

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(7 adet arsa)

2012-1948



NOVA

TASINMAZ DEĞERLEME

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	: 22 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 22 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 30 Ekim 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1948
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Ziya Gökalp Mahallesi, Halkalı - İkitelli Caddesi, Karaduman Sokak, 1339 ada, 7, 10, 11 ve 13 parsel ile 1340 ada 3, 6 ve 10 no'lu parseller Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1339 ada, 7, 10, 11 ve 13 parsel ile 1340 ada 3, 6 ve 10 no'lu parseller
Sahibi	: Bkz. Tapu İncelemesi Bölümü
İmar Durumu	: Konut Alanı Emsal (E): 1,50, H: Serbest
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 47.871,36 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetindeki değerlendirilmesi talep edilen kısımlarının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

Taşınmazların TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değeri	7.528.000,-TL	4.182.000,-USD
--	----------------------	-----------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)

Not: Rapor konusu parsellerin TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplamı 7.464,39 m²'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde 1339 ada 10 parselin sadece 666,16 m²'lik kısmının alınacağı öğrenilmiştir. Değerlemesi talep edilen parsellerin toplam yüzölçümü bu durumda 7.376,13 m²'dir.

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: 2012/1948

1

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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZIN 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	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	15
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	16
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
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	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	25
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	25
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	26
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	31
9. BÖLÜM	SONUÇ	32

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi'nde bulunan 7 adet parselin değerlendirilmesi
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 30 Ekim 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi, 1339 ada, 7, 10, 11 ve 13 parsel ile 1340 ada 3, 6 ve 10 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	: 1340 ada, 3 ve 6 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı Emsal (E): 1,50, H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	: 48.830.000,-TL
TAŞINMAZLARIN TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARINDAN DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	: 7.528.000,-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 problemli 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 TOKİ hissesine düşen kısımlarından değerlemesi talep edilen toplam 7.376,13 m²'lik alanın 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 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:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 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 değerlendirilmesi 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

SAHİBİ	1339 ada / 7 parsel	1339 ada / 10 parsel	1339 ada / 11 parsel	1339 ada / 13 parsel	1340 ada / 3 parsel	1340 ada / 6 parsel	1340 ada / 10 parsel
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	İkitelli-2	İkitelli-2	İkitelli-2	İkitelli-2	İkitelli-2	İkitelli-2	İkitelli-2
ADA NO	1339	1339	1339	1339	1340	1340	1340
PARSEL NO	7	10	11	13	3	6	10
ANA GAY. NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	16.640,94 m ²	5.900,62 m ²	5.080,74 m ²	3.140,22 m ²	3.869,99 m ²	4.909,35 m ²	8.329,50 m ²
TOKİ HİSSESİ	956342201/ 13312752000	6137/ 48000	13333/ 120000	1867/ 48000	35999/ 240000	72001/ 120000	9377/ 60000
HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	1.195,43 m ²	754,42 m ²	564,51 m ²	122,14	580,48	2.945,65	1.301,76
YEVMIYE NO	2025	11336	2157	4280	14155	10064	2157
CİLT NO	154	154	154	154	154	154	154
SAYFA NO	15154	15157	15158	15160	15164	15167	15171
TAPU TARİHİ	24.02.2012	05.10.2012	28.02.2012	18.04.2012	29.12.2011	10.09.2012	28.02.2012

Not : (*) Yukarıdaki tabloda parsellerin sadece TOKİ hissesine düşen kısımların bilgileri verilmiş olup diğer şahısların da bu parsellerde hisseleri bulunmaktadır. Detayları rapor ekindeki takbis belgelerindedir.

1) Taşınmazların toplam yüzölçümü **47.871,36 m²'dir.**

2) Taşınmazların TOKİ hissesine düşen toplam yüzölçümü **7.464,39 m²'dir.** Ancak değerlendirilmesi talep edilen kısımların toplamı ise **7.376,13 m²'dir.**

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İl, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 22 Ekim 2012 tarihinde alınan takyidat yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların TOKİ'ye ait hisselerinin tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır.

1339 ada 7 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

1339 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)
- Ramazan ÖZ T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (09.06.1994 tarih ve 3032 yevmiye no ile)
- Selaattin UNCU hissesine T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (10.11.1994 tarih ve 6310 yevmiye no ile)
- Birgül TÖRE (Evlenmekle NAS) hissesine T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (06.07.1995 tarih ve 3560 yevmiye no ile)
- Meryem ERDEM hissesinde T.E.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesis edildi. (04.07.1996 tarih ve 4026 yevmiye no ile)
- Turgut YILDIRIM T.E.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (23.05.1997 tarih ve 3956 yevmiye no ile)
- Ali YALÇIN, Uğur YALÇIN, İpek İNCE BAYRAKTAR, SERAP İNCE BAYRAKTAR, T.E.İ.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etmişlerdir. (02.05.2007 tarih ve 7703 yevmiye no ile)

1339 ada 11 no'lu parsel üzerinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1339 ada 13 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

1340 ada 3 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (09.04.1999 tarih ve 2816 yevmiye no ile)

1340 ada 6 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (09.04.1999 tarih ve 2816 yevmiye no ile)

1340 ada 10 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Sabri KURT T.E.K. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat ettiler. (10.02.1994 tarih ve 797 yevmiye no ile)

Rapor konusu parsellerin TOKİ hisselerine düşen kısımlarının sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

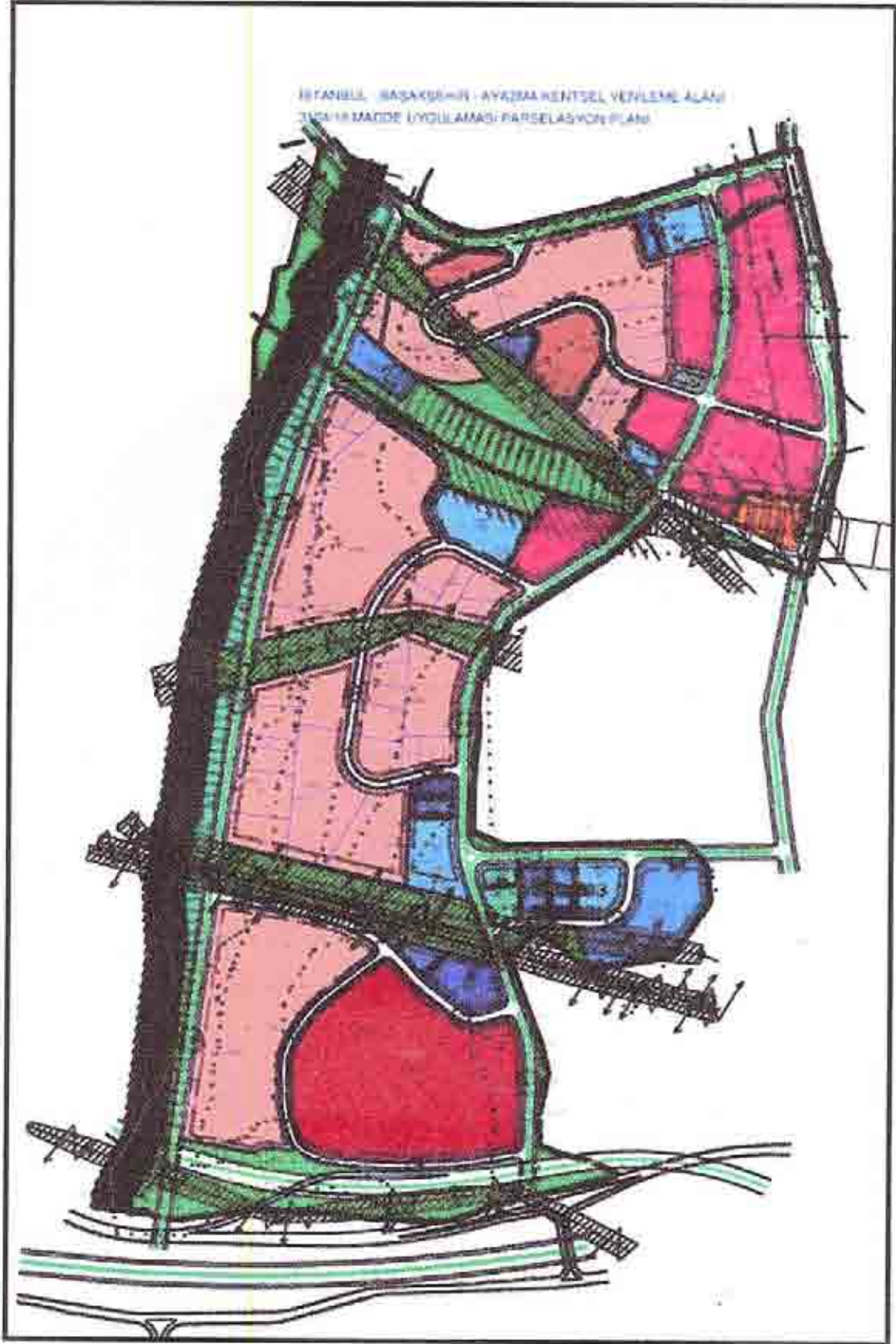
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

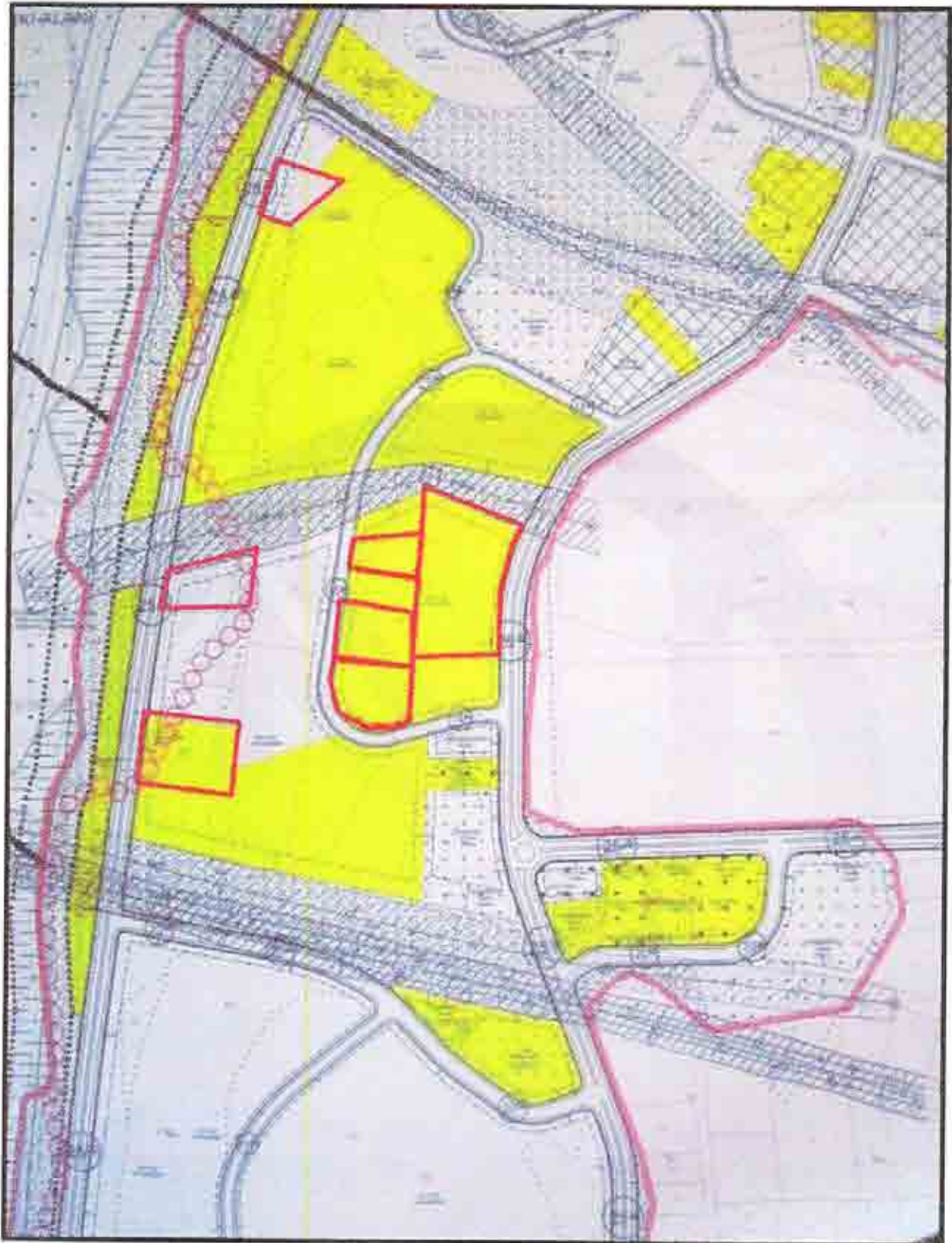
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitler bulunulmuştur.

- Değerleme konusu parseller 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir İlçesi İktisadi Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında "**Konut Alanı**" içerisinde kalmaktadırlar.
- **Yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**
 - **Emsal:** 1,50 (*)
 - **Bina yüksekliği (H_{max}):** Serbest
 - **Çekme mesafesi:** Yoldan 10 m

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkıntılar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkıntılar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

1/1000 Ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel
Yenileme Alanı İmar Planı





30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir ilçesi Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı notları aşağıda sunulmuştur.

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmış olan "Küçükçekmece İlçesi" için yapılmış revize imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.
- Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- Ulaştırma Bakanlığı'nın Atatürk Havalimanı ve çevresinde mania planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen max H yüksekliğini aşan (Baca, asansör kulesi, vb dahil) bina yapılamaz.
- Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yapı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşılamayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden tekrar görüş gelmesi halinde; yeni görüşe göre uygulama yapılacaktır.
- Mania planı iniş kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlamayı ve yansıtıcı özellik taşımaması, alçalma ve tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmasından dolayı, binalarda gürültü önleyici malzeme kullanılmalı ve bölgedeki binalarda Annex-14 Part-6 gereğince maniaların görsel yardımcıları işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
- Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ (Trakya Grup İşletme Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Yeşil alan, park, yol, eğitim, tesis alanı, sağlık, dini tesis, kentsel hizmet alanı vb. donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 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.
- Ticaret alanları; bu alanlarda, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, konferans salonu, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve kat otoparkı yer alabilir.
- Ticaret alanlarında; plan yapım yönetmeliğinin belirlediği minimum parsel büyüklüğünü sağlamak şartı ile, ilgili kurum ve kuruluşların görüşünü almak, talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane, açık ve kapalı spor alanları yapılabilir.
- 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.
- Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktalarına ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.
- İGDAŞ'ın vana odası ve bölge regülatörleri için yer talep etmesi halinde bu talep plan bütünündeki part alanlarının + 0.00 kotu üzerinde karşılanabilir.
- Anaokulu ihtiyaca göre kreş alanı olarak kullanılabilir.
- 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.
- İmar uygulama sınırı plan sınırı olup uygulama tek etap halinde yapılacaktır. İmar uygulaması yapılırken 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı Ek-1 maddesi şartları ile birlikte değerlendirilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında yeni yapılacak ifrazlarda;
Min. İfraz alanı: 2.000 m²'dir.
Bu alanlarda, jeoloji ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek irtifaya göre hazırlanacak mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 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 parsellerin 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 oluştuğu ve tapu kütüğüne 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile tescil edildikleri ve parsellerin TOKİ hisselerinin ekte sunulan onaylı TAKBİS belgelerinde belirtilen tarih ve yevmiye numaraları ile satış+birleştirme işlemi gördükleri belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar imar uygulaması neticesinde 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile tescil edilmişlerdir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi'nde konumlu 1339 ada, 7, 10, 11 ve 13 no'lu parseller ile 1340 ada 3, 6 ve 10 no'lu parsellerdir.

Rapor konusu taşınmazlara, Başakşehir – Halkalı istikametinde 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 ve devamındaki Karaduman Sokak üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgede imar uygulamasından sonra yol güzergahları değişmiş olup imar yolları henüz açılmamıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, 1 – 4 katlı gecekondular, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi siteleri (Saraçlar Sanayi Sitesi, Tormak Sanayi Sitesi, Keresteciler Sanayi Sitesi, Masko vd.) bulunmaktadır. Bölgede Atatürk Olimpiyat Stadı ile TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KİPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı ve bölgenin gelişme potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ve TOKİ hissesine düşen kısımlarının yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN KISIM (m ²)
1339/7	16.640,94	1.195,43	1.195,43
1339/10	5.900,62	754,42	666,16
1339/11	5.080,74	564,51	564,51
1339/13	3.140,22	122,14	122,14
1340/3	3.869,99	580,48	580,48
1340/6	4.909,35	2.945,65	2.945,65
1340/10	8.329,50	1.301,76	1.301,76
TOPLAM	47.871,36	7.464,39	7.376,13

- Düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla cephele olduğu imar yolları henüz açılmamıştır.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için ilgili kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Bölgedeki yollar fiili olarak mevcut olup, imar planına istinaden düzenlenmiş olan yeni güzergahlar henüz fiili olarak mevcut değildir.
- 1340 ada 3 parsel ve 1340 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup diğer parsellerin üzerinde çok sayıda gecekondü tarzında yapılar mevcuttur. Bu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Altyapı bölgede kısmen tamamlanmıştır.

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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerlerinde "konut projesi" geliştirilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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 İlçe 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 İlçeleridir.

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 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 dâhil 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 sistemi 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 TEM Otoyolu'na olan yakınlıkları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- o Bir bütün halde düşünüldüklerinde üzerlerinde bir proje geliştirmeye uygun olmaları,
- o Mevcut imar durumları,
- o Kısmen tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Bölgede mevcut durum itibariyle gecekondu tarzı yapılaşmanın hâkim olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. İkitelli Ayazma Mevkii'nde konumlu 113.445,46 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 941 ada 1 no'lu parsel ile, 85.030,76 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 942 ada 1 no'lu parsel için Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 19.02.2010 tarihinden toplam 747.600.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 30,50 oranı karşılığı 228.018.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
2. Taşınmazla 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.

3. Taşınmazlara yakın 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, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma şartına sahip 81.536,59 m² yüzölçümlü 525 ada, 2 no'lu parsel 73.382.931,-TL + KDV bedelle yaklaşık son 1 ay içerisinde satılmıştır.
(525 ada, 1 no'lu parsel m² satış değeri 1.100,-TL)
(525 ada, 2 no'lu parsel m² satış değeri 900,-TL)
4. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Ticaret Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 1.799,73 m² yüzölçümlü 1337 ada, 17 no'lu parsel 1 ay önce 1.980.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m² satış değeri ~ 1.100,-TL)
5. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m² yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel 2 ay önce 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m² satış değeri ~ 1.035,-TL)
6. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 5.602 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 7.250.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.295,-TL)
İlgili / Ekin Emlak: 0 212 555 56 80 – 0 532 381 28 16

Bölgedeki 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

Not: Ağaoğlu My Europa Projesi bünyesinde yer alan konutlar son beş ay içerisinde ortalama 3.395,-TL bedelle satılmıştır. İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

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

Kıptaş 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

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 rapora 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

Tabloda belirtilen ayarlamalar yakın çevrede bulunan emsallerin şerefiyelerinin taşınmazlara göre kıyaslanmasıyla belirlenmiştir.

	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	81.536,59	1.799,73	4.831,95	5.602
Satış Değeri (TL)	73.382.931	1.980.000	5.000.000	7.250.000
m ² Birim Satış Değeri (TL)	900	1.100	1.040	1.295
Pazarlık payı	Yok	Yok	Yok	Var
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,70	1,50	1,50	1,50
Lokasyon için ayarlama	Daha düşük	Aynı	Aynı	Daha yüksek
Büyükük için ayarlama	Daha düşük	Daha yüksek	Aynı	Aynı
İmar durumu için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha yüksek	Aynı	Aynı	Aynı
Ayarlanmış değer (TL)	1.100	965	1.040	975
Emsallerin ortalaması (TL)	1.020			

Not: 1) İlk 2 emsal bölgede son yıllarda gerçekleştirilmiş hâsılat paylaşımı işleridir. Rapor konusu parsellere birebir emsal olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

2) Rapor konusu parsellerde lokasyon bakımından kendi içlerinde yeniden şerhifeyelendirilmiştir.

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 takdir olunan m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN BÖLÜMÜNÜN YÜZÖLÇÜMÜ	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN KISIMLARIN PAZAR DEĞERİ (TL)
1339/7	16.640,94	1.195,43	1.020	16.975.000	1.220.000
1339/13	3.140,22	122,14	1.020	3.205.000	125.000
1339/10	5.900,62	666,16	1.020	6.020.000	680.000
1339/11	5.080,74	564,51	1.020	5.180.000	576.000
1340/6	4.909,35	2.945,65	1.020	5.010.000	3.005.000
1340/3	3.869,99	580,48	1.020	3.945.000	592.000
1340/10	8.329,50	1.301,76	1.020	8.495.000	1.330.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				48.830.000	7.528.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**
- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

Proje hakkında genel kabuller

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

- Parsellerin yüzölçümleri ve TOKİ hissesine düşen kısımlarının yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN KISMI (m ²)
1339/7	16.640,94	1.195,43
1339/13	3.140,22	122,14
1339/10	5.900,62	666,16
1339/11	5.080,74	564,51
1340/6	4.909,35	2.945,65
1340/3	3.869,99	580,48
1340/10	8.329,50	1.301,76
TOPLAM	47.871,36	7.376,13

- Yapılaşma şartı Emsal (E): 1,50'dir. Bu bilgiden hareketle emsale dahil toplam kapalı alan $47.871,36 \text{ m}^2 \times 1,50 \cong 71.810 \text{ m}^2$ olacaktır.
- Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelerdeki gibi toplam inşaat alanının yaklaşık % 30'u kadar olacağı kabul edilmiş ve ortak alanlar yaklaşık 21.545 m² olarak hesaplanmıştır.
- Bu durumda projenin toplam inşaat alanı; $71.810 \text{ m}^2 + 21.545 \text{ m}^2 = 93.355 \text{ m}^2$ olacaktır. Projenin satılabilir alanın ise emsal alanının % 10 fazlası olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda satılabilir alan $71.810 \text{ m}^2 \times 1,10 \cong 78.990 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır.
- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Proje kabullerinin genel hatları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

PARSELLERİN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ	47.871,36 m²
İMAR DURUMU	Konut Alanı
YAPILAŞMA HAKKI	Emsal (E): 1,50
EMSALE GİREN İNŞAAT ALANI	71.810 m²
TOPLAM SATILABİLİR ALANI	78.990 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	93.355 m²

I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın 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

a) Proje geliştirmeye maliyetinin bugünkü finansal değeri

• 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 **93.355 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.015,-TL'dir.
- Gelir indirgeme yönteminde İnşaat maliyetinin 2013 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2012'de başlanıp 2014'de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2012	2013	2014
İnşaat gerçekleşme oranı	% 10	% 60	% 30

• İskonto Oranı :

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

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **91.918.487,-TL (~ 91.920.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Konut alanlarının bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan **78.990 m²**dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerin ağırlıklı olarak ortalama satış değeri 2.000 - 3.000,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri güvenli tarafta kalınarak **2.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların % 10'unun 2012, kalan % 50'sinin 2013, % 40'ünün ise 2014 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı :

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.

• 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 projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **195.359.901,-USD (~ 195.360.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

c) 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	195.360.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 91.920.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	103.440.000

II- HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 30 ile % 35 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 35 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 35 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$195.360.000,-TL \times \% 35 \cong 68.375.000,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

III- GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	103.440.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	68.375.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri toplam **68.375.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerin değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
48.830.000	68.375.000

Görüleceği 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 nihai toplam pazar değeri için **48.830.000,-TL** takdir edilmiştir.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN BÖLÜMÜN YÜZÖLÇÜMÜ	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	DEĞERLEMESİ TALEP EDİLEN KISIMLARIN PAZAR DEĞERİ (TL)
1339/7	16.640,94	1.195,43	1.020	16.975.000	1.220.000
1339/13	3.140,22	122,14	1.020	3.205.000	125.000
1339/10	5.900,62	666,16	1.020	6.020.000	680.000
1339/11	5.080,74	564,51	1.020	5.180.000	576.000
1340/6	4.909,35	2.945,65	1.020	5.010.000	3.005.000
1340/3	3.869,99	580,48	1.020	3.945.000	592.000
1340/10	8.329,50	1.301,76	1.020	8.495.000	1.330.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				48.830.000	7.528.000

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre TOKİ hissesine düşen kısımlarının günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam **pazar değeri için;**

7.528.000,-TL (Yedimilyonbeşyüzyirmisekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(7.528.000,-TL ÷ 1,8001 TL/USD (*) ≅ 4.182.000,-USD)

(7.528.000,-TL ÷ 2,3443 TL/EURO (*) ≅ 3.211.000,-EURO)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8001 TL ve 1,-EURO = 2,3443 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 8.883.040,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Ekim 2012

(Ekspertiz tarihi: 23 Ekim 2012)



Ayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Takyidat yazısı
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1948