

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(2 Adet Parsel)

2012-2317

YÖNETİCİ ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi : 30 Kasım 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 03 Aralık 2012
Rapor Tarihi : 10 Aralık 2012
Müşteri / Rapor No : 031 - 2012/2317
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : Şahintepe Mahallesi,
173 ada 4 no'lu parsel ile 172 ada 3 no'lu parsel
Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi,
Resneli Çiftliği Mevkii, 173 adada kayıtlı 9.930,70 m²
yüzölçümlü arsa niteliğindeki 4 no'lu parsel ile 172
adada kayıtlı 9.656,70 m² yüzölçümlü arsa
niteliğindeki 3 no'lu parsel
Sahibi : 173 ada 4 no'lu parsel: S.S. Küçükçekmece Orman
Konut Yapı Kooperatifi (Tam hisse)
172 ada 3 no'lu parsel: S.S. Küçükçekmece Orman
Konut Yapı Kooperatifi (1289/9656 hisse)
İmar Durumu : Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi Hissesine Düşen Kısımların Yüzölçümü : 173 ada 4 no'lu parsel: 9.930,70 m²
172 ada 3 no'lu parsel: 1.289,09 m²
Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazlardaki
S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi
Hissesine Düşen Kısımların pazar değerinin tespitine
yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi Hissesine Düşen Kısımların Pazar Değeri	2.890.000,-TL	1.613.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	


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.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	12
4.4.2	Belediye İncelemesi	12
4.4.3	Kadastro Mühendisliği İncelemesi	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	13
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	14
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	15
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	16
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	19
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.1.1.	Emsal Analizi	23
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	23
9. BÖLÜM	RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR). 24	
9.1.	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
9.1.1.	Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri.....	25

9.1.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	28
9.1.3. Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü	29
10. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	29
11. BÖLÜM SONUÇ	30

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Başakşehir'de konumlu 2 adet parselin ve parsellerdeki S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	06 Aralık 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Resneli Çiftliği Mevkii, 173 adada kayıtlı 9.930,70 m ² yüzölçümlü arsa niteliğindeki 4 no'lu parsel ile 172 adada kayıtlı 9.656,70 m ² yüzölçümlü arsa niteliğindeki 3 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	:	2.890.000,-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 problemleri 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.

2.2 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 iştigal 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 gayrimenkullerdeki S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi hissesine düşen kısımların pazar değerinin 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 değerlendirme 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle 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.
- Raporla 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

SAHİBİ	: S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi (Tam hisse)	S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi (1289/9656 hisse)
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Kayabaşı	Kayabaşı
MEVKİİ	: Resneli Çiftliği	Resneli Çiftliği
PAFTA NO	: ---	---
ADA NO	: 173	172
PARSEL NO	: 4	3
NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.930,70 m ²	9.656,70 m ²
HİSSESİ	: Tam	1289/9656 (*)
YEVİMİYE NO	: 979	4017
CİLT NO	: 27	27
SAYFA NO	: 2642	2637
TAPU TARİHİ	: 28.01.1992	20.06.1991

(*) S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi'nin 1289/9656 hissesine isabet eden kısım 1.289,09 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 03.12.2012 tarihli takyidatlı tapu kayıt örneği belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardaki S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi hisseleri üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt örneği belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

173 ada 4 no'lu parsel

Beyanlar bölümü:

- Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Harita Müdürlüğü'nün 19.03.1992 tarih ve H-36 sayılı yazılarıyla bu gayrimenkul yeniden düzenlemeye alınacağına dair şerh. (24.03.1992 tarih ve 180 sayı ile)

- o 775 sayılı kanuna göre gecekodu önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (27.06.2012 tarih ve 7298 yevmiye no ile)

172 ada 3 no'lu parsel

Beyanlar bölümü:

- o Spor alanı olarak ayrılmıştır.
- o Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Harita Müdürlüğü'nün 19.03.1992 tarih ve H-36 sayılı yazılarıyla bu gayrimenkul yeniden düzenlemeye alınacağına dair şerh. (24.03.1992 tarih ve 180 sayı ile)
- o 775 sayılı kanuna göre gecekodu önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (27.06.2012 tarih ve 7298 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- o TEİAŞ 2942 sayılı yasanın 31/B maddesine göre şerh. (27.11.2006 tarih ve 10659 yevmiye no ile)
- o TEİAŞ 2942 sayılı yasanın 31/B maddesine göre şerh. (27.11.2006 tarih ve 10671 yevmiye no ile)

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Madde 31. (Değişik madde: 24/04/2001 - 4650/18. md.) maddesinin B bendinde "Mahkemece 10'uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik" yasak işler ve eylemler olarak tanımlanmıştır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 26.09.2012 tarih ve B.02.1.KNT.0.19.03.00.105.99.[34.43]/8327 sayılı yazısında taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ilişkin Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27.09.2005 tarih ve 833-577 sayılı kararı ile; daha önceden yapılan imar düzenlemesi, parselasyon işlemleri iptal edilmiş ve Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2006/10809 esas ve 2006/12780 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ayrıca tapu kayıtları üzerinde yer alan ".....gayrimenkul yeniden düzenlemeye alınacağına dair şerh" de 24.03.1992 tarihinde tapu kayıtlarında tescil edilmiş olup bu şerhe istinaden de geçmiş dönemde yeniden düzenlemeler yapılacağı ifade edilmektedir. Bu durum taşınmazın satış kabiliyetini olumsuz olarak etkilememektedir.

Rapor konusu taşınmazlardan 172 ada 3 no'lu parsel'in tapu kayıtları üzerindeki "2942 sayılı yasanın 31/B maddesine göre şerh" in terkin edilmesi durumunda, 173 ada 4 no'lu parselin ise mevcut durumu itibariyle 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 ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.12.2012 tarih ve M.34.3.BAŞ.0.13.02.00-310.05 []-R:491170-14539-34367 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu değerlendirme konusu taşınmazların imar durumları aşağıda belirtilmiştir. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	TABİİ OLDUĞU İMAR PLANI	LEJANTI
172	3	28.08.2008 tasdik tarihli Altınşehir 1. Etap Uygulama İmar Planı	Bölge parkı, kısmen enerji nakil hattı güzergahından etkilenmektedir.
173	4	28.08.2008 tasdik tarihli Altınşehir 1. Etap Uygulama İmar Planı	Bölge parkı

28.08.2008 tasdik tarihli Altınşehir 1. Etap Uygulama İmar Planı'na istinaden imar uygulaması yapılmamıştır.

Taşınmazların mevcut durumunu da teşkil eden ve 1991 yılında yapılmış olan imar uygulamasının iptaline yönelik olarak "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 26.09.2012 tarih ve B.02.1.KNT.0.19.03.00.105.99.[34.43]/8327 sayılı yazısında taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ilişkin Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27.09.2005 tarih ve 833-577 sayılı kararı ile; daha önceden yapılan imar düzenlemesi, parselasyon işlemleri iptal edilmiş ve Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2006/10809 esas ve 2006/12780 sayılı kararı ile onaylanmıştır." kararı bulunmaktadır. Ayrıca tapu kayıtları üzerinde yer alan ".....gayrimenkul yeniden düzenlemeye alınacağına dair şerh" de 24.03.1992 tarihinde tapu kayıtlarında tescil edilmiş olup bu şerhe istinaden de geçmiş dönemde yeniden düzenlemeler yapılacağı ifade edilmektedir. Ancak imar uygulamasının iptali ve kök parsellere dönüş işlemi henüz yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili şuyulandırma cetveli incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

- 172 ada 3 no'lu ve 173 ada 4 no'lu parseller geçmişte 1555 no'lu parselin imar uygulamasına girmesi sonucunda oluşmuşlardır.
- S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi'nin uygulama öncesi eski 1555 no'lu 583.214 m² yüzölçümlü kadastral parselde 23250/904037 hisseye karşılık gelen 14.999,08 m² yeri bulunmakta iken yapılan imar uygulaması işleminde bu alanın % 26,67 oranına denk gelen 4.000,94 m²'si DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) olarak kesilmiş, % 8,50 oranına denk gelen 1.289,11 m²'lik kısmı ise Spor Tesisi

Alanı olan 9.656,70 m² yüzölçümlü 172 ada 3 parsel sayılı taşınmazda 1259/9656 hisse oranında hissedar yapılmıştır.

- DOP ve KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintilerinden sonra kalan 9.709,03 m² alanlı tahsisli kısım 9.930,70 m² yüzölçümlü 173 ada 4 parsel sayılı taşınmazda 9709/9931 hisse oranında Hasan Tahsin SAĞIŞMAN adlı şahıs ile hisselenirilmiş, daha sonra 222 m²'ye tekabül eden bu hissenin de 1992 yılında Ormen Konut Yapı Kooperatifi tarafından satın alınmasıyla 173 ada 4 parsel sayılı 9.930,70 m²'lik taşınmazda Ormen Konut Yapı Kooperatifi tek malik konumuna gelmiştir.
- Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlar 1555 no'lu 583.214 m² yüzölçümlü kadastral parselde 23250/904037 hisseye karşılık gelen 14.999,08 m² imar uygulamasında oluşmuş olup mevcut parsellerde imar uygulamasının iptalinin yapılması durumunda eski kadastral durumuna dönüş yapılacaktır. Ancak mülkiyet yapısının halen 172 ada 3 no'lu parsel ve 173 ada 4 no'lu parsel şeklinde olması nedeniyle değerlendirme mevcut mülkiyet üzerinden yapılmış olup ulaşılan değer aynı zamanda eski 1555 no'lu 583.214 m² yüzölçümlü kadastral parseldeki 23250/904037 hisseye karşılık gelen 14.999,08 m² kısmın değerini de ifade etmektedir. Belirtilen bu hususlara ek olarak 172 ada 3 no'lu parselin tapu kütüğünde tescilinin spor alanı olarak yapılmış olması nedeniyle KOP parseli olarak değerlendirilmiş 173 ada 4 no'lu parsel ise tahsis parseli olarak değerlendirilmiştir.



- Özel proje alanı sınırı
- Kök parsel sınırı
- Değerleme konusu taşınmazlar

Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ilişkin gelişmeler aşağıda belirtilmiştir.

- Taşınmazların bulunduğu Başakşehir, Kayabaşı Mahallesi, Resneli Çiftliği Mevkii, 14.01.2009 tarih, 2009/268 sayılı ile TOKİ tarafından 775 sayılı GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi) ilan edilmiştir.
- Başakşehir, Kayabaşı Mahallesi, Resneli Çiftliği Mevkii sınırları içerisinde kalan taşınmazlar, TOKİ'nin teklifi, Başbakanlık Makamının 12.06.2012 tarihli oluru ile onaylanan Kamulaştırma alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.
- Ayrıca taşınmazların bulunduğu alanlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.09.2012 tarih, 28405 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Bakanlar Kurulu'nun 2012/3573 sayılı kararı ile uygun görülen Özel Proje Alan sınırları içerisinde kalmaktadır.
- Tüm bu süreçler birlikte değerlendirildiğinde bölgenin plan ve uygulama yetkisi TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi 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

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde malik durumlarında değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumlarında değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.3. Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde kadastral durumlarında değişiklik gerçekleşmemiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şahintepe Mahallesi, 173 ada 4 no'lu parsel ile 172 ada 3 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolu O-3 Kuzey Yanyol üzerinde TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri'nden İspartakule istikametinde devam ederken sağ taraftaki Kiptaş Kayabaşı Konutları istikametinde devam eden İstiklal Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanır. Taşınmazlar istikamet yönüne göre İstiklal Caddesi'nin sol tarafında, Sazlıdere Barajı'nın Küçükçekmece Gölü bağlantı koluna yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, Sazlıdere Barajı ve düzensiz yapılaşmış binalar, bölgede ise Kiptaş Kayabaşı Konutları, Kayabaşı Toplu Konut Alanı, İspartakule Toplu Konut Alanı bulunmaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak taşınmazların karşı tarafında (barajın bağlantı kolunun diğer tarafında) BioCity projesi gündemde olup projenin gerçekleşmesi ile birlikte bölgenin sağlık ve yaşam merkezi haline gelmesi beklenmektedir. Bölgenin özel proje alanı ilan edilmesi ile birlikte arsa yatırımcıları bölgeye yatırım eğilimleri göstermeye başlamış bu durum ise gayrimenkul değerlerini olumlu yönde etkilemiştir.

172 ada 3 no'lu parsel baraj bağlantı koluna cepheli olup, 173 ada 4 no'lu parsel ise baraj bağlantı koluna yaklaşık 155 m mesafede konumdadır.

Konumları, yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları, bölgenin özel proje alanı ilan edilmesi, BioCity projesine yönelik çalışmaların devam etmesi, bölgenin doğal güzelliği taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar; İspartakule Toplu Konu Alanı'na 7 km, TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri'ne 7 km, D100 (E-5) Karayolu'na 17 km, Mecidiyeköy'e 35 km mesafededir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı tamamlanmamıştır.



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parselin yüzölçümleri ve S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi hisselerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	S.S. Küçükçekmece Ormen Konut Yapı Kooperatifi	
			Hissesi	Hisseye Düşen Alan (m ²)
172	3	9.656,70	1289/9656	1.289,09
173	4	9.930,70	Tam	9.930,70
TOPLAM				11.219,79

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- 172 ada 3 no'lu parsel dikdörtgene, 173 ada 4 no'lu parsel ise yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Eğimli ve düz bir topografik yapıdadırlar.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Herhangi bir imar yoluna cepheleri yoktur.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmamıştır.

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, fiziksel özellikleri ve 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler başlığı altında belirtilen hususlar dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "**yeni imar planları ve işbu planlara istinaden imar uygulamaları yapılan kadar parsellerin mevcut durumlarında olduğu gibi boş / yapısız olarak mevcut durumlarını sürdürmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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 yılı 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 itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 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 itibariyle 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. 2011 yılı itibriyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

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 parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz 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 sorunun 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 Stadi'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadi'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 Gelişme potansiyeli olan bir bölgede yer almaları,
- o Bölgenin özel proje alanı ilan edilmiş olması,
- o Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ yetki sahası içerisinde yer almaları,
- o Bölgede BioCity projesine ilişkin gelişmelerin olması,
- o Gecekondu önceleme bölgesi içerisinde yer almaları,
- o Yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları,
- o Bölgenin doğal güzelliği,
- o Bölgede nitelikli konut projelerinin geliştirilme süreçlerinin devam etmesi.

Olumsuz etkenler:

- o İmar durumlarındaki belirsizlikler nedeniyle üzerlerinde henüz proje geliştirilememesi,
- o İmar uygulamasının henüz geri dönüşünün yapılmamış olması,
- o Bölgedeki hisseli mülkiyet yapısı nedeniyle uzun yıllardır çözülemeyen planlama ve uygulama durumu,
- o Bölgedeki altyapı eksikliği.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan arsalar

1. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, Kayabaşı, 1371 no'lu parselde kayıtlı, 300 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına parsel hissesinin satış değeri 75.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 250,-TL)
İlgilisi: 0 536 596 12 75
2. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, 45.000 m² yüzölçümlü parsel hissesinin satış değeri 9.900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 220,-TL)
İlgilisi: 0 532 385 15 73
3. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 200 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı, 2.850 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 985.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 345,-TL)
İlgilisi: 0 544 411 24 54
4. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, 206 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, 1.529 m² yüzölçümlü parsel hissesinin satış değeri 450.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 295,-TL)
İlgilisi: 0 212 567 19 69
5. Bölgede yapılan incelemelerde emlak pazarlama firmalarının hisseli parsellerin m²'sini 200,-TL civarında topladıkları belirlenmiştir.

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	3.135
	3+1	169,76	193,80	445.850	556.850	2.760
Arena Rezidans	1+1	73,12	87,71	239.850	302.850	3.375
	2+1	122,30	150,80	353.850	509.850	3.165
	3+1	291,57	478,49	932.850	1.032.850	2.555
Golf Rezidans	2+1	115,35	120,37	354.850	410.850	3.250
	3+1	156,04	159,80	428.850	507.850	2.965

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

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 pazarın 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 yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazların arsa niteliğinde olması ve yakın dönemde satış işleminin gerçekleşmemiş olması nedeniyle satış bedelinin bilinmemesi hususları dikkate alındığında değer tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

Taşınmazların imar durumlarında ve imar uygulamalarındaki belirsizlik nedeniyle üzerlerinde *proje geliştirilmesinin mümkün olmaması* nedeniyle de değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

Ayrıca rapor içerisinde müşterinin talebi doğrultusunda imar planlarının konut alanı lejantına dönüştürülmesi durumundaki değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Ancak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazların nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Belirtilen değer bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

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

Piyasa araştırmaları bölümünde belirtilen 1, 2, 3 ve 4 no'lu emsallerin m² birim değerleri 250 TL, 220 TL, 345 TL ve 295 TL aralığında değişmekte olup 4 adet emsalin aritmetik ortalaması 277,50 TL'dir. Emlak pazarlama firmaları ise hisseli parsellerin 200 TL bedelle satılabileceğini belirtmiştir. Emsal taşınmazların hisseli olması nedeniyle gayrimenkul piyasasında oluşan pazar değerleri, tam mülkiyet parsellerden daha düşük olacaktır.

Emsal taşınmazların aritmetik ortalamasından gayrimenkul piyasasında gerçekleşen pazarlık payları, bölgedeki olumlu gelişmeler, 173 ada 4 no'lu parselin tahsis parseli olması ve tam mülkiyet olması hususları dikkate alınarak m² birim değeri 275,-TL olarak belirlenmiştir.

Tapu kütüğünde beyanlar hanesinde "Spor alanı olarak ayrılmıştır" olarak belirtilen 172 ada 3 no'lu parselin ise bu fonksiyonda KOP parseli niteliğinde olması ve hisseli olması hususları dikkate alınarak m² birim değeri 125,-TL olarak belirlenmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ile mevcut imar durumları ve imar uygulamalarındaki belirsizlikler dikkate alınarak takdir olunan m² birim değerleri ve S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi hissesine isabet eden kısımların pazar değerleri sayfa 24'de sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	S.S. Küçükçekmece Orman Konut Yapı Kooperatifi Hissesine Düşen Kısımlar		
			Yüzölçümü (m ²)	Pazar Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL) (*)
172	9.656,70	125	1.289,09	160.000	0,52
173	9.930,70	275	9.930,70	2.730.000	1,15
TOPLAM				2.890.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

9. BÖLÜM

RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)

Parsellerin imar durumlarının bölgedeki genel yapılaşma uygun bir imar fonksiyonuna göre değişmesi durumundaki oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

9.1. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerlerinin bugünkü toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerlerinin bugünkü toplam pazar değeri

9.1.1. Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

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:

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

- Değerleme konusu parseller eski kök parsel olan 1555 no'lu 583.214 m² yüzölçümlü kadastral parselde 23250/904037 hisseye karşılık gelen 14.999,08 m²'nin imar uygulamasında oluşmuştur. Yeni yapılacak imar uygulaması bu alan üzerinden dikkate alınacaktır.
- İmar uygulaması esnasına % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi olacağı buna ilave olarak da bölge ihtiyaçları düşünülerek % 15 de KOP (Kamu Ortaklık Payı Kesintisi) yapılacağı varsayılmıştır. Geri kalan kısımların tamamının "Konut Alanı" lejantına sahip olacağı ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip olacağı kabul edilmiştir. (Taşınmazların karşı tarafındaki 24.04.2011 tarihli Batı Resneli Mevkii Uygulama İmar Planı ve 15.09.2011 tarihli tadilatı olan planda emsal değerler konut alanları için 0,10 ila 2,00 aralığında değişmektedir.)
- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Parseldeki hissenin DOP kesintisi 5.999,63 m², KOP kesintisi ise 2.249,86 m² olmak üzere oluşacak net parsel 6.749,59 m²'dir.
- Bu bilgilerin ışığında konut alanı lejantına sahip kısımların toplamı yaklaşık 6.749,59 m²'dir. Olası yapılaşma hakkına göre emsal (1,00) satılabilir alan 6.749,59 m² x 1,00 = 6.750 m²'dir.
- Bölge genelinde yapılan incelemelerde benzer niteliklere sahip konut projelerinde toplam inşaat alanı emsal inşaat alanına % 30 fazlası, satılabilir toplam inşaat alanı ise % 15 fazlası şeklindedir. Bu bilgiden hareketle toplam inşaat alanı;

$6.750 \text{ m}^2 \times 1,30 = 8.775 \text{ m}^2$, toplam satılabilir inşaat alanı ise $6.750 \text{ m}^2 \times 1,15 = 7.765 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır.

- o Proje kabullerinin genel hatları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

YÜZÖLÇÜMÜ	Net Parsel Alanı: 6.750 m²
İMAR DURUMU	Konut Alanı
YAPILAŞMA HAKKI	Emsal (E): 1,00
EMSALE GİREN İNŞAAT ALANI	6.750 m²
TOPLAM SATILABİLİR ALANI	7.765 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.775 m²

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini 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.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **8.775 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 615,-TL'dir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 0	% 60	% 35

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır.

Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Maliyet Paylaşımı :**
Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği 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 alanlarının toplam maliyet değeri **5.284.811,-TL (~ 5.285.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**
 - Geliştirilecek proje bünyesinde rezidans (konut) inşa edileceği varsayılmıştır.
 - Satılabilir konut alanı **7.765 m²**'dir.
 - Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
 - Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konut projelerinden hareketle m² satış değerinin 1.400 - 1.600,-TL aralığında değişeceği kabul edilmiş olup ortalama m² satış değeri ise 1.500,-TL olarak dikkate alınmıştır.
 - m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**
Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 0	% 50	% 50

- **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 alanı lejantına sahip kısmın finansal değeri **11.648.651,-TL (~ 11.650.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

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) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	11.650.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 5.285.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	6.365.000

9.1.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranlarının % 30 ile % 40 aralığında olduğu öğrenilmiştir. Değerlemede güvenli tarafta kalınarak konu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 30 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 30 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$11.650.000,-TL (*) \times \% 0,30 \cong 3.495.000,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

9.1.3. Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	8.095.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	3.495.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri; **3.495.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Not: Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

10. BÖLÜM

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

Rapor konusu taşınmazlar için son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziki özelliklerine, imar durumları ve imar uygulamalarındaki belirsizlikler ile çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

2.890.000,-TL (İkimilyonsekiyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.890.000,-TL ÷ 1,7914 TL/USD (*) ≅ **1.613.000,-USD**)

(2.890.000,-TL ÷ 2,3132 TL/EURO (*) ≅ **1.249.000,-EURO**)

(*) 06.12.2012 tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7914 TL ve 1,-EURO = 2,3132 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 3.410.200,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlardan 172 ada 3 no'lu parsel'in tapu kayıtları üzerindeki "2942 sayılı yasanın 31/B maddesine göre şerh" in terkin edilmesi durumunda, 173 ada 4 no'lu parselin ise mevcut durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 10 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 03 Aralık 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Kurumların yazı ve pafta suretleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri