

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO. A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(2 Adet Arsa)

2012-1217

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 10 Ağustos 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 10 Ağustos 2012
Rapor Tarihi	: 13 Ağustos 2012
Müşter / Rapor No	: 031 - 2012/1217
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Başakşehir Mahallesi, Olimpiyat Bulvarı, 1307 ada, 1 no'lu parsel ile 1308 ada, 1 no'lu parsel Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi, 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
Parsellerin toplam yüzölçümü	: 111.606,05 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	128.285.000,-TL	71.708.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	15
4.4.2	Belediye İncelemesi	15
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	20
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	29
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	30
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	31
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	35
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	36
9. BÖLÜM	SONUÇ	37

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Başakşehir'de konumlu olan 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	:	13.08.2012	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitell – 2 Mahallesi, 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.	
İMAR DURUMU	:	1307 ada, 1 no'lu parsel	K2 Konut Alanı, (Emsal: 2,00) ve Dini Tesis Alanı
		1308 ada, 1 no'lu parsel	K1 Konut Alanı, (Emsal: 2,40) İlköğretim Tesis Alanı
		NOT: Uygulama öncesi mevcut imar durumu	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	:	128.285.000,-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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin 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 portföyünde bulunan 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların 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

	1307 ada / 1 parsel	1308 ada / 1 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: İkitelli - 2. Mahalle	İkitelli - 2. Mahalle
PAFTA NO	: F21C16A2B	F21C16A2A F21C16A2B
ADA NO	: 1307	1308
PARSEL NO	: 1	1
ANA GAYRİMENKUL	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 45.117,04 m ²	66.489,01 m ²
HİSSESİ	: Tam	Tam
YEVMIYE NO	: 11993	11993
CİLT NO	: 149	149
SAYFA NO	: 14656	14657
TAPU TARİHİ	: 01.12.2010	01.12.2010

Not : Taşınmazların toplam yüzölçümü **111.606,05 m²'dir**. İmar planına göre 1307 ada, 1 no'lu parselin yaklaşık 5.620 m²'si "Dini Tesis Alanı", 1308 ada, 1 no'lu parselin ise yaklaşık 8.000 m²'si "İlköğretim Tesis Alanı" lejantına sahiptir. İmar planına göre "Konut Alanı"nda kısımların toplamı ise yaklaşık **97.986,05 m²'dir**. Dini Tesis Alanı ve İlköğretim Tesis Alanı olan kısımlar DOP oranında uygulama neticesinde bedelsiz terk edilebilecektir. Bu alan bilgilerine tarafımıza planı hazırlayan TOKİ tarafından verilen paftalar üzerindeki ölçümlerden bilgilendirme amaçlı ulaşılmış olup alanların kesin tespiti için resmi imar durumuna istinaden istikamet alınması gerekmektedir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazla bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (24.09.2010 tarih ve 9679 yevmiye no ile)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Rapor konusu parseller imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi imar uygulamasına ilişkin yürütmenin durdurulması kararını almıştır. Mahkeme kararı rapor ekinde sunulmuştur.

Mahkeme sürecinin sonucunda rapor konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı bölge için TOKİ tarafından revize imar planı hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin TOKİ tarafından 19.06.2012 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde kaldıkları belirlenmiştir.

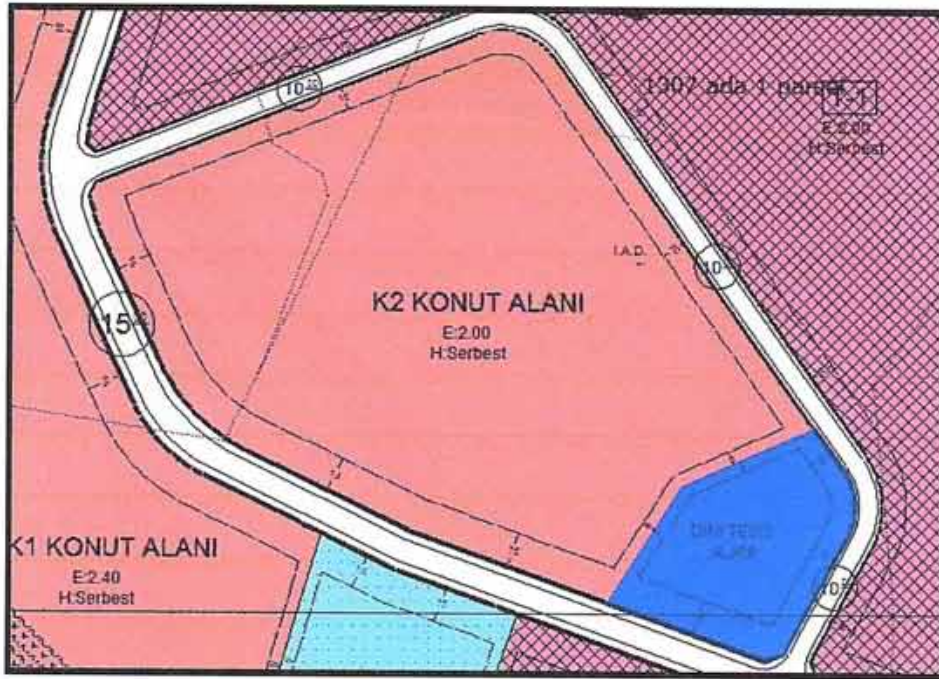
Plan 06.07.2012 tarihinde Şehircilik Bakanlığı'nda askıya çıkmış ve 04.08.2012 tarihinde askıdan inmiştir. Rapor konusu parseller ile ilgili uygulama çalışmaları devam etmektedir.

**1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon
Uygulama İmar Planı:**

1307 ada, 1 no'lu parsel:

- **Lejant** : Kısmen K2 Konut Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı
- **Emsal (E)** : 2,00 (Konut Alanı)
- **Bina Yüksekliği (H_{max})** : Serbest
- **Çekme mesafesi** : 15 m enkesitli yoldan 15 m, 10 m enkesitli yoldan 10 m

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ

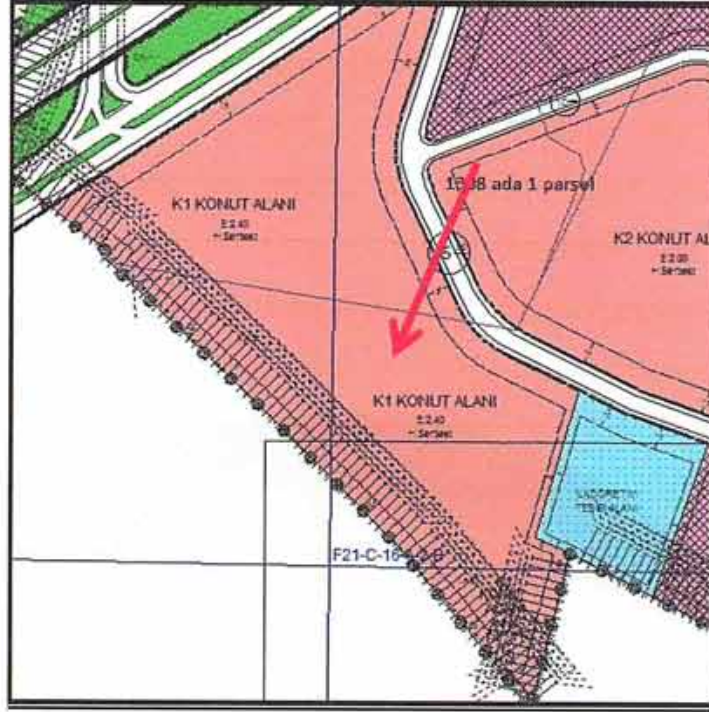


1307 ada, 1 no'lu parsel için yapılan incelemelerde "Dini Tesis Alanı" içerisinde kalan kısım yaklaşık 5.620 m² olarak, "K2 Konut Alanı" içerisinde kalan kısım ise 39.497,04 m² olarak hesaplanmıştır. Donatı alanı niteliğindeki "Dini Tesis Alanı" 18. madde uygulaması neticesinde bedelsiz olarak terk edilebilecektir.

1308 ada, 1 no'lu parsel:

- **Lejant** : Kısmen K1 Konut Alanı, kısmen İlköğretim Tesis Alanı
- **Emsal (E)** : 2,40
- **Bina Yüksekliği (H_{max})** : Serbest
- **Çekme mesafesi** : Tüm yollardan 15 m, komşu parselden ise 5 ve 10 m

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



1308 ada, 1 no'lu parselde ait imar planı üzerinde yapılan incelemelerde "İlköğretim Tesis Alanı" içerisinde kalan kısım yaklaşık 8.000 m² olarak, "K1 Konut Alanı" içerisinde kalan kısım ise 58.489,01 m² olarak hesaplanmıştır. Donatı alanı niteliğindeki "İlköğretim Tesis Alanı" 18. madde uygulaması neticesinde bedelsiz olarak terk edilebilecektir.

Taşınmazların imar durumları, 19.06.2012 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın mevcut imar parsellerine isabet eden kısımları için belirtilmiştir.

Özet tablo

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞACAK YAKLAŞIK ALANLAR (m ²)	
		Alan	Alan
1307 / 1	45.117,04	Konut Alanı	39.497,04
		Dini Tesis Alanı	5.620
1308 / 1	66.489,01	Konut Alanı	58.489,01
		İlköğretim Alanı	8.000
TOPLAM			111.606,05

19.06.2012 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ilgili plan notları aşağıda sunulmuştur.

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan kapsamında
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - İlgili Otopark Yönetmeliği,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Sığınak Yönetmeliği,
 - Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
 - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
 - Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
 - ÇED (Çevresel Etki değerlendirme) Yönetmeliğihükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
2. Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
3. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürölüler için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
5. Planlama alanı içinde öngörölülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
6. Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
7. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
8. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark vb.) olarak kullanılabilir.
9. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) yer alabilir.
10. Planlama alanında bütün yapı adalarında yapı nizamı serbesttir. Yapılanmaya ilişkin tüm detaylar (çekme mesafeleri, blok ebatları vb.) mimari avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.

11. Planlama alanı içerisinde yapılar tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alacak olup subasman kotu $\pm 1,5$ m'dir.
12. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60m. ile max:1.50 m. arasında değişebilir.
13. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dâhil değildir.
14. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.
16. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen emsale dahil olmayan bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
17. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
18. 25.12.2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik haritaları ve raporundaki belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır. İnceleme alanı dışı (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan uygulama yapılamaz

ÖZEL HÜKÜMLER

Konut Alanları

20. Planlama alanı bütününde yapılaşma koşulları:
 - Yüksek yoğunluklu konut alanları; K1: E:2.40 ve K2: E:2.00
 - Orta yoğunluklu konut alanları; E:1.00 ve E:0.75
 - Düşük yoğunluklu konut alanları; E:0.50'dir.
21. Konut alanlarında, emsal değerinin %2'si, Hmax=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler yapılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.
22. K1 ve K2 konut alanlarında emsale esas inşaat alanı değerinden kullanılmak üzere % 50'si oranında ticaret yapılabilir.
23. Konut alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1.000 m²'dir.

Ticaret Alanları

24. T1 Ticaret + Hizmet Alanlarında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, rezidans, konut, sinema, tiyatro, müze lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

25. T2 Ticaret Alanlarında iş merkezi, büro, lokanta, banka, finans kurumları yer alabilir.
Bu işlevler bir arada kullanılabilir.
26. T1-T2 Ticaret Alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1000 m²'dir.

Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanları

27. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
28. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında TAKS=0.30 KAKS=0.60'dır.
29. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında ifraz yapılamaz.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

30. Bu alanlarda konut ve sanayi kullanımı dışında; resmi ve sosyal tesislerin de yer alabileceği, ileri teknoloji kullanan; dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen; bakım, onarım, montaj, lojistik, tamirat, katlı otopark, oto galeri v.b. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=1.00 H=Serbest olarak uygulanacaktır.
31. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1000 m²'dir.

Donatı Alanları

32. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarında minimum parsel şartı aranmaz. E=1.00 H=Serbest yapılaşma koşulları olarak uygulama yapılacaktır.
33. Plandaki mesleki ve teknik eğitim alanında ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi ve çok programlı liseler, her türlü eğitim tesisleri alanları yapılabilir.
34. Temel eğitim öncesi eğitim alanları, ihtiyaca göre anaokulu veya kreş alanı olarak kullanılabilir.
35. Belediye hizmet alanında avan projeye göre uygulama yapılacak olup toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir. Bina taban oturumu avan projede belirlenecektir.
36. Teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, Katı Atık Merkezi, Telekom, İtfaiye, İETT, TEİAŞ v.b. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
37. Plandaki park alanlarında; toplam alanın %2'sini, 50 m²'yi ve Hmax=6.50'yi geçmeyecek şekilde ekilde ve gerekli önlemler alınmak koşuluyla, sabit olmayan büfe, açık çay bahçesi, su deposu, sarnıç, İGDAŞ vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yer alabilir. Bu yapılar inşaat uygulamasından sonra ayrı bir parsel olarak ayrılabilir.
38. Planlama alanı içerisinde ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılması ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı v.b. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan, yeşil alan gibi kamuya açık alanların altında

olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yeraltı otoparkı düzenlenebilir.

39. Sağlık tesis alanı içerisinde; 03.07.2005 tarih ve 5396 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununa Bir Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun ve bu kanuna dayalı -22.07.2006 tarih ve 26236 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sağlık Tesislerinin, Kiralama Karşılığı Yapılması İle Tesislerdeki Tıbbî Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet Ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde belirtilen sağlık tesisi (entegre sağlık kampüsü, eğitim araştırma hastanesi, devlet hastanesi, özel dal hastanesi, gün hastanesi, sağlık ocağı, klinik otel, rehabilitasyon merkezi, kanser araştırma merkezi, aşı eğitim merkezi, aşı üretim merkezi, aşı araştırma-geliştirme merkezi, ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi, toplum sağlığı merkezi, organ ve doku bankası, bölgesel kan merkezi, kan ürünleri üretim tesisi, ağız ve diş sağlığı merkezi, tüm kara, hava ve deniz teçhizatları dâhil olmak üzere 112 acil servis komuta kontrol merkezi ile destek birimleri dâhil ilgili tesisin her türlü bölümleri ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, bakanlığın yapmak ve yaptırmakla yükümlü olduğu ek binalar dâhil sağlıkla ilgili diğer tüm tesisler), tıbbî hizmetler dışındaki alanlar (otopark, otel, banka şubesi, restoran, kafeterya, konferans ve kültür merkezi, internet ve iletişim merkezi, eczane, yaşlı bakım evi, kreş, personel servisi, taksi hizmetleri ve benzeri ulaştırma hizmetleri, zayıflama ve diyet merkezi gibi ön proje ile tanımlanacak olan, sağlık tesisi konsepti ile uyumlu alanlar) ile söz konusu sağlık kompleksini hayata geçirecek diğer ticari tesislerin yapılması mümkündür.
40. Sağlık tesis alanı içinde yapılacak her türlü yapı ve tesisler 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre hazırlanacak vaziyet planı veya kentsel tasarım projesi ile belirlenir.
41. Sağlık tesisi alanı içinde mania kriterlerine uymak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla vaziyet planına göre iç yollar açılabilir.
42. İSKİ'nin 16.08.2011 tarih ve 355706 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü 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 rapor konusu 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parselin 01.12.2010 tarih ve 11993 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait imar planlarının son üç yıl içerisinde değişiklikleri aşağıda belirtilmiştir.

Rapor konusu parsellerin imar uygulaması öncesi parsel bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Konusu Parsel	: İmar Uygulaması Öncesi Parsel Numaraları
- 1307 ada, 1 no'lu parsel	: 3560 ve 3571 no'lu parseller
- 1308 ada, 1 no'lu parsel	: 3571 no'lu parsel

31.05.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı:

1307 ada, 1 no'lu parsel, "T1: Ticaret + Hizmet Alanı" lejantına sahiptir.

1308 ada, 1 no'lu parsel, "T1: Ticaret + Hizmet Alanı" lejantına sahiptir.

31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı:

1307 ada, 1 no'lu parsel:

- Lejant : Ticaret + Hizmet Alanı
- Emsal (E) : 2,00
- Bina Yüksekliği (H_{max}) : Serbest
- Çekme mesafesi : 15 m enkesitli yoldan 15 m, 10 m enkesitli yoldan 10 m

1308 ada, 1 no'lu parsel:

- Lejant : Ticaret + Hizmet Alanı
- Emsal (E) : 2,00
- Bina Yüksekliği (H_{max}) : Serbest
- Çekme mesafesi : Tüm yollardan 15 m, komşu parselden ise 10 m

Yukarıda yer alan imar planları neticesinde oluşan imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Daha sonra TOKİ tarafından 19.06.2012 tarihinde 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama Planı hazırlanmıştır. Plan 06.07.2012 tarihinde Şehircilik Bakanlığı'nda askıya çıkmış ve 04.08.2012 tarihinde askından inmiştir. Rapor konusu parseller ile ilgili uygulama çalışmaları devam etmektedir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar imar uygulaması sonucu oluşmuş olup tapu kütüğünde 18.10.2010 tarihinde tescil edilmişlerdir. Ancak, T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu kararına göre imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

TOKİ tarafından 19.06.2012 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'na istinaden imar uygulama çalışmalarının başladığı öğrenilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

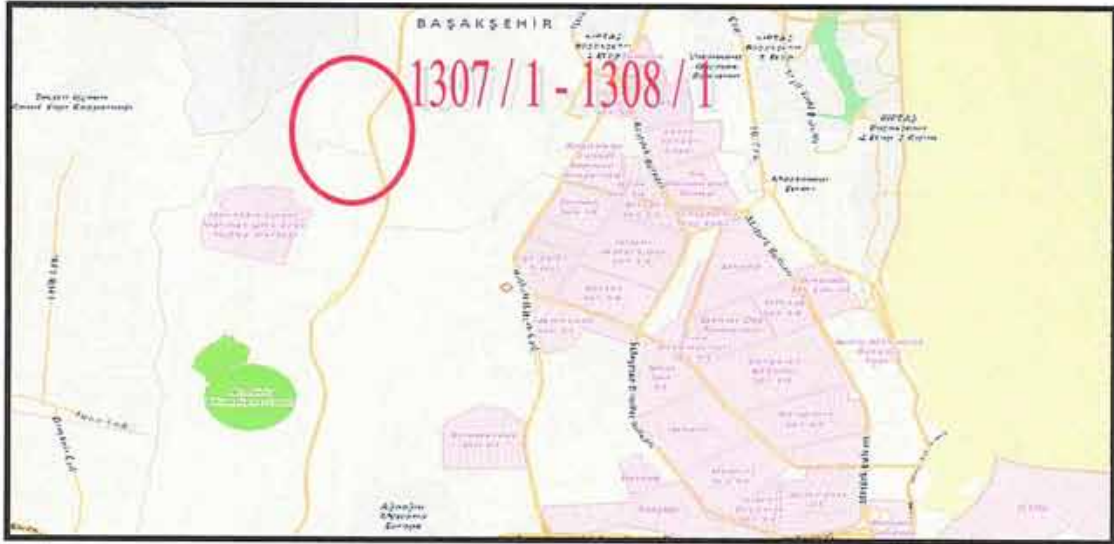
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, Olimpiyat Bulvarı civarındaki 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parselidir.

Rapor konusu 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parselde ulaşım O-3 Kuzey Yanyol'a kuzey istikametinden bağlantılı Olimpiyat Bulvarı'na girilmek suretiyle sağlanır. 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel istikamet yönünde göre Olimpiyat Bulvarı'nın ve Kayabaşı yerleşkesi giriş kapısının sol tarafında konumlanmıştır.

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

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

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



Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

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

5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1307 ada, 1 no'lu parsel

- Yüzölçümü 45.117,04 m²'dir.
- Yeni imar planı paftasında kısmen K2 Konut Alanı, kısmen ise Dini Tesis Alanı lejantına sahiptir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- İmar planı doğrultusunda parsel kuzeybatı yönünde 10 m en kesitli yola ~ 170 m, kuzeydoğu yönünde 10 m en kesitli yola ~ 230 m, güneydoğu yönündeki 10 m en kesitli yola ~ 65 m, güneybatı yönündeki 15 m en kesitli yola ise ~ 350 m cephelidir.
- Cepheli olduğu imar yolları henüz yerinde açılmamıştır.
- Parsel çokgene benzer şekilde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

1308 ada, 1 no'lu parsel

- Yüzölçümü 66.489,01 m²'dir.
- Yeni imar planı paftasında kısmen K1 Konut Alanı, kısmen ise İlköğretim Tesis Alanı lejantına sahiptir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- İmar planı doğrultusunda parsel doğu ve kuzeydoğu yönünde 15 m en kesitli yola ~ 397 m, kuzeybatı yönündeki 30 m en kesitli yola ise ~ 280 m cephelidir.
- Cepheli olduğu imar yolları henüz yerinde açılmamıştır.
- Parsel düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin üzerlerinde

“bünyesinde ticaret ve sosyal donatı alanlarını da barındıran konut projesi”
geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme tarihi itibarıyla parsellerden donatı alanlarının ayrılmamış olması nedeniyle parseller üzerinde proje geliştirilmesi mümkün değildir.

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 sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kitası ile Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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 dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- o Yeni imar planında sosyal donatı alanlarının (ilköğretim ve dini tesis alanı) bulunması nedeniyle bölgenin cazibesinin artırması ve bu durumun taşınmazların değerine ve satış kabiliyetine olumlu etkisi,
- o Mevcut imar durumları.
- o Kısmen tamamlanmış altyapıya sahip olması.

Olumsuz etkenler:

- o Global piyasalarda yaşanan kriz ve dövizdeki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması,
- o İmar uygulamasının henüz tamamlanmamış olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede 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.
(m² satış değeri ~ 1.150,-TL)
2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 81.910,14 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 1306 ada 1 no'lu parsel ile, 127.452 m² yüzölçümlü, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,15" yapılaşma hakkına sahip 540 ada 4 no'lu parsel için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi 04.05.2012 tarihinde toplam 635.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 165.100.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.150,-TL)

3. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 33.755,50 m² yüzölçümlü 525 ada, 1 no'lu parsel 37.131.050,-TL + KDV, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma şartına sahip 81.536,59 m²yüzölçümlü 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. Başakşehir'de Olimpiyat Stadına yakın konumda yer alan, 32.000 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip olan parselin satış değeri 22.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 690,-TL)
İlgilisi / Site Emlak: 0212 472 64 25
5. Kayabaşı – Kayaşehir arasında konumlu, 25.400 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 16.500.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 650,-TL)
İlgili / Çağrı Emlak: 0 532 760 08 21
6. Kayaşehir konutları yanında konumlu, 12.855 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 6.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 465,-TL)
İlgili / Nazmi SAZ: 0 533 568 10 80
7. Taşınmazlara yakın konumda konut + park alanı lejantlı 14.173 m² ve 12915 m² yüzölçümlü 2 adet parsel ile konut + özel ilköğretim tesis alanı lejantlı 12.918 m² yüzölçümlü parseller 1.500,-TL/m² bedelle satılıktır. İlgilisi konut alanlarında yapılaşma şartının "Emsal: 2,00" olduğunu belirtmiştir.
(m² satış değeri 1.500,-TL)
İlgili / Sede Gayrimenkul: 0 533 500 41 02
8. Kayabaşı Toplu Konut bölgesine yakın konumlu, 5.280 m² yüzölçümlü, plansız sahada kalan arsanın satış değeri 1.675.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 315,-TL)
İlgili / Mal sahibi: 0 538 657 86 05

Not: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,7890 TL'dir.

Bölgede satışta olan konutlar

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

Ağaoğlu My Europa Projesi

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

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

Kayaşehir Projesi

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

İlgilisi / Turyap: 0212 780 02 32 - Yelkenciler Emlak: 0212 777 23 43 - Filiz Emlak
Lider Yatırım Emlak: 0533 341 09 92

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

Ticari Üniteler

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

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

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

1307 ada, 1 no'lu parsel

	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 8
Yüzölçümü (m ²)	81.536,59	32.000	25.400	12.855	5.280
Satış Değeri (TL)	73.382.931	22.000.000	16.500.000	6.000.000	1.675.000
m ² Birim Satış Değeri (TL)	900	690	650	465	315
Pazarlık payı	Satış / Yok	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut	Plansız
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,70	1,25	1,00	1,00	-
Lokasyon için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Büyükük için ayarlama	Daha yüksek	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
İmar durumu için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	1.035	1.095	1.160	960	1.120
Emsallerin ortalaması (TL)	~ 1.075				

1308 ada, 1 no'lu parsel

	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 8
Yüzölçümü (m ²)	81.536,59	32.000	25.400	12.855	5.280
Satış Değeri (TL)	73.382.931	22.000.000	16.500.000	6.000.000	1.675.000
m ² Birim Satış Değeri (TL)	900	690	690	465	315
Pazarlık payı	Satış / Yok	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut	Plansız
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,70	1,25	1,00	1,00	-
Lokasyon için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Büyükük için ayarlama	Daha yüksek	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
İmar durumu için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	1.170	1.200	1.290	1.100	1.275
Emsallerin ortalaması (TL)	~ 1.200				

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BRÜT m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1307 / 1	45.117,04	1.075	48.500.000
1308 / 1	66.489,01	1.200	79.785.000
TOPLAM			128.285.000

Not: İmar planına istinaden uygulamanın gerçekleşmemiş olması nedeniyle değerlendirme mevcut imar parselleri üzerinden yapılmıştır.

Parseller 31.05.2010 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondulu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Hizmet Alanı" lejantına sahip iken bölgede donatı alanları daha azdır. Parseller 19.06.2012 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondulu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise "Konut Alanı + Dini Tesis Alanı" ve "Konut Alanı + İlköğretim Tesis Alanı" lejantına sahiptirler.

Bölgede genellikle donatı alanlarına yakın konumdaki projeler ağırlık olarak tercih edilmekte olup, bu durum proje bünyesindeki konut / ticari ünitelerin değerini, buna bağlı olarak proje arsasının da değerini ve satış kabiliyetlerini olumlu yönde etkilemektedir. Bu nedenlerle yeni plan kapsamında taşınmazların yüzölçümünde azalma gerçekleşecek olsa da, bölgedeki donatı alanlarının artış göstermesi ile birlikte değerlerde artış gerçekleşecektir.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

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

Proje hakkında genel kabuller ve varsayımlar

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

- o Parsellerin yüzölçümleri ve donatı alanları ile konut alanlarına isabet eden yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR PLANINA İSTİNADEN YAKLAŞIK ALANLAR (m ²)	
1307 / 1	45.117,04	Konut Alanı	39.497,04
		Dini Tesis Alanı	5.620
1308 / 1	66.489,01	Konut Alanı	58.489,01
		İlköğretim Alanı	8.000
TOPLAM			111.606,05

- o Yukarıdaki tabloda imar parseli niteliğindeki değerlendirme konusu taşınmazların alanları içerisinde yer alan donatı alanlarının haricinde olan konut alanı imarlı parseller dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. 18. madde uygulama çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması nedeniyle oluşacak konut alanı imarlı kısımların yüzölçümleri

net olarak bilinmemektedir. Bu çalışma digital haritalar üzerinden hesaplanan alan bilgisine istinaden bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmıştır.

- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler ve imar durumları dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o Uygulama sonrası dini tesis alanı ve ilköğretim tesis alanında kalan kısımlar bedelsiz terk edilecektir. Bu nedenle değerlemede sadece konut alanı lejantına sahip kısımlar dikkate alınmıştır.
- o Uygulama sonrası oluşacak konut alanı lejantına sahip kısımların yapılaşma hakları ve emsal inşaat alanları, toplam inşaat alanı ve satılabilir inşaat alanı hesapları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	OLUŞABİLECEK KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP ALANLAR (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	YUVARLATILMIŞ EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
1307 / 1	39.497,04	E: 2,00	78.995	102.695	86.895
1308 / 1	58.489,01	E: 2,40	140.375	182.490	154.415
GENEL TOPLAM				285.185	241.310

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

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri vs. de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **285.185 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 615,-TL'dir.

- Yatırımcı kârının brüt m² inşaat maliyetinin peyzaj ve çevre düzenlemeleri dahil % 25'i kadar olacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2012 yılı kârı havi **ortalama** m² birim maliyet değeri; 615,-TL x 1,25 \cong 770,-TL (430,-USD) olarak hesaplanmıştır.
- Projenin inşaatını 3 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2012 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

		İNŞAAT DÖNEMLERİ		
		2012	2013	2014
İnşaat oranı	gerçekleşme	% 20	% 50	% 30

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

- **İskonto Oranı :**
İskonto oranı 10,10 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 **117.102.795,-USD (~ 209.495.000,-TL)** olarak bulunmuştur. (*)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7890 TL'dir.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Konut alanlarının bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Plan notlarına göre K1 ve K2 konut alanlarında emsale esas inşaat alanı değerinden kullanılmak üzere % 50'si oranında ticaret yapılabilir. Bölgede ticari imarlı parsellerin mevcudiyeti de dikkate alınarak parsel üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki ticaret alanları satılabilir brüt alanın % 5'i olarak kabul edilmiştir. Bu bilgiden hareketle satılabilir brüt alan 241.310 m² olup satılabilir alanın % 5'i (12.065 m²) ticari üniteler, % 95'i (229.245 m²) konut üniteleri oluşturmaktadır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki konutların ortalama satış değeri 1.500 - 3.500,-TL, ticari ünitelerin

ortalama satış değeri ise 2.800 – 7.250,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama net m² satış değeri 2.000,-TL (~ **1.120,-USD**), ticari ünitelerin ortalama net m² satış değeri ise 4.000,-TL (~ **2.235,-USD**) olarak kabul edilmiştir.

- m² başına satış değerinin 2013 ve daha sonraki yıllar için % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların % 15'inin 2012, % 35'inin 2013, % 35'inin 2014 ve kalan % 15'inin ise 2015 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **254.105.851,-USD (~ 454.595.000,-TL)** olarak bulunmuştur. (*)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7890 TL'dir.

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	454.595.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 209.495.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	245.100.000

II- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde bölgedeki hasılat paylaşım oranlarının % 25 ile % 35 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 30,00 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 30,00 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$454.595.000,-\text{TL} \times \% 30,00 \cong \mathbf{136.380.000,-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

III- Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	245.100.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	136.380.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **136.380.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
128.285.000	136.380.000

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 **128.285.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlardan 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel için şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamış olup şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Talep Tarihi	: 23 Mayıs 2012
Ekspertiz Tarihi	: 24 Mayıs 2012
Rapor Tarihi	: 25 Mayıs 2012
Rapor No	: 031 - 2012/077
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	: 118.860.000,-TL
Not	: 031 - 2012/615 no'lu değerlendirme raporu 1316 ada, 1 no'lu parsel, 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1307 ada, 2 no'lu parseller için mevzuat kapsamında hazırlanmış olup yukarıda sade 1307 ada, 1 no'lu parsel ve 1308 ada, 1 no'lu parsel için takdir edilen pazar değeri belirtilmiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

128.285.000,-TL (Yüzyirmisekizmilyonikiyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(128.285.000,-TL ÷ 1,7890 TL/USD (*) ≅ **71.708.000,-USD**)
(128.285.000,-TL ÷ 2,1961 TL/EURO (*) ≅ **58.415.000,-EURO**)

(*) 25.05.2012 tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7890 TL ve 1,-EURO = 2,1961 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 151.376.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasına bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 13 Ağustos 2012
(Ekspertiz tarihi: 10 Ağustos 2012)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Takyidat yazıları
- Uydu görüntüleri
- İmar planı sureti
- İmar planlarının ilgili mahkemece verilmiş yürütmeyi durdurma kararı örneği
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1214