

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Hoşdere – Başakşehir / İSTANBUL
(11 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 23 Temmuz 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 23 Temmuz 2012
Rapor Tarihi	: 24 Temmuz 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1044
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Hoşdere Mahallesi, İmar uygulaması sonucunda oluşacak 647 ada 2 nolu parsel, 648 ada 6 nolu parsel, 649 ada 3 nolu parsel, 653 ada 2 nolu parsel, 653 ada 4 nolu parsel, 656 ada 3 nolu parsel, 658 ada 7 nolu parsel, 700 ada 3 nolu parsel, 702 ada 3 nolu parsel, 703 ada 1 nolu parsel Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Rapor / Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu
Sahibi	: Bkz. Rapor / Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / İlgili Belediyede Yapılan incelemeler
İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Parsellerdeki TOKİ Hisselerinin Toplam Yüzölçümü	: 140.702,03 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve imar uygulaması sonucunda oluşacak parsellerdeki TOKİ hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Parsellerdeki TOKİ Hisselerinin Toplam Pazar Değeri	85.775.000,-TL	47.065.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
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.

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1044

1

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	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	20
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	20
4.4.2	Belediye İncelemesi	20
4.4.3.	Kadastro Mühendisliği Birimi İncelemesi.....	20
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	21
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	21
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	22
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	23
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	23
6.2	BÖLGE ANALİZİ	24
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	27
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	30
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	30
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	31
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	31
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	32
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	33
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	38
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	39
9. BÖLÜM	SONUÇ	40

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	İmar uygulaması sonucunda oluşacak 647 ada 2 nolu parsel, 648 ada 6 nolu parsel, 649 ada 3 nolu parsel, 653 ada 2 nolu parsel, 653 ada 4 nolu parsel, 656 ada 3 nolu parsel, 658 ada 7 nolu parsel, 700 ada 3 nolu parsel, 702 ada 3 nolu parsel, 703 ada 1 nolu parsel, 707 ada 1 nolu parseldeki TOKİ hisselerinin pazar değerinin tespiti
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	24 Temmuz 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKÜLLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Esenyurt ve Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 94, 95, 98, 107, 136, 1859, 1862, 1992, 2131, 973 ve 1917 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	105.555.000,-TL
İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Parsellerdeki TOKİ Hisselerinin Toplam Pazar Değeri	:	85.775.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
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 imar uygulaması sonucunda oluşacak parsellerdeki TOKİ hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**

Rapora konu imar uygulaması sonucunda oluşacak 647 ada 2 nolu parsel, 648 ada 6 nolu parsel, 649 ada 3 nolu parsel, 653 ada 2 nolu parsel, 653 ada 4 nolu parsel, 656 ada 3 nolu parsel, 658 ada 7 nolu parsel, 700 ada 3 nolu parsel, 702 ada 3 nolu parsel, 703 ada 1 nolu parsel, 707 ada 1 nolu parselin imar uygulamasından önce geldikleri ada ve parsel numaraları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR UYGULAMASI ÖNCESİ ADA / PARSEL NO	UYGULAMA SONRASI OLUŞAN ANCAK TESCİLİ HENÜZ YAPILMAMIŞ ADA / PARSEL NO
973 ve 1917	647 / 2
136	648 / 6
1917 ve 2131	649 / 3
1917	653 / 2
1917	656 / 3
1917	658 / 7
107 - 95 - 98 - 1859	700 / 3
94	702 / 3
94 - 1862 - 1992	703 / 1
94	707 / 1

Henüz Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde rapor konusu parsellerin tescilleri yapılmadığından imar uygulaması öncesinde geldikleri eski parsellerin tapu kayıtları bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	94 parsel	95 parsel
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Haramidere	Haramidere
ADA NO	: ---	---
PARSEL NO	: 94	95
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 62.800 m ²	56.255 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 4146	7028
CİLT NO	: 1	1
SAYFA NO	: 89	90
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	24.06.2011
	98 parsel	107 parsel
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Maliye Hazinesi
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Haramidere	Tepetarla
ADA NO	: ---	---
PARSEL NO	: 98	107
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 48.065 m ²	17.690 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 4146	15508
CİLT NO	: 1	2
SAYFA NO	: 93	102
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	21.11.2007

	136 parsel	1859 parsel
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Esenyurt
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Tepetarla	Sivat Deresi
ADA NO	: ---	---
PARSEL NO	: 136	1952
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 67.750 m ²	25.600 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 4146	12228
CİLT NO	: 2	1
SAYFA NO	: 131	25
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	15.04.2011
	1862 parsel	1992 parsel
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.....TAM	- (*)
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: ---	---
ADA NO	: ---	---
PARSEL NO	: 1862	1992
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.000 m ²	19.700 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Hisseli (*)
YEVMIYE NO	: 12228	3465
CİLT NO	: 1	1
SAYFA NO	: 31	63
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	25.06.1993

(*) Elbirliği mülkiyeti mevcut olup malikleri şu şekildedir: Melek DURMAZ, Ferhat DURMAZ, Orhan ELBİR, Nadire KAFADAR, Ali DURMAZ, İbrahim DURMAZ, Mülayim DURMAZ, Neriman EKİCİ, Cemal DURMAZ, Nizam DURMAZ, Sıdika KAFADAR ve Adile ÖZGÖNÜL.

	1917 parsel	2131 parsel
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Maliye Hazinesi
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Tepetarla	Tepetarla
ADA NO	: ---	---
PARSEL NO	: 1917	2131
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Askeri tesisler ve müştemil tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 656.463 m ²	7.830 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 4146	9427
CİLT NO	: 22	38
SAYFA NO	: 2123	3749
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	22.10.2002
	973 parsel	
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	
İLİ	: İstanbul	
İLÇESİ	: Başakşehir	
MAHALLESİ	: Hoşdere	
MEVKİİ	: Tepetarla	
ADA NO	: ---	
PARSEL NO	: 973	
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Askeri tesis müştemil tarla	
YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.750 m ²	
HİSSESİ	: Tamamı	
YEVMIYE NO	: 4146	
CİLT NO	: 10	
SAYFA NO	: 967	
TAPU TARİHİ	: 15.04.2011	

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Esenyurt ve Başakşehir İlçeleri Tapu Sicil Müdürlükleri'nden alınan takyidat yazılarına göre rapor konusu taşınmazlar (94, 95, 98, 107, 136, 973, 1859, 1862, 1917, 1992 ve 2131 no'lu parseller) üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

94 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- H: 1.200 m²'lik kısmında askeriye suyu için irtifak hakkı vardır.

95 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- H: Askeriyeye ait su için 940 m²'lik mahalde irtifak hakkı.

98 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- H: 660 m²'lik kısmında askeri su için irtifak hakkı.

107 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

136 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

973 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Bu gayrimenkul içerisindeki askeri tesisler Milli Savunma Bakanlığı'nca inşa edilmiştir.
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Esenyurt 2942 sayılı kanunun maddesi gereğince şerh. (26.05.1998 tarih ve 3865 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- İntifası Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

1859 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü

- Toplu Konut İdares Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

1862 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

1917 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığı'nca inşa edilmiştir.
- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- 1 intifa Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

1992 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü

- H: 420 m²'lik kısım için askeriye suyuna ait irtifak hakkı vardır.

2131 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

(**) **KAMULAŞTIRMA KANUNU - KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH - MADDE 7:** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemenen alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

İNTİFA HAKKI: Bir maldan tamamıyla yararlanma, onu kullanma hakkıdır. İntifa hakkı gayrimenkulün alım-satımını olumsuz olarak etkilemektedir.

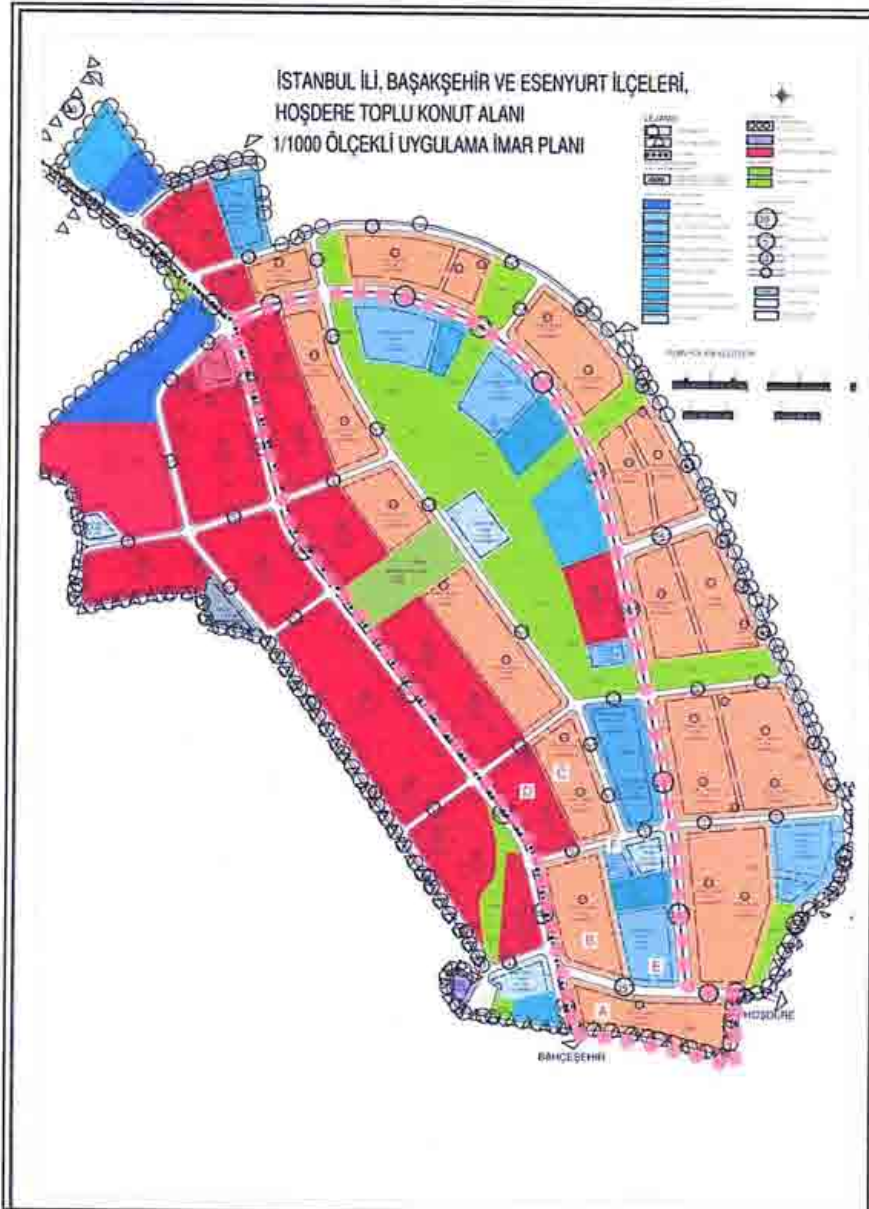
İRTİFAK HAKKI: Sahibine hakkın konusu taşınmaz mal üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı aynı hakların genel adıdır. Bir arazi lehine kurulursa arzi irtifak hakkı, bir şahıs yararına kurulursa şahsi irtifak hakkı denir. Başkalarına devri mümkün olarak ve yirmi yıldan fazla süreli kurulursa daimi ve müstakil irtifak hakkı şeklinde tescil edilebilir. Medeni Kanunda irtifak hakları; intifa hakkı, sükna hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst (inşaat) hakkı ve diğer irtifak hakları olarak gösterilmiştir.

Rapor konusu imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak imar uygulaması sonucu oluşacak parseller üzerindeki intifa hakları, kamulaştırma ve istimlak şerhlerinin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi ve Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin kapsamında buldukları "Hoşdere Toplu Konut Alanı 1. Etap" a ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Makam Olur'ları doğrultusunda 644 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname hükümleri ile 3194 sayılı Kanununun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden imar uygulamasının 18.05.2012 tarihi itibariyle askı sürecinin başladığı ve 18.06.2012 tarihi itibariyle askı sürecinin tamamlandığı öğrenilmiştir. İmar uygulaması neticesinde oluşan yeni parsellerin Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tescil aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



İmar planına özet olacak şekilde planlama alanının tamamını oluşturan fonksiyonların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

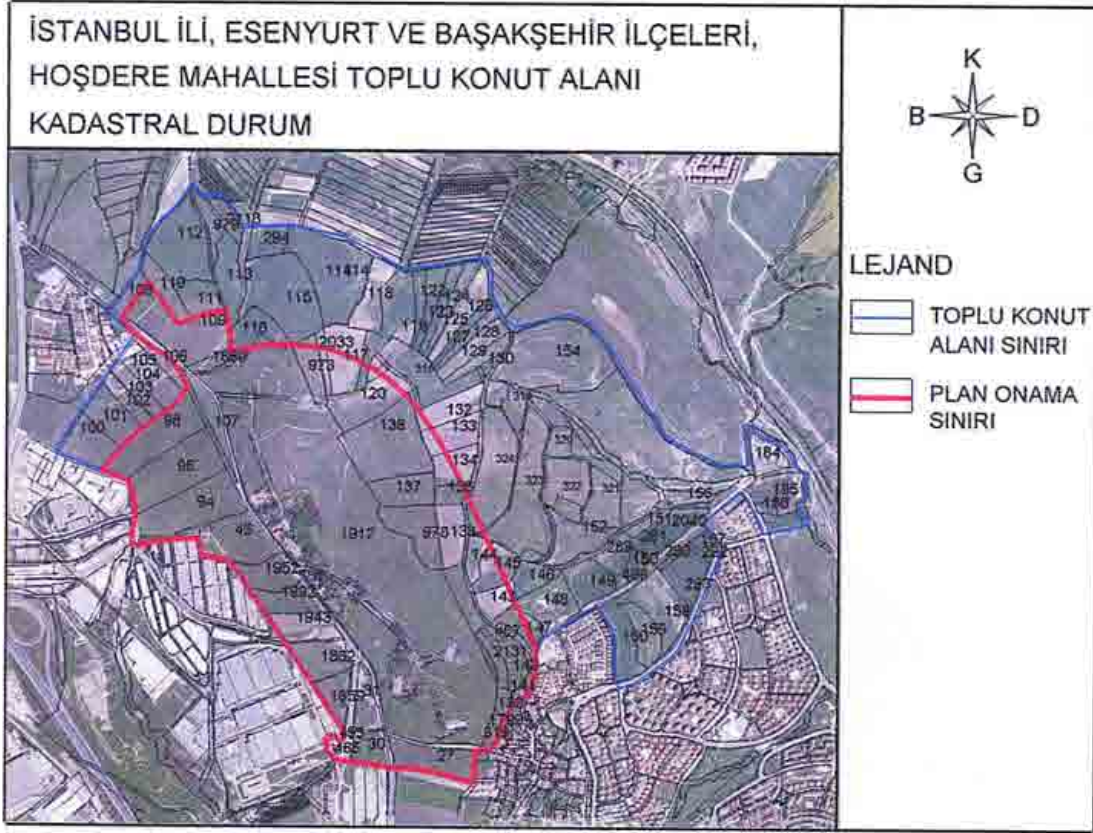
PLANLAMA ALANI DAĞILIM TABLOSU					
FONKSİYON		ALAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORAN
TESCİL	Konut (Ortayoğun) (K1) (E=0.50)	117,623	0.50	58,812	7.75%
	Konut (Ortayoğun) (K2) (E=1.50)	50,084	1.50	75,127	3.30%
	Konut (YüksekYoğun) (K3) (E=2.00)	261,929	2.00	523,858	17.26%
	Ticaret (T1) (E=0.50)	107,817	0.50	53,909	7.11%
	Ticaret (T2) (E=1.00)	168,051	1.00	168,051	11.08%
	Ticaret (T3) (E=2.50)	64,501	2.50	161,252	4.25%
	Özel İlköğretim Alanı	16,216	1.00	16,216	1.07%
	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Al.	5,497	1.00	5,497	0.36%
	Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	11,840	1.00	11,840	0.78%
	Özel Sağlık Tesis Alanı	18,760	1.00	18,760	1.24%
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	45,766	2.25	102,973	3.02%
	Küçük Sanayi Alanı	2,879	0.80	2,304	0.19%
	Akaryakıt Tesis Alanı	6,069	0.50	3,034	0.40%
DOP	Park	158,515	0.00	0	10.45%
	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	12,133	1.00	12,133	0.80%
	İlköğretim	48,219	1.00	48,219	3.18%
	Ortaöğretim	36,141	1.00	36,141	2.38%
	Dini Tesis Alanı	26,387	1.00	26,387	1.74%
	Yollar	269,869	0.00	-	17.79%
KOP	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	7,173	1.00	7,173	0.47%
	İdari Tesis Alanı	35,879	1.00	35,879	2.36%
	Teknik Altyapı Alanı	6,548	1.00	6,548	0.43%
	Rekreasyon Alanı	22,449	0.05	1,122	1.48%
	Sağlık Alanı	16,997	1.00	16,997	1.12%
TOPLAM		1,517,346	0.92	1,392,232	100.00%

Not: Yukarıdaki tabloda DOP ve KOP olarak belirtilen alanlar kamu kullanımına ait alanlardır.

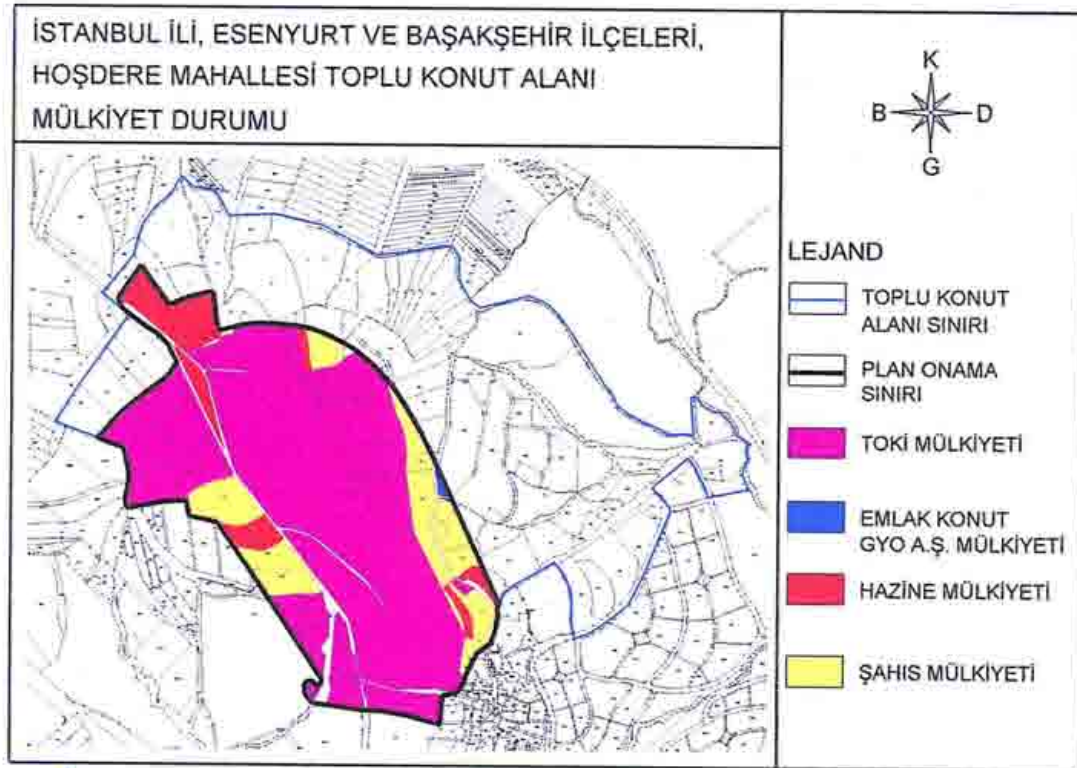
Plan açıklama raporundan edinilen plan mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- Planlama alanındaki parsellerin mülkiyetleri; Toplu Konut İdaresi, Emlak Konut GYO A.Ş., Maliye Hazinesi ve şahıslara aittir. Şahıs mülkiyetlerindeki parsel dağılımının daha parçalı olduğu görülmektedir.

Hoşdere Toplu Konut Alanı Kadastral Durum



Hoşdere Toplu Konut Alanı Mülkiyet Durumu



İmar uygulaması sonucu oluşacak parsellerin yüzölçümleri ile hangi imar lejantına isabet ettikleri ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1/1000 ÖLÇEKLİ YENİ İMAR PLANINA GÖRE DENK GELDİĞİ İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI
647/2	14.257,28	14.257,28	KONUT ALANI	Emsal: 1,50
648/6	3.647,21	3.647,21	KONUT ALANI	Emsal: 0,50
649/3	11.756,13	7.217,57	KONUT ALANI	Emsal: 0,50
653/2	3.661,59	3.661,59	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI	Emsal: 1,00
653/4	7.173,24	7.173,24	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	Emsal: 1,00
656/3	22.449,31	22.449,31	REKREASYON	Emsal: 0,05
658/7	4.417,19	4.417,19	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI	Emsal: 1,00
700/3	45.758,19	35.012,84	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	Emsal: 2,25
702/3	925,38	925,38	TİCARET ALANI	Emsal: 1,00
703/1	33.560,92	18.676,35	TİCARET ALANI	Emsal: 1,00
707/1	23.264,07	23.264,07	TİCARET ALANI	Emsal: 2,50
TOPLAM	170.870,51	140.702,03		

İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacaktır. Geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlarda ki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5. İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut alanları içerisinde;

"K1"Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbest'tir.

"K2"Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbest'tir.

"K3"Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbest'tir.

16. Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

17. Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5'ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. Sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeni vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dâhil değildir.

18. Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dâhildir.

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

19. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
20. Bu alanlarda yapılaşma şartları $E=0.50$ $H_{max}=5.50$ şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

21. Bu alanlarda; konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma $E=2.25$ $H=Serbest$ olarak uygulanacaktır.

Küçük Sanayi Alanları

22. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.

$E=0.80$ VE $H_{max}=12.50$ 'dir.

Donatı Alanları

23. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma $E=1.00$ $H=Serbest$ olarak uygulanacaktır.
24. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
25. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
26. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
27. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
28. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
29. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
30. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.

31. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teias, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
32. Rekreasyon alanlarında $E=0.05$ ve $H_{max}=6.50$ 'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 94, 95, 98, 136, 1862, 1859, 1917 ve 973 no'lu parsellerin bir önceki maliğinin Maliye Hazinesi ve özel şahıslar olduğu belirlenmiştir. 107, 1992 ve 2131 no'lu parsellerin son üç yıl içerisinde maliklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken parsellerin bulunduğu bölge için yeni imar planı hazırlandığı öğrenilmiştir. Ancak henüz yeni oluşan parsellerin ilgili tapu müdürlüğünde tescilleri yapılmamıştır.

4.4.3. Kadastro Mühendisliği Birimi İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin imar planı askı süreci 18.06.2012 tarihinde tamamlanmış ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde imar uygulaması devam etmektedir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

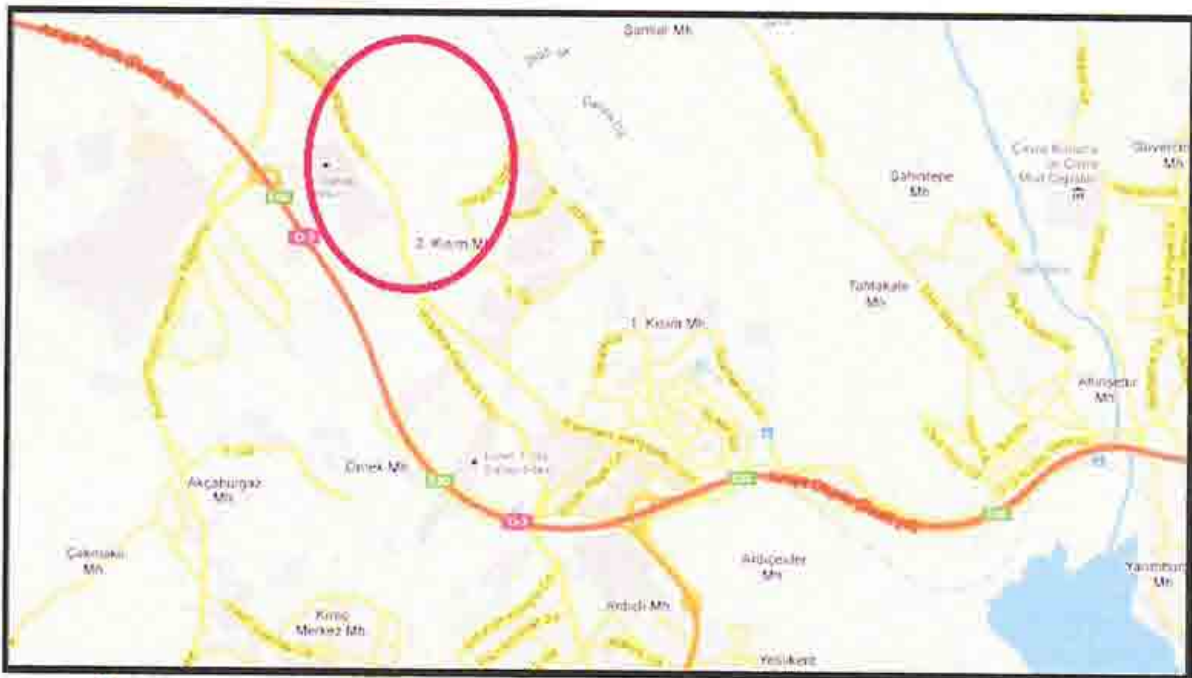
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt ilçelerinde konumlu 94, 95, 98, 107, 136, 973, 1859, 1862, 1917, 1992 ve 2131 no'lu parsellerin imar uygulaması neticesinde oluşacak olan 647 ada 2 nolu parcel, 648 ada 6 nolu parcel, 649 ada 3 nolu parcel, 653 ada 2 nolu parcel, 653 ada 4 nolu parcel, 656 ada 3 nolu parcel, 658 ada 7 nolu parcel, 700 ada 3 nolu parcel, 702 ada 3 nolu parcel, 703 ada 1 nolu parcel ve 707 ada 1 nolu parseldir.

İmar uygulaması neticesinde oluşacak parsellere; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek Mercedes Tesisinin olduğu konuma varılmak suretiyle sağlanır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Fi – Side ve Fi – Premium Evleri, dumankaya Modern Vadi Projesi, N Tepe Projesi, Kiptaş Esenyurt Evleri, vs.), Mercedes Tesisini çok sayıda sanayi tesisi ile boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir ve Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Uygulama sonucu oluşacak parsellerin bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	UYGULAMA ÖNCESİNDEKİ PARSEL
647/2	14.257,28	14.257,28	973 ve 1917 nolu parsel
648/6	3.647,21	3.647,21	136 nolu parsel
649/3	11.756,13	7.217,57	1917 ve 2131 nolu parsel
653/2	3.661,59	3.661,59	1917 nolu parsel
653/4	7.173,24	7.173,24	1917 nolu parsel
656/3	22.449,31	22.449,31	1917 nolu parsel
658/7	4.417,19	4.417,19	1917 nolu parsel
700/3	45.758,19	35.012,84	95, 98, 107, 1859 nolu parsel
702/3	925,38	925,38	94 nolu parsel
703/1	33.560,92	18.676,35	94, 1862, 1992 nolu parsel
707/1	23.264,07	23.264,07	94 nolu parsel
TOPLAM	170.870,51	140.702,03	

- 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı paftasında taşınmazların parselasyon işlemleri henüz tamamlanmamıştır.
- Kadastral parsellerin etrafı kısmen çevre çiti ile çevrelenmiştir.
- Rapor, mevcut imar uygulaması, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Bölge kısmen eğimli ve düz bir topografik yapıdadır.

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 **imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin** konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin imar uygulaması neticesinde oluşacak parsellerin tescilinin yapılması durumunda **"bünyesinde ticari üniteleri, temel eğitim öncesi eğitim binaları, rekreasyon ve kültür tesisi binaları barındıran elit bir konut / villa sitesi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak 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 Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi 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

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'ser 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 Yarım Burgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula

sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de İspartakule 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 Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o İmar planına istinaden imar uygulamasının tamamlanmış olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Tescillerinin henüz yapılmamış olması,
- o Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde olan 46.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına, "TAKS: 0,25 ve Bina yüksekliği (H_{max}): 6,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin m² satış değeri 700,-TL'dir.
İlgilisi / Remax Exclusive: 0216 469 84 27
2. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 25.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliği (H_{max}): 6,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 15.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 600,-TL)
İlgilisi / Tayfun ŞAHİN: 0533 693 46 33
3. Hoşdere Filtepe mevkiinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan brüt 22.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliği (H_{max}): 9,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 4.400.000,-USD'dir.
Taşınmazın bir kısmı TOKİ uygulama alanında kalmakta olup bir kısmı uygulama alanı dışındadır. Uygulama sırasında terkleri yapılacaktır.
(m² satış değeri 200,-USD / ~ 365,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
4. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan 11.500 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50" yapılaşma hakkına sahip parselin m² satış değeri 400,-USD / ~ 730,-TL'dir.
İlgilisi / Eras Gayrimenkul: 0541 678 34 44

5. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda ve Fi Yapı Projesi yakınında yer alan 19.700 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 16.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 815,-TL)
İlgilisi / Remax Exclusive: 0216 469 84 27

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8225 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konut projeleri Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 68	129.000 - 144.000	2.035
	2+1	103 - 115	198.000 - 233.000	1.965
	3+1	154 - 171	293.000 - 343.000	2.020
	4+1	185 - 240	404.000 - 455.000	2.040
Fi - Side Premium	1+1	88	195.000	2.215
	1+1	110	245.000	2.230
	2+1	125	295.000	2.360
	3+1	174	375.000	2.155
	3+1	190	455.000	2.395
N Tepe Projesi	1+1	68	89.000 - 105.000	1.425
	1+1	78	105.000 - 145.000	1.605
	2+1	135	220.000 - 245.000	1.725
	3+1	175	250.000 - 260.000	1.460
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.910
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	2.000
Maximoon Projesi	1+1	50	91.000	1.820
	2+1	101	162.000	1.605

Boğazköy Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Armina Evleri	2+1	90	147.000 - 175.000	-
	3+1	120	177.000 - 250.000	-
Güneşli Evleri (Villa)	5+2	294	1.000.000	3.400
	6+2	365	1.100.000	3.015
	4+1	204	870.000	4.265
	4+1	179	810.000	4.525
City Court Projesi	4+1	227	650.000	2.865
	3+1	158	600.000	3.750
	3+1	158	515.000	3.260
	3+1	160	540.000	3.375
Kelebekler Vadisi Projesi	4+2	324	750.000 - 850.000	1.850
	4+1	177	410.000 - 460.000	1.910
	3+1	153	360.000 - 420.000	1.750
	2+1	120	280.000	2.000

Eston Şehir	5+2	371	1.400.000	3.775
			1.300.000	3.505
			1.200.000	3.235
	3+1 (villa katı)	167	615.000	3.680
			670.000	4.010
	3+1	135	360.000	2.665
	2+1	106	250.000	2.360
	1+1	65	175.000	2.695
Banu Evleri	3+1	160	385.000	2.405
	2+1	135	298.000	2.210
	7+2	450	1.430.000	3.180
	5+2	429	1.085.000	2.539

Bölgedeki satışta olan iş yerleri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Yakın bölgede bulunan Verde Molino AVM ile Armina Evleri Projesi bünyesinde Armina AVM'de yer alan dükkanlar emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Verde Molino AVM bünyesinde 125 adet dükkan yer almakta olup, 25.000 m² inşaat alanına sahiptir. AVM içerisindeki dükkanların büyüklükleri 5 - 1.900 m² arasında değişmektedir. Göze çarpan en önemli kiracısı Migros'tur. AVM içerisindeki doluluk oranı düşüktür. Verde Molino AVM bünyesinde yer alan dükkanların 2. el satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
22	150.000	6.820	Kaya Emlak 0212 607 02 02
63	165.000	2.620	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
66	200.000	3.075	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
100	250.000	2.500	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50

- Armina AVM bünyesinde 19 adet dükkan yer almaktadır. Dükkanların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
32,66	163.300	5.000	Satış Ofisi 0212 850 52 52
34,28	171.400	5.000	
45,01	247.555	5.500	
141,38	566.000	4.000	
143,61	592.000	4.125	
401,74	2.400.000	5.975	

- Bahçeşehir merkezde yer alan ticari ünitelerin m² satış değerlerinin 5.000 - 10.000,-TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.

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. Gelir indirgeme yöntemi birleşenlerinden proje maliyeti ve hasılatı hesaplanırken imar planı onaylanmış, imar uygulaması askı süreci tamamlanmış, ancak henüz tapuya tescili yapılmamış parseller dikkate alınmıştır.

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

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsaller m² birim değerleri 600 – 815,-TL aralığında değişmektedir. 3 no'lu emsal henüz kadastral parseldir. Bu nedenle uygulama sırasında DOP kesintisi yapılacak ve kalan alan üzerinden imar verilecektir. İmar uygulaması sonrası parselin m² birim değerinin 500,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 715,-TL mertebesinde. Bu rakam üzerinden % 10 pazarlık payı olacağı görüşüyle ortalama referans değerinin yaklaşık 645,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu taşınmazların konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumları ile yapılaşma haklarına göre parsellerin m² birim değerleri referans değere göre 350 - 900,-TL aralığında olarak takdir edilmiştir. Rapor konusu parselden imar planına göre 653 ada 2 ve 4 parsel ile 658 ada 7 parsel kamulaştırılacak (KOP) parselleridir. KOP parselli olanlar için m² birim değeri takdir edilirken ilgili resmi kurumlardan kamulaştırma kararlarının oldukça uzun sürelerde gerçekleştiği görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu parselin bölgedeki ticari nitelikli parsellerin m² satış değerleri üzerinden yaklaşık bir iskonto uygulanarak değer takdir edilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle 653 ada 2 ve 4 parsel için 200,-TL, 658 ada 7 parsel (rekreasyon alanı) için ise 90,-TL mertebesinde bir değer takdir edilmiştir.

8.1.2. 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 (imar uygulaması sonrası oluşacak kısımlar) 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.

Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin (imar uygulaması sonrası oluşacak kısımlar) konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	İMAR UYGULAMASI SONRASINDA OLUŞACAK PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU / YAPILAŞMA ŞARTI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
647/2	14.257,28	KONUT ALANI E: 1,50	650	9.270.000
648/6	3.647,21	KONUT ALANI E: 0,50	350	1.280.000
649/3	11.756,13	KONUT ALANI E: 0,50	350	4.115.000
653/2	3.661,59	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI E: 1,00	200	735.000
653/4	7.173,24	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI E: 1,00	200	1.435.000
656/3	22.449,31	REKREASYON E: 0,05	90	2.020.000
658/7	4.417,19	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI E: 1,00	200	885.000
700/3	45.758,19	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI E: 2,25	855	39.125.000
702/3	925,38	TİCARET ALANI E: 1,00	605	560.000
703/1	33.560,92	TİCARET ALANI E: 1,00	605	20.305.000
707/1	23.264,07	TİCARET ALANI E: 2,50	1.110	25.825.000
TOPLAM				105.555.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

- a) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri
- b) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- İmar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin imar fonksiyonları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	İMAR UYGULAMASI SONRASINDA OLUŞACAK PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU / YAPILAŞMA ŞARTI
647/2	14.257,28	KONUT ALANI E: 1,50
648/6	3.647,21	KONUT ALANI E: 0,50
649/3	11.756,13	KONUT ALANI E: 0,50
653/2	3.661,59	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI E: 1,00
653/4	7.173,24	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI E: 1,00
656/3	22.449,31	REKREASYON E: 0,05
658/7	4.417,19	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI E: 1,00
700/3	45.758,19	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI E: 2,25
702/3	925,38	TİCARET ALANI E: 1,00
703/1	33.560,92	TİCARET ALANI E: 1,00
707/1	23.264,07	TİCARET ALANI E: 2,50

- İmar uygulaması sonrası oluşacak parsellerden konut ve ticaret alanlarında kalan parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR LEZANTISI	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
647/2	14.257,28	Konut	Emsal (E): 1,50	21.385,92	27.801,70	23.524,51
648/6	3.647,21	Konut	Emsal (E): 0,50	1.823,61	2.370,69	2.005,97
649/3	11.756,13	Konut	Emsal (E): 0,50	5.878,07	7.641,49	6.465,88
KONUT ALANLARININ TOPLAMI				29.087,6	37.813,88	31.996,36
656/3	22.449,31	Rekreasyon	Emsal (E): 0,05	1.122,47	1.571,46	1.346,96
700/3	45.758,19	Konut dışı kentsel gelişme	Emsal (E): 2,25	102.955,93	144.138,30	123.547,12
702/3	925,38	Ticaret	Emsal (E): 1,00	925,38	1.295,53	1.110,46
703/1	33.560,92	Ticaret	Emsal (E): 1,00	33.560,92	46.985,29	40.273,10
707/1	23.264,07	Ticaret	Emsal (E): 2,50	58.160,18	81.424,25	69.792,22
TİCARET ALANLARININ TOPLAMI				196.724,88	275.414,83	236.069,86
GENEL TOPLAM				313.228,71	313.228,71	268.066,22

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 de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

Ticaret alanlarında ise benzer projelere bakıldığında ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir. Konut dışı kentsel gelişme alanı ve rekreasyon alanı üzerinde geliştirilecek projeler bünyesinde ticari üniteler bulunacağı kabul edilmiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

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

a) Proje maliyeti

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

YAPI GRUBU	BİRİM MALİYETİ (TL)
Konut	750
Ticari	1.000

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

PROJE FONKSİYONU	ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut Projesi	37.813,88	750	28.360.000
Ticaret Projesi	275.414,83	1.000	275.415.000
TOPLAM			303.775.000

b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.750,-TL (960,-USD), ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin ise 2.500,-TL (1.370,-USD) mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Yaklaşık Satılabilir Alan (m ²)
Konut Alanı	31.995
Ticaret Alanı	236.070

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 25	% 45	% 30

• İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **343.653.897,-USD (~ 626.310.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8225 TL'dir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	626.310.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 303.775.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	322.535.000

II- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 30 ile % 35 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 32,50 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 32,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$626.310.000,-TL \times \% 32,50 \cong (203.550.750)$ **203.550.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

III- Gelir İndirgeme 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	322.535.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	203.550.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **203.550.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

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

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
105.555.000	203.550.000

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 imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin nihai toplam pazar değeri için **105.555.000,-TL** takdir edilmiştir.

Parsellerdeki TOKİ Hisselerinin toplam pazar değeri ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	İMAR UYGULAMASI SONRASINDA OLUŞACAK PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
647/2	14.257,28	650	9.270.000
648/6	3.647,21	350	1.280.000
649/3	7.217,57	350	2.530.000
653/2	3.661,59	200	735.000
653/4	7.173,24	200	1.435.000
656/3	22.449,31	90	2.020.000
658/7	4.417,19	200	885.000
700/3	35.012,84	855	29.935.000
702/3	925,38	605	560.000
703/1	18.676,35	605	11.300.000
707/1	23.264,07	1.110	25.825.000
TOPLAM			85.775.000

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerdeki** TOKİ hisselerinin konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

85.775.000,-TL (Seksenbeşmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(85.775.000,-TL \div 1,8225 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{47.064.000,-USD})$

$(85.775.000,-TL \div 2,2045 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{38.910.000,-EURO})$

(*) 24.07.2012 tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8225 TL ve 1,-EURO = 2,2045 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 101.214.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak imar uygulaması sonucu oluşacak parseller üzerindeki intifa hakları, kamulaştırma ve istimlak şerhlerinin terkin edilmesi gerekmektedir.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Temmuz 2012

(Ekspertiz tarihi: 23 Temmuz 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita ve Kadastro Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Takyidat yazıları (uygulama öncesi parsellere ait)
- Uydu görünüşleri ve kadastral haritalar
- İmar planı örnekleri
- Tescile esas dağıtım cetveli
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)