

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**  
**(1340 ada 36 parsel)**

## DEĞERLEME RAPORU

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi</b>	: 17 Haziran 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 07 Temmuz 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 11 Temmuz 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/3946
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İkitelli -2 Mahallesi, 1340 ada 36 no'lu parsel Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1340 ada, 38.770,58 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 36 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Konut Alanı, Emsal (E): 1,50
<b>Parsel yüzölçümü</b>	: 38.770,58 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazın Pazar Değeri</b>	<b>40.710.000,-TL</b>	<b>19.194.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	


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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	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 .....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	12
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	12
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	23
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	24
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	24
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	28
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	28
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	29

**1. BÖLÜM**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Bu rapor, 1340 ada 36 no'lu parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	11 Temmuz 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1340 ada, 38.770,58 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 36 no'lu parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsel boş durumdadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Konut Alanı, Emsal (E): 1,50
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>	:	<b>40.710.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: 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 gayrimenkulün 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 portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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

## GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: İkitelli – 2
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 1340
<b>PARSEL NO</b>	: 36
<b>ANA GAY. NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 38.770,58
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9426
<b>CİLT NO</b>	: 160
<b>SAYFA NO</b>	: 15800
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.06.2014

### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden 19.06.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapora konu parselin tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidatlı tapu kayıt yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

#### **Beyanlar Bölümü:**

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

#### **Şerhler Bölümü:**

- TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)



**ŞUFA HAKKI:** Önalım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735). Şufa hakkı 3.şahıslar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

**Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parsele ait imar plan örneği rapor ekinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
1340	36	Konut	Emsal: 1,50 ve Hmaks: Serbest

**NOT:** **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmlar 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.

**30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı notları aşağıda belirtilmiştir.**

1. 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.
2. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

3. Ulaştırma Bakanlığı'nın Atatürk Havalimanı ve çevresine 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.
4. Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yapı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşamayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden tekrar görüş gelmesi halinde; yeni görüşe göre uygulama yapılacaktır.
5. Mania planı iniş kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşıması, 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.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ, (Trakya Grup İşletme Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
7. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAİ, vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
8. Yeşil alan, park, yol, eğitim tesis alanı, sağlık, dini tesis, kentsel hizmet alanı vb. donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
9. 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.
10. 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.
11. 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 İlçe Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane, açık ve kapalı spor alanları yapılabilir.
12. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
13. Plan bütününde bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parselin tamamında eğimden dolayı açığa çıkan otopark yapılabilir.
14. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 2 bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahildir. Bu alanlarda net 2,40 metre giriş sağlaması ve yola cepheli olması durumunda dükkân yapılabilir.
15. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
16. Planda rekreasyon alanı olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda Max E=0.03 ve Max H=6.50 geçmeyecek şekilde trafo, igdaş vana odaları, muhtarlık, kreş, spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.
17. Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, İtfaiye, 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.

18. İGDAŞ'ın vana odası ve bölge regülatörleri için yer talep etmesi halinde bu talep plan bütünündeki park alanlarının + 0,00 kotu üzerinde karşılanabilir.
19. Anaokulu ihtiyaca göre kreş alanı olarak kullanılabilir.
20. 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 kadıyla 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.
21. İmar uygulama sınırı plan sınırı olup, uygulama tek etap halinde Yapılacaktır. İmar uygulaması yapılırken 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Ek-1 maddesi şartları birlikte değerlendirilecektir.
22. Konut ve ticaret alanlarında yeni yapılacak ifrazlarda;  
Min. İfraz alanı = 2.000 m<sup>2</sup>'dir.  
Bu alanlarda, jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek irtifaya göre hazırlanacak mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
23. 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.
24. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

**Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın 1340 ada 11, 14 ve 15 no'lu parsellerin tevhid işlemi ile oluştuğu öğrenilmiştir. 1340 ada 11, 14 ve 15 no'lu parsellerin son üç yıllık mülkiyet durumu ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1340	11	1340 ada 11 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
1340	14	1340 ada 14 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
1340	15	1340 ada 15 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme tarihi itibarıyla 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir ilçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parselin konumlu olduğu bölge için sırasıyla 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 ve 30.03.2011 tarihli uygulama imar planları ve tadilatları bulunmakta olup en son özel kreş alanının teknik altyapı alanına dönüştürülmesi ile ilgili 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan plan değişikliği bulunmaktadır.

Parsel Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı belirtilmiştir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmaz Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalmıştır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -2 Mahallesi'nde yer alan 1340 ada 36 no'lu parseldir.

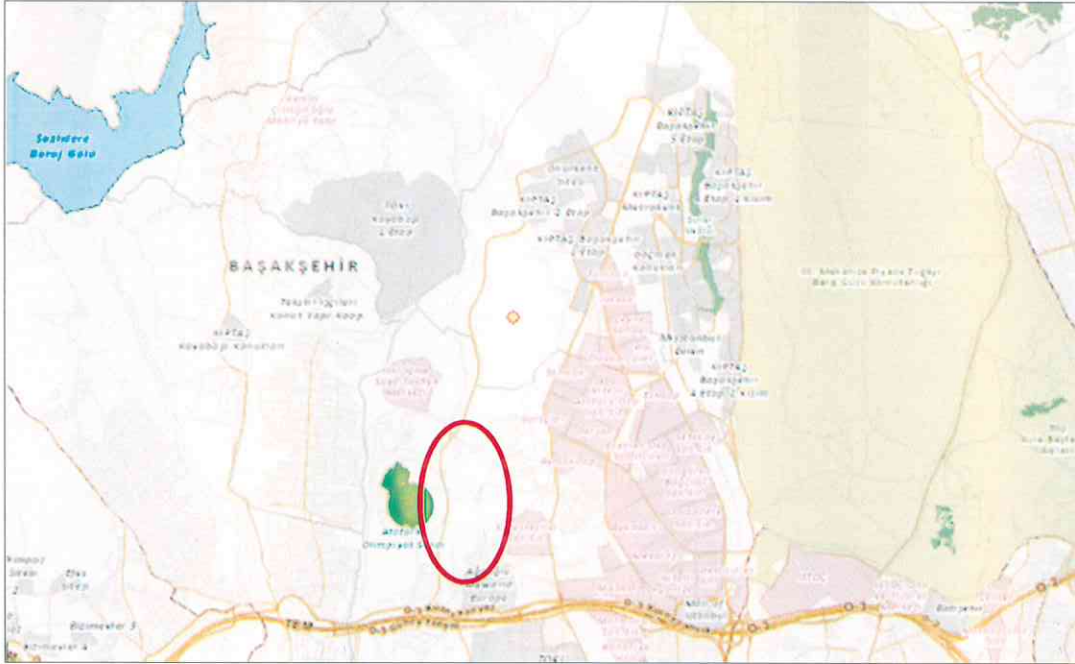
Rapor konusu taşınmaza, Halkalı - İkitelli Caddesi ve Olimpiyat Stadı Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

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

Taşınmazın yakın çevresinde boş arsalar, metal sanayi tarafından kullanılan işyerleri ile 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.

Merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parselin yüzölçümü 38.770,58 m<sup>2</sup>'dir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Cepheli olduğu imar yolların birçoğu henüz yerinde açılmamıştır.
- Parsel çokgene benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- Parselin bir bölümünün üzerinde gecekondular tarzında yapılar bulunmakta olup bu yapılar yıkılmaya başlanmıştır.
- Altyapı kısmen tamdır.

## 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde konut projesi geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.





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 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 sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

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

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

### 6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Son yıllarda bölgeye olan talebin artmış olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgedeki nitelikli konut ve ticaret projelerinin varlığı,
- Mevcut imar durumu,
- Kısmen tamamlanmış altyapıya sahip olması.

## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yakın dönemde hisse bazında yada tam mülkiyet bazında satış işlemi gerçekleşen taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Ekim/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest
- 1344 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Rekreasyon alanı
- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.092	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	371	86.000,00
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.097	1.975.000

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait özellikleri aşağıda belirtilen taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Mart/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- Eski 1316 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 0,75
- Eski 1320 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Konut dışı kentsel çalışma alanı ve Emsal: 1
- Eski 1330 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Teknik altyapı alanı

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1320	2	5.285,81	968,43	900	870.000
1330	1	38.183,31	2.308,66	300	690.000

Mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisse satışları 07.02.2013 tarihinde tapu kütüğünde tescil edilmiştir.

- Taşınmazların imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 1,50

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISIMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	7	16.640,94	1.195,43	949	1.134.463,02
1339	10	5.900,62	666,16	949	632.185,84
1339	11	5.080,74	564,51	949	535.719,99
1339	13	3.140,22	122,14	949	116.001,50
1340	10	8.329,50	1.301,76	949	1.235.370,24
1340	3	3.869,99	580,48	949	550.875,52
1340	6	4.909,35	2.945,65	949	2.795.383,89

2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel son 1 yıl içerisinde 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.035,-TL)
3. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 19.971,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,35" yapılaşma hakkına sahip 443 ada 53 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.350,-TL/m<sup>2</sup> birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
4. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 44.036 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip 882 ada 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.625,-TL/m<sup>2</sup> birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
5. Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan 5.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 8.400.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.500,-TL)  
İlgilisi / Tuna Emlak: 0212 551 21 21
6. Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan 6.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.250,-TL)  
İlgilisi / Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00
7. İkitelli Ayazma Mevkii'nde konumlu 113.445,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 941 ada 1 no'lu parsel ile, 85.030,76 m<sup>2</sup> 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.

### **Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan olan konutlar ve ticari üniteler**

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

1. Ağaoğlu My World Europa projesi bünyesindeki 79 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.260,-TL/m<sup>2</sup>'dir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Projenin ikinci el mevcut satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	71-73	210.000-240.000	3.125
2+1	94-146	345.000-550.000	3.730
3+1	156-170	500.000-575.000	3.295
4+1	203-244	575.000-1.068.931	3.675

2. Bahçetepe projesi bünyesindeki taşınmazların satış değerleri;

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	56-69	195.000-210.000	3.240
2+1	84-125	270.000-420.000	3.300
3+1	143-147	485.000-600.000	3.740
4+1	148-177	635.000-700.000	3.910
5+1	198-232	740.000-1.199.000	4.510

3. Bulvar İstanbul projesi bünyesindeki taşınmazların satış değerleri;

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	112-126	325.000-425.000	3152
3+1	154-164	475.000-600.000	3381
4+1	191	629.000-700.000	3479
5+1	271-304	1.000.000-1.200.000	3826

4. Masko Kıptaş projesi bünyesindeki taşınmazların satış değerleri;

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	95-114	245.000-295.000	2584
3+1	135	368.000-405.000	2863

5. Bahçetepe projesi bünyesindeki 297 adet dairenin son 5 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.710,-TL/m<sup>2</sup>'dir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6. Seyranşehir projesi bünyesindeki dairelerin ortalama KDV hariç satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ORTALAMA M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)
2+1	2.965
3+1	3.035
4+1	3.780
5+1	3.395

7. Bulvar İstanbul projesi bünyesindeki 650 adet dairenin son 5 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.595,-TL/m<sup>2</sup>'dir. Stokta yer alan daireler için ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 2.780,-TL talep edilmektedir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

8. Batışehir Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Stüdyo	46,68 – 129,68	194.000 – 376.000	3.230
1+1	64,57 – 111,01	320.000 – 475.000	4.530
1,5+1	145,11	563.000	3.880
2+1	96,57 – 261,47	433.000 – 703.000	3.175
3+1	144,93 – 235,63	558.000 – 951.000	3.965
3,5+1	161,24 – 247,28	598.000 – 834.000	3.505
4+1	198,11 – 222,58	829.000 – 927.000	4.175
4,5+1	192,83 – 286,13	692.000 – 1.045.000	3.625
Dubleks	112,08 – 359,57	496.000 – 1.453.000	4.130
<b>Premium Rezidans</b>			
Stüdyo	38,48	187.000-226.000	5.365
1+1	61,79-75,09	294.000-384.000	4.955
2+1	91,49-91,50	433.000-449.000	4.820

Not: Bu projenin şerefiyesi diğer projelerden yüksektir.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.



## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> 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

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konut imarlı parsellerin değişen fonksiyon ve yapılaşma şartlarına göre 950 – 1.035,-TL aralığında son 1 yıl içerisinde satın aldığı belirlenmiştir. Ayrıca bölgede güncel piyasa araştırması da yapılmış ve konut imarlı parsellerden Emsal (E) = 1,50 yapılaşma hakkına sahip parseller için lokasyonlarına ve büyüklüklerine göre talep edilen değerlerin 1.250 – 1.500,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Ayrıca son birkaç ay içerisinde rapor konusu taşınmaza yakın konumda sayılabilecek Kayabaşı bölgesinde konut alanı lejantına sahip parsellerin 1.350 – 1.625 TL birim değerler aralığında satışları gerçekleşmiştir. Bu parseller konum olarak rapor konusu taşınmazdan daha yüksek şerefliyeye sahiptirler. Satışta olan taşınmazların pazarlık paylarının mevcudiyeti, satışı gerçekleşmiş taşınmazların önemli bir veri teşkil etmesi hususu da dikkate alınarak taşınmaz için 1.050,-TL m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiştir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)
1340 / 36	38.770,58	1.050	<b>40.710.000</b>	4,38

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

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

Bu bilgilerin ışığında  $1.050 \times 0,05 \div 12 \text{ ay} = 4,38$  olarak hesaplanmıştır.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar 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 parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Parselin yüzölçümü ve emsalden gelen inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PLAN FONKSİYONU	EMSAL (E)	EMSAL İNŞAAT ALANI
1340 / 36	38.770,58	Konut Alanı	1,50	58.155,87

- Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık %30'u kadar olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca konut alanları için emsal alanın % 15 fazlası satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir.
- Bu sonuçlardan hareketle emsal inşaat alanları, satılabilir alanlar ve ortak alanlar dahil toplam alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI
1340 / 36	58.155,87	66.879,25	75.602,63

- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve imar durumu dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.

## I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> 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 **75.602,63 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2014 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.150,-TL'dir.
- Projenin inşaatını yaklaşık 3 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

### • İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2014'de başlanıp 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 25	% 40	% 35

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

### **Ulaşılan değer :**

---

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut projesi maliyetinin bugünkü finansal değeri **81.498.933,-TL (~ 81.500.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## **II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ**

### **Varsayımlar ve kabuller :**

---

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Konut projesinin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir alan **66.879,25 m<sup>2</sup>**'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerleri 2.500 – 3.500,-TL gibi geniş bir aralıktadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **2.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2015 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışların % 20'sinin 2014, % 40'ının 2015, kalan % 40'ının ise 2016 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 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 projenin hâsılatının bugünkü finansal değeri **159.634.185,-TL (~ 159.635.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

### 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 hâsılatının bugünkü toplam değeri	<b>159.635.000</b>
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	<b>- 81.500.000</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI</b>	<b>78.135.000</b>

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
40.710.000	78.135.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai pazar değeri için **40.710.000,-TL** takdir edilmiştir.

### 8.4 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Taşınmaz ilgili son üç yıl içerisinde tarafımızca hazırlanan bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**40.710.000,-TL** (Kırmilyonyediyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(40.710.000,-TL ÷ 2,1210 TL/USD (\*)  $\cong$  **19.194.000,-USD**)

(40.710.000,-TL ÷ 2,8880 TL/EURO (\*)  $\cong$  **14.096.000,-EURO**)

Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,1210 TL ve 1,-EURO = 2,8880 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 48.037.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Temmuz 2014

(Ekspertiz tarihi: 07 Temmuz 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Konum krokileri
- Taşınmazların görünüşleri
- Takyidat yazıları
- İmar planı paftası
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri