² ile 586,20 m² aralığında değişmektedir. Gerçekleşen satış bedelleri ise 481.000,-TL - 2.515.000,-TL aralığındadır.
(m² satış değeri ~ 4.280 – 4.290,-TL)
Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Kayaşehir projesi bünyesindeki ticari ünitelerde gerçekleşen satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

Nitelik	Adet	Brüt Kullanım Alanı (m ²)		Satış Değeri (TL)		Birim Değeri (TL)	
Market	1	3358,08	3358,08	9633000	9633000	2.869	2.869
Dükkan	143	10,60	838,36	94000	2510900	8.869	2.995
Ofis	60	54,98	82,32	242000	368000	4.402	4.470
Asma Katlı Dükkan	8	44,25	179,30	275000	1101600	6.215	6.144
Depolu Asma Katlı Dükkan	11	74,55	358,57	539750	1987000	7.240	5.541
Depolu Dükkan	3	211,09	212,10	1149200	1193400	5.444	5.627

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazanın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç

beklentilerinin yarattığı değerin (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

1336 ada 10 no'lu parcel ve 1337 ada 17 no'lu parcel

	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	33.755,50	32.000	25.400	12.855	Muhtelif büyüklüklerde
Satış Değeri (TL)	37.131.050	22.000.000	16.500.000	6.000.000	---
m ² Birim Satış Değeri (TL)	1.100	690	650	465	1.500
Pazarlık payı	Satış / Yok	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Ticaret	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	1,25	1,00	1,00	-
Lokasyon için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha düşük
Büyüklik için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
İmar durumu için ayarlama	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	1.100	1.100	1.200	845	1.225
Emsallerin ortalaması (TL)	~ 1.100				

1344 ada, 2 no'lu parcel

	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	33.755,50	32.000	25.400	12.855	Muhtelif büyüklüklerde
Satış Değeri (TL)	37.131.050	22.000.000	16.500.000	6.000.000	---
m ² Birim Satış Değeri (TL)	1.100	690	650	465	1.500
Pazarlık payı	Satış / Yok	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Ticaret	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	1,25	1,00	1,00	-
Lokasyon için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha düşük
Büyüklik için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha düşük
İmar durumu için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	400	350	330	300	500
Emsallerin ortalaması (TL)	~ 375				

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜM (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1336 / 10	2.000	1.100	2.200.000
1337 / 17	3.074,73	1.100	3.385.000
1344 / 2	13.924,89	375	5.220.000
TOPLAM			10.805.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller ve varsayımlar

Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o 1336 ada 10 parsel ile 1337 ada 17 parsel üzerine bir rezidans projesi, 1344 ada 2 parsel üzerine ise bünyesinde ticari üniteleri barındıran rekreatif (günübirlik tesis) kullanıma açık tesis inşa edileceği kabul edilmiştir.

- o Taşınmazların yapılaşma hakları ve emsal inşaat alanları, toplam inşaat alanı ve satılabilir inşaat alanı hesapları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	İMAR LEJANTİ	YAPILAŞMA HAKKI	EMSA ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
1336/10	2.000	Ticaret	Emsal (E): 1,50	3.000	3.900	3.300
1337/17	3.074,73	Ticaret	Emsal (E): 1,50	4.612	5.996	5.073
REZİDANS ALANLARIN TOPLAMI				7.612	9.896	8.373
1344/2	13.924,89	Rekreasyon	Emsal (E): 0,03	418	627	627
REKREASYON ALANLARININ TOPLAMI				418	627	627

Rezidans bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak rezidans bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir. Rekreasyon alanı üzerinde geliştirilecek projeler bünyesinde ticari üniteler bulunacağı kabul edilmiştir. Rekreasyon alanlarının üzerlerine geliştirilen projeler incelendiğinde emsal alanın yaklaşık % 50 fazlası kadar bir inşaat alanı daha çıkarıldığı ve bu alanın tamamının satılabilir alan (faydalı alan) olarak kullanıldığı görülmüştür.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticari üniteleri barındıran konsept bir proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan blokların yapı sınıflarına göre birim maliyet değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI GRUBU	BİRİM MALİYETİ (TL)
Rezidans	750
Rekreasyon	500

- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJE FONKSİYONU	ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Ticaret Projesi	9.896	750	7.425.000
Rekreasyon Projesi	627	500	315.000
TOPLAM			7.740.000

II- PROJENİN HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerinde ortalama m² satış değeri 2.000 – 3.500,-TL aralığında benzer nitelikteki ticari ünitelerin ortalama m² satış değerlerinin ise 3.500– 6.000,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu bilgiden hareketle proje bünyesinde yer alacak yer alacak konutların (rezidans) ortalama m² satış değerinin 2.500,-TL (~ 1.390,-USD), ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin ise 5.000,-TL (~ 2.780,-USD) mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

- m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)
Ticaret Alanı	8.373
Rekreasyon Alanı	627

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 25	% 45	% 30

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **13.151.260,-USD (~ 23.640.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7974 TL'dir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	23.640.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 7.740.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	15.900.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
10.805.000	15.900.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin toplam pazar değeri 10.805.000,-TL olarak takdir olunmuş olup, Alp Doğan KUZUCAN hissesine düşen kısımlarının parsel bazında pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	Alp Doğan KUZUCAN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1336 / 10	35,71	1.100	40.000
1337 / 17	1.799,73	1.100	1.980.000
1344 / 2	231,50	375	90.000
TOPLAM			2.110.000

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

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Alp Doğan KUZUCAN'ın hissesine düşen kısımlarının **toplam pazar değeri için**;

2.110.000,-TL (İkımilyonyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.110.000,-TL ÷ 1,7974 TL/USD (*) = **1.174.000,-USD**)

(2.110.000,-TL ÷ 2,3550 TL/EURO (*) = **896.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7974 TL ve 1,-EURO = 2,3550 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 2.489.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin üzerinde bulunan haciz ve şerhlerin kaldırılması ve tapu kayıtları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi durumunda sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Eylül 2012

(Ekspertiz tarihi: 17 Eylül 2012)


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Takyidat yazıları
- Uydu görüntüleri
- İmar planı sureti
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)