

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Zekeriyaköy – Sarıyer / İSTANBUL
(12 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	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisselli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 27 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 08 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1521
Değerleme Konusu	Zekeriyaköy Mahallesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: 12 adet parsel Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü'nde konumlu toplam 12 adet parsel (Bkz. 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer hissedarlar
İmar Durumu	: Bkz. 4.3 İlgili Belediye'de Yapılan incelemeler
Parsellerin TOKİ Hissine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 344.101,11 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazlardaki TOKİ hisselerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
TOKİ Hissesine Karşılık Gelen Kısımların Toplam Pazar Değeri	300.630.000,-TL	166.656.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1521

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.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	16
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	16
4.4.3	Kadastro İncelemesi	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	20
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	20
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	32
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	37
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	38
9. BÖLÜM	SONUÇ	39

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Sarıyer Zekeriyaköy'de konumlu 12 adet parselin TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	08 Nisan 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü'nde konumlu toplam 12 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARININ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	:	300.630.000,-TL

2. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1521

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplam 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 değerlendirilme 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 pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlar T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Zekeriyaköy	1789	4	Arsa	25.235,23	25.235,23	7277	51	5025	27.09.2012
5	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 6263/80000	Zekeriyaköy	1789	5	Arsa	350,00	27,40	7277	51	5026	27.09.2012
	Vildan CENGİZ 4738/240000										
	Fatma Mirasçıları 3203/8000										
	Müzeyyen ÖZDEN 1906/240000										
	Şadi ÖZDEN 1906/240000										
	Miyase ÖZDEN 1906/240000										
Sait YILMAZ 14681/120000											
Dursun DAYAL Mirasçılar 85303/240000											
6	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Zekeriyaköy	1790	1	Arsa	795,72	795,72	7277	51	5027	27.09.2012
7	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Zekeriyaköy	1790	3	Arsa	9.188,44	9.188,44	7277	51	5029	27.09.2012
8	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Zekeriyaköy	1790	4	Arsa	79.215,81	79.215,81	7277	51	5030	27.09.2012
9	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3850/240000	Zekeriyaköy	1790	5	Arsa	1.200	19,25	7277	51	5031	27.09.2012

10	Kadir Mirasçılar 9454/240000	1791	Zekeriya köy	2	Arsa	149.511,21	149.511,21	7277	51	5034	27.09.2012
	Vildan CENGİZ 16264/240000										
	Fatma Mirasçılar 7803/20000										
	Müzeyyen ÖZDEN 406/240000										
	Şadi ÖZDEN 406/240000										
	Miyase ÖZDEN 406/240000										
	Sait YILMAZ 2861/24000										
	Dursun DAYAL Mirasçılar 18112/240000										
	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı										
	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı										
11		1791	Zekeriya köy	3	Arsa	1.134,67	1.134,67	7277	51	5035	27.09.2012
12		1791	Zekeriya köy	4	Arsa	18.497,20	18.497,20	7277	51	5036	27.09.2012

(*) Taşınmazların toplam yüzölçümü 345.612,33 m²'dir. TOKİ hissesine düşen kısımların toplamı ise 344.101,11 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 01.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

1789 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- Askeri güvenlik bölgesi. (27.10.1995 tarih ve 3603 yevmiye no ile)
- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)
- Pay/payda oranı tutmamaktadır. (27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile)

1789 ada 2 ve 4 parsel üzerinde müstereken:

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (10.05.1963 tarih ve 833 yevmiye no ile) (4 no'lu parsel için bu şerhin tarih ve yevmiyesi; 15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik bölgesi. (27.10.1995 tarih ve 3603 yevmiye no ile)
- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

1789 ada 3 parsel, 1791 ada 2 ve 4 parsel üzerinde müstereken:

- Askeri güvenlik bölgesi. (27.10.1995 tarih ve 3603 yevmiye no ile)
- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

1789 ada 5 parsel üzerinde:

- Askeri güvenlik bölgesi. (27.10.1995 tarih ve 3603 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

1790 ada 1 parsel üzerinde:

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (10.05.1963 tarih ve 833 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

1790 ada 3 parsel üzerinde:

- Askeri güvenlik bölgesi. (27.10.1995 tarih ve 3603 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

1790 ada 4 parsel üzerinde:

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye no ile)
- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

1790 ada 5 parsel üzerinde:

- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)
- Pay/payda oranı tutmamaktadır.

1791 ada 3 parsel üzerinde:

- Askeri alan. (01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

Not: Beyan notlarının taşınmazların pazar değerleri üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur. TOKİ hisseleri üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Taşınmazların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne devri için Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 18.01.2011 tarih ve 4933 sayılı kararı ile izin verilmiştir.

Rapor konusu taşınmazlardaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki hisselerin tapu incelemesi itibarıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrinde Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınmak suretiyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarının 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde olduğu öğrenilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	1789	1	992,00	Teknik Altyapı Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
2	1789	2	51.880,88	Konut	Emsal (E) : 0,30 H _{max} : 6,50
3	1789	3	7.603,30	Konut + Ticaret	Emsal (E) : 0,80 H _{max} : 9,50
4	1789	4	25.235,23	Konut	Emsal (E) : 0,30 H _{max} : 6,50
5	1789	5	27,40	Konut	Emsal (E) : 0,30 H _{max} : 6,50
6	1790	1	795,72	Sağlık Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
7	1790	3	9.188,44	Konut +Ticaret	Emsal (E) : 0,80 H _{max} : 9,50
8	1790	4	79.215,81	Konut	Emsal (E) : 0,30 H _{max} : 6,50
9	1790	5	19,25	Dini Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
10	1791	2	149.511,21	Konut	Emsal (E) : 0,30 H _{max} : 6,50
11	1791	3	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
12	1791	4	18.497,20	Konut + Ticaret	Emsal (E) : 0,80 H _{max} : 9,50
TOPLAM			344.101,11		

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinimi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması aşamasında taşınmazların da (eski 34 adet parsel) III. Derecede Doğal Sit Alanı'nda kalması nedeniyle İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş talep edilmiş olup kurulun 18.01.2011 tarih ve 4933 sayılı kararında;

".....yapılacak planlamada söz konusu alanın plansız olduğu hususu da dikkate alınarak 1/5000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasına, III. Derece Doğal Sit Alanı şartlarına, mevcut üst ölçekli plan şartları ve plan notlarına, çevresinde yer alan yapılaşma şartları (karakteri) ve plan notlarına, alanın doğusunda yer alan orman alanına, mevcut ağaç dokusuna dikkat edilmesine,

önerilen nüfusa ilişkin donatı alanlarına yer verilmesine, söz konusu parsellerin tevhid edilmesiyle oluşacak alanlarda max. KAKS: 0,25, hmax: 2 kat, ayrıca bahsi geçen parsellere ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde onama aşamasında, hazırlanacak olan imar planlarının görüş alınmak üzere Kurulumuza sunulmasına karar verildi.”

İfadeleri yer almıştır.

Akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2012 tarih ve B.09.0.TVK.0.12.01.-252.01.03/[34190-12895]/1772 sayılı yazısında "plan hükümlerinin 10. ve 23. maddesinde yapılan düzeltmelerle uygun bulunduğu dair 23.02.2012 tarih ve 04-53 no'lu İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı ve eklerinin Bakanlığa iletildiği, 644 sayılı KHK'nin 13/A maddesi uyarınca Bakanlık tarafından gerekli tadilatların yapılarak 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı oluru ile onaylanmıştır.

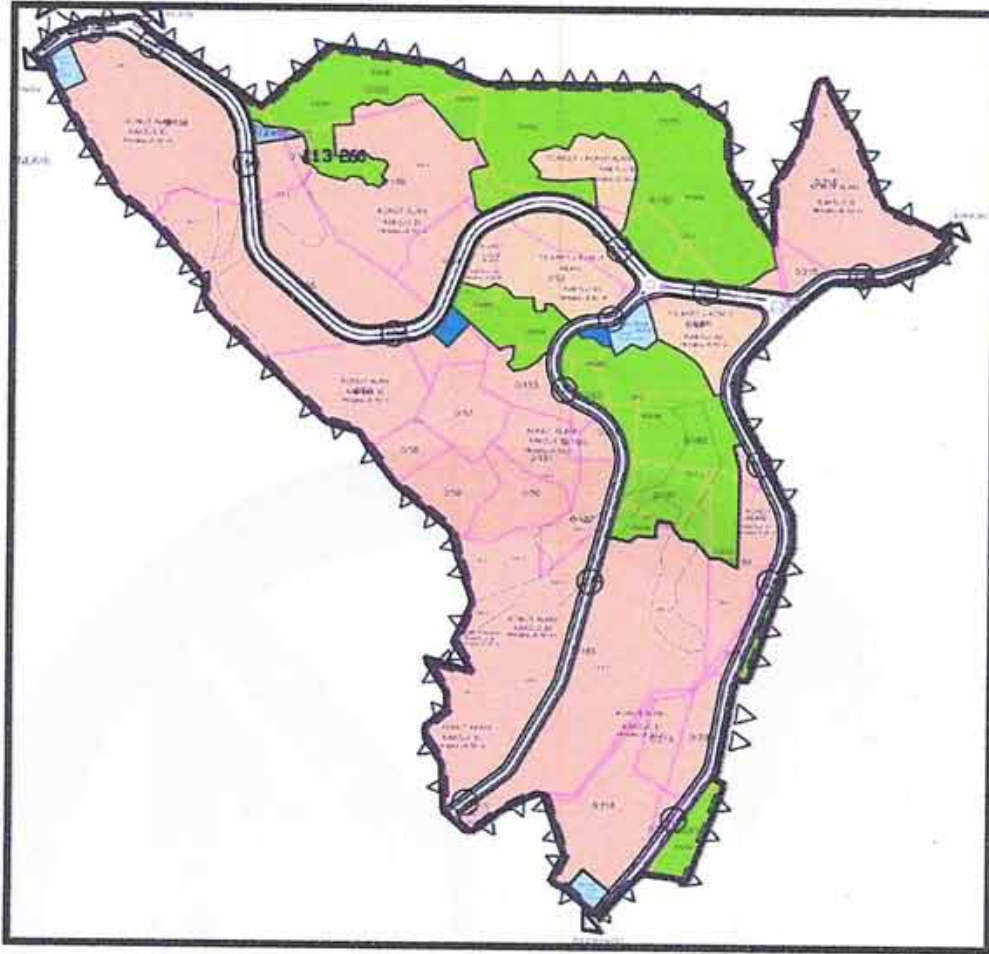
Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

1. 3. derece doğal sit alanında bulunan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı; plan raporu, plan paftaları, plan notları ile bir bütündür.
2. İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
3. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacak, geri kalan binalar tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
4. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
5. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyları, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı, ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bu hususlar vaziyet planı ile belirlenir.
6. Plan bütününde geleneksel mimari uygulamalarına imkân tanınması amacıyla saçak genişlikleri 1,5 m'ye kadar uzatılabilir. Ancak saçak boyunun uzatıldığı durumlarda parapet yapılamaz. Yapılacak olan binalarda geleneksel mimariye uygun iç avlular yapılabilir. Üzeri kapatılmamak kaydı ile iç avlular emsale dâhil edilmez.
7. Plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkacak bir bodrum kat emsale dâhil olmayıp iskan edilebilir.
8. Yüksekliği 5 m'yi geçmeyen % 45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil çatı yapılabilir. Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dâhil değildir.
9. Konut alanlarında her birim konut için bir otopark hesabı ile yapılacak garajlar Hmaks=2,5 m, tabanı 3,00 x 6,00 m'yi geçemez. Bu ölçüleri aşmamak kaydıyla

- yapılan garajlar emsal hesabına dâhil değildir. Bu tip yapılar parsel sınırı ve parsel çekme mesafesi arasında kalan alanda yapılabilir.
10. Girişlerde yapılacak taklar, her biri 15 m² ye kadar güvenlik binaları, her biri 5 m² ye kadar bekçi kulübeleri ile nizamiyeler yapılabilir ve emsale dahil değildir.
 11. Planlama alanında uygun noktalarda ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı ve yükseltilmiş heliport alanı) yapılabilir.
 12. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
 13. Konut Alanları;
 - 13.1. Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,30 Hmaks: 6,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
 14. Ticaret + Konut Alanları;
 - 14.1. Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,80 Hmaks: 9,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat alanı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanlarda konut, ticaret, alış-veriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark yapılabilir. Bu alanda yapılacak binalarda zemin ve bodrum katlarda konut kullanımı yer alamaz.
 15. Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı;
 - 15.1. Özel temel eğitim öncesi eğitim alanında Emsal: 1,00 H:serbest'tir. Mimari avan proje ile uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir.
 16. Donatı Alanları;
 - 16.1. Dini tesis alanı, sağlık tesisi (a.s.m.) alanı ve teknik altyapı alanında Emsal: 1,00 H: serbesttir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
 17. Park alanları, jeolojik yapısı ve bitki örtüsü nedeniyle seçilmiş alanlar olup, bu alanlarda tabiat varlıklarını koruma komisyonu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda rekreatif amaçlı günübirlik geçici yapılar dışında yapı yapılamaz.
 18. Bu planda belirtilmeyen hususlarda İstanbul imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
 19. Planlama alanı içerisindeki yolların komşuluğundaki planlarda gösterilen yollara bağlantısı ve fiili durum dikkate alınmak şartıyla uygulama yapılacaktır.

İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

UYGULAMA İMAR PLANI



4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların önceki malikinin Maliye Hazinesi olduğu belirlenmiştir. Ancak 18. madde uygulaması öncesi mevcut olan 218 no'lu parseldeki 596773/604800 hissenin bir kısmı Dursun Dayal Mirasçıları ve Şadi ÖZDEN adına tescil olarak TOKİ'nin bu parseldeki hissesi 574254/604800 şeklinde değişmiştir.

Ayrıca rapora konu parseller imar uygulaması sonucunda oluşmuştur. Kadastro incelemesi bölümünde detayları sunulmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin daha önceden plansız alanda kaldıkları öğrenilmiştir.

192	2780.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4c	1790	1	795,72
193	7345.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4c	1790	1	795,72
195	2040.00	TOKİ	1/1	F22d06b1b	1790	4	79215,81
				F22d01c4c	1790	1	795,72
197	760.00	TOKİ	1/1	F22d06b1b	1790	4	79215,81
				F22d01c4c	1790	1	795,72
198	41119.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4c	1790	1	795,72
199	1621.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1789	2	51880,88
				F22d01c4c	1790	1	795,72
200	14386.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1789	2	51880,88
				F22d01c4c	1790	1	795,72
215	3060.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1789	2	51880,88
				F22d01c4c	1790	1	795,72
216	23440.00	FATMA MİRASÇILARI	576/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	MÜZEYYEN ÖZDEN	15/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	ŞADİ ÖZDEN	15/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	MİSAYE ÖZDEN	15/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	SAİT YILMAZ	176/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	DURSUN DAYAL	670/86400	F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
216	23440.00	TOKİ	9437/9600	F22d01c4d	1789	2	51880,88
				F22d01c4c	1789	5	350,00
				F22d01c4c	1789	4	25235,23
				F22d01c4d	1789	1	999,87
217	1560.00	TOKİ	1/1	F22d06b1b	1790	4	79215,81
				F22d01c4c	1790	1	795,72
218	17065.00	FATMA MİRASÇILARI	24/3600	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
218	17065.00	ŞADİ ÖZDEN	15/86400	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
218	17065.00	MÜZEYYEN ÖZDEN	15/86400	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
218	17065.00	KADİR MİRASÇILARI	102/25200	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
218	17065.00	SAİT YILMAZ	44/21600	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87

218	17065.00	MİSAYE ÖZDEN	15/86400	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d01c4d	1789	1	999,87
218	17065.00	TOKİ	574254/604800	F22d06b1b	1790	5	1200,00
				F22d06b1b	1790	4	79215,81
218	17065.00	DURSUN DAYAL	22519/604800	F22d01c4d	1789	1	999,87
				F22d06b1b	1790	5	1200,00
219	4621.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1789	1	999,87
				F22d06b1b	1790	4	79215,81
220	7244.00	TOKİ	1/1	F22d01c4c	1790	1	795,72
				F22d06b1b	1790	4	79215,81
221	4120.00	TOKİ	1/1	F22d01c4c	1790	1	795,72
				F22d06b1b	1790	4	79215,81
45	15875.00	TOKİ	1/1	F22d01c4c	1791	4	18497,20
				F22d01c4d	1789	1	999,87
46	23875.00	TOKİ	1/1	F22d01c4c	1790	3	9188,44
				F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
50	7375.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
53	20750.00	TOKİ	1/1	F22d01c4c	1791	4	18497,20
				F22d01c4d	1791	3	1134,67
				F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
54	11750.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1789	2	51880,88
				F22d01c4c	1791	4	18497,20
				F22d01c4d	1789	1	999,87
55	44000.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
56	15125.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
57	8125.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4d	1789	1	999,87
				F22d01c4c	1790	1	795,72
58	3875.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4c	1790	1	795,72
59	6750.00	TOKİ	1/1	F22d01c4d	1791	2	149511,21
				F22d01c4c	1790	1	795,72

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

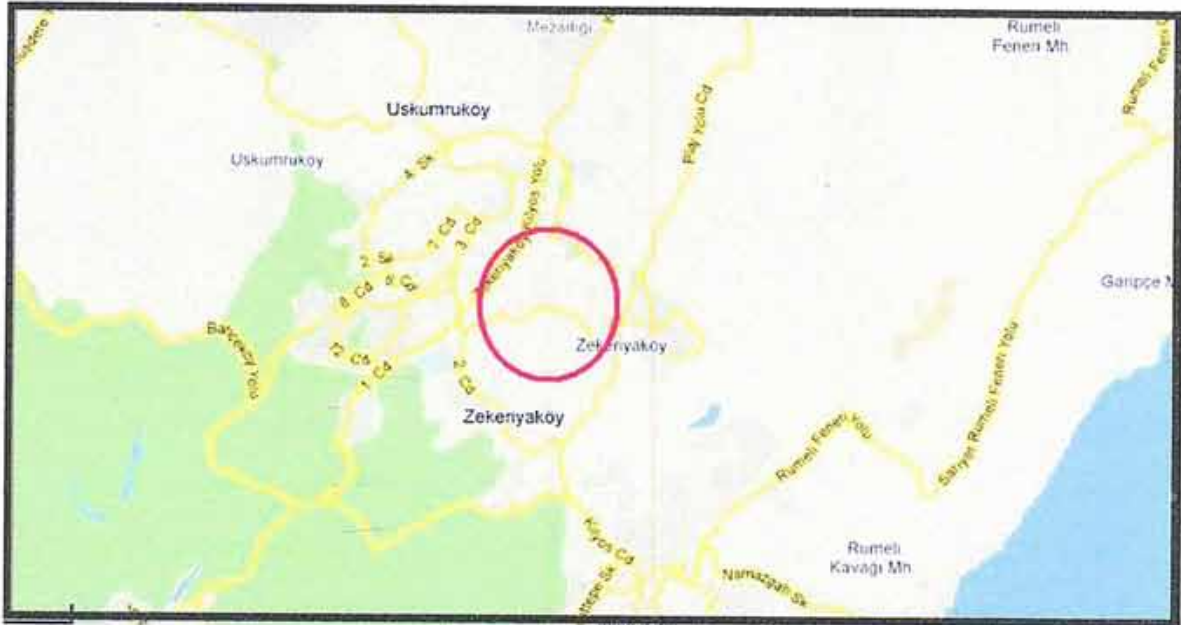
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlanan 12 adet parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait hisselerdir.

Birbirlerine bitişik konumda olan parsellere; Zekeriyaköy Kilyos Yolu üzerinde Kilyos istikametine giderken sağ tarafta kalan Göçmen Binicilik Tesisleri'ni yaklaşık 250 m geçtikten sonra sağa sapılarak, Zekeriyaköy Jandarma Karakolu'nun yanından Köyiçi istikametine doğru devam eden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda villa sitesi (Flora Evleri, Plato Evleri, Belle Gardens Evleri, Doğa Evleri, Karaağaç Konakları, Feronia Evleri vs.) ve boş parseller bulunmaktadır.

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

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	1789	1	999,87	992,00
2	1789	2	51.880,88	51.880,88
3	1789	3	7.603,30	7.603,30
4	1789	4	25.235,23	25.235,23
5	1789	5	350,00	27,40
6	1790	1	795,72	795,72
7	1790	3	9.188,44	9.188,44
8	1790	4	79.215,81	79.215,81
9	1790	5	1.200	19,25
10	1791	2	149.511,21	149.511,21
11	1791	3	1.134,67	1.134,67
12	1791	4	18.497,20	18.497,20
TOPLAM			345.612,33	344.101,11

- Parsellerin etrafı kısmen çevre çiti ile çevrelenmiştir.
- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için ilgili Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin bir çoğu düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Rapor konusu parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için 11.05.2012 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, 1.475.000.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici (Siyahkalem Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.) tarafından şirkete teklif edilen % 32,25 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 475.687.500,-TL "Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" + KDV'dir.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

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 taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerlerinde **"bünyesinde ticari üniteleri 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 sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde

%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. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Sarıyer İlçesi



Batıda Eyüp, güneyde Şişli ve Beşiktaş ilçeleri, doğuda İstanbul Boğazı ve kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. 151 km²'lik bir alana sahiptir.

İktisadi açıdan faal nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki iş yerlerinde çalışmaktadır. İlçede önemli bir sanayi tesisi yoktur.

23 mahallesi ve 8 köyü vardır. Mahalleleri; Baltalimanı, Büyükdere, Cumhuriyet, Çamlıtepe, Çayırbaşı, Emirgan, Fatih, Ferahevler, İstinye, Kazım Karabekir Paşa, Kireçburnu, Kocataş, Maden, Merkez, Pınar, Poligon, PTT Evleri, Reşit Paşa, Rumelikavağı, Rumelihisarı, Tarabya, Yeniköy ve Yenimahalle'dir. Köyleri; Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Rumelifeneri, Uskumru ve Zekeriyaköy'dür.

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 Lüks konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- o Bölgedeki nezih ortam,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o 1789 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller, 1790 ada 3 ve 4 parseller ile 1791 ada 2 ve 4 parsellerin mevcut imar durumları,
- o Bölgenin doğal güzellikleri,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 1789 ada 1 ve 5 parsel ile 1790 ada 5 parselin hisseli olmaları,
- o 1789 ada 1 parsel, 1790 ada 1 parsel, 1790 ada 5 parselin kısıtlı imar durumlarına sahip olmaları.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazlara ve Eczacıbaşı projesine yakın konumda olan 1.241 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.100.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 885,-USD / ~ 1.595,-TL)
İlgilisi / Cem DÜZELT: 0 212 202 92 92
2. Rapor konusu taşınmazlara ve Eczacıbaşı projesine yakın konumda olan 2.500 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.500.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 640,-USD / ~ 1.155,-TL)
İlgilisi / Cenk İDİL: 0 505 647 51 54
3. Rapor konusu taşınmazlara ve Eczacıbaşı projesine yakın konumda olan 1.250 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.125.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 900,-USD / ~ 1.625,-TL)
İlgilisi / Leyla PORTAKAL: 0 212 202 50 99

4. Rapor konusu taşınmazlara ve Eczacıbaşı projesine yakın konumda olan 12.700 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 9.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 710,-USD / ~ 1.280,-TL)
İlgilisi / Ofis Gayrimenkul: 0 212 202 52 98
5. Taşınmazlara yakın bölgede Sunset Sitesi bölgesinde yer alan 4.220 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 0,20" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.700.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 405,-USD / ~ 730,-TL)
İlgilisi / Saliha TURAN: 0 212 202 52 02

Not: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8039 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konutlar

1. Gardenya Evleri bünyesinde yer alan brüt 250 m² kullanım alanına sahip 10 yaşındaki 4 + 2 villanın satış değeri 515.000,-USD'dir. Konum şerefitesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 2.060,-USD / ~ 3.715,-TL)
Reality World Paska Gayrimenkul: 0 212 202 81 53
2. Güney Kasaba Sitesi bünyesinde yer alan brüt 154 m² kullanım alanına sahip 3+1 villanın satış değeri 410.000,-TL'dir. Konum şerefitesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 2.665,-TL)
Hakan AKGÜL: 0 532 244 85 07
3. Belkis Konakları bünyesinde yer alan brüt 180 m² kullanım alanına sahip villanın satış değeri 560.000,-TL'dir. Konum şerefitesi düşüktür.
(m² satış değeri ~ 3.470,-USD / ~ 5.610,-TL)
Cem DÜZELT: 0 532 297 48 09
4. Ormanada projesi bünyesindeki bahçe dubleksi olan 160 m² kullanım alanına sahip 3 + 1 villanın satış değeri 625.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 3.905,-USD / ~ 7.045,-TL)
Satış ofisi: 0 212 201 59 30
5. Ormanada projesi bünyesindeki çatı dubleksi olan 150 m² kullanım alanına sahip 3 + 1 villanın satış değeri 595.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 3.965,-USD / ~ 7.150,-TL)
Satış ofisi: 0 212 201 59 30
6. Rumeli Konakları Sitesi bünyesindeki brüt 300 m² kullanım alanına sahip 5+1 villanın satış değeri 1.100.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 3.665,-USD / ~ 6.610,-TL)
Cem ÇALIŞKAN: 0 212 342 40 60

7. Rumeli Konakları Sitesi bünyesindeki brüt 370 m² kullanım alanına sahip 5+2 villanın satış değeri 1.100.000,-USD'dur.
(m² satış değeri ~ 2.975,-USD / ~ 5.365,-TL)
Elit Gayrimenkul: 0 212 202 72 12
8. Sultan Kuru Sitesi bünyesindeki brüt 232 m² kullanım alanına sahip 5+2 villanın satış değeri 696.000,-EURO'dur. (m² satış değeri ~ 3.000,-EURO / ~ 7.010,-TL)
Ofis Gayrimenkul: 0 212 202 52 98

Bölgedeki satışta olan iş yerleri

1. Zekeriya köy çarşısı içerisinde 70 m² kullanım alanlı işyerinin satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.570,-USD / 6.440,-TL)
Leyla PORTAKAL: 0 212 202 50 99
2. Zekeriya köy çarşısı içerisinde 80 m² kullanım alanlı işyerinin satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.625,-TL)
Leyla PORTAKAL: 0 212 202 50 99
3. Zekeriya köy çarşısı içerisinde 65 m² kullanım alanlı işyerinin satış değeri 300.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 4.615,-USD / ~ 8.325,-TL)
Ofis Gayrimenkul: 0 212 202 52 98
4. Zekeriya köy çarşısı içerisinde 75 m² kullanım alanlı işyerinin satış değeri 380.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.065,-TL)
Kum Gayrimenkul: 0 212 202 54 44
5. Zekeriya köy çarşısı içerisinde 60 m² kullanım alanlı işyerinin satış değeri 370.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 6.165,-TL)
Derya Sezek: 0 212 653 10 80

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 "Konut Alanı", "Konut + Ticaret Alanı" ve "Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı" lejantına sahip taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

1790 ada 5 no'lu parselin imar lejantı dini tesis alanı (DOP parseli) olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

1789 ada 1 parsel ve 1790 ada 1 parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

1789 ada 1 parsel ve 1790 ada 1 parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

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

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konut lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 730 - 1.625,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 1.275,-TL/m² olarak hesaplanmaktadır. Bölgede arsa niteliğindeki gayrimenkuller için talep edilen değerler çok yüksek seviyelerde olmasına rağmen talep edilen arsa değerleri üzerinden gerçekleştirilecek bir satın almada, üzerinde proje geliştirilmesi durumunda karlılık oranı hasılat beklentilerine göre çok düşük seviyelerde kalmaktadır. Bu nedenle talep edilen değerler üzerinden satışların gerçekleşmediği tahmin edilmekte, ayrıca farklı dönemlerde yapılan piyasa araştırmalarında ise ulaşılan ortalama değer gerçek piyasa değerlerinin üzerinde olduğu belirlenmiştir. Bölgede Ormanada Projesi'nin mevcudiyeti ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu taşınmazlar için ihale sürecinin tamamlanması bölge gayrimenkulleri için talep edilen değerleri artışına neden olmuş olup oluşan bu pazarın abartılı değerlerden meydana geldiği kanaatine varılmıştır. Bu görüşlerden hareketle konut parsellerinin değeri ortalama değer olan 1.275,-TL/m²'nin % 65 - 70'i aralığında olacağı ve m² birim değerinin ise 850,-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde konut + ticaret alan lejantına sahip satılık parsel bulunmamıştır. Konut + ticaret alanı lejantlarına sahip olan parsellerin m² satış değerlerinin konut alanı lejantına sahip olan parsellerden gerek imar durumu gerekse yapılaşma hakkı bakımından daha yüksek bir şerefiyeye sahip olacakları görüşüyle m² birim değerlerinin 1.100,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

1790 ada 5 no'lu parselin imar lejantı dini tesis alanı (DOP parseli) olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. 1789 ada 1 parsel ve 1790 ada 1 parsel ise kamulaştırılacak parseller (KOP parseli) olup değerlemede 2013 yılı emlak rayiçleri dikkate alınmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	TOKİ HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
1789	1	999,87	992,00	320,93	318.363	1,34
1789	2	51.880,88	51.880,88	850	44.098.748	3,54
1789	3	7.603,30	7.603,30	1.100	8.363.630	4,58
1789	4	25.235,23	25.235,23	850	21.449.946	3,54
1789	5	350,00	27,40	850	23.290	3,54
1790	1	795,72	795,72	320,93	255.370	1,34
1790	3	9.188,44	9.188,44	1.100	10.107.284	4,58
1790	4	79.215,81	79.215,81	850	67.333.439	3,54
1790	5	1.200	19,25	0	0	0
1791	2	149.511,21	149.511,21	850	127.084.529	3,54
1791	3	1.134,67	1.134,67	1.100	1.248.137	4,58
1791	4	18.497,20	18.497,20	1.100	20.346.920	4,58
TOPLAM					300.629.656 ~ 300.630.000	

Not: 1790 ada 5 no'lu parselin imar lejantı dini tesis alanı (DOP parseli) olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. 1789 ada 1 parsel ve 1790 ada 1 parsel ise kamulaştırılacak parseller (KOP parseli) olup değerlendirilmede 2013 yılı emlak rayiçleri dikkate alınmıştır.

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir. Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır. Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Varsayımlar ve Kabuller

- Aşağıdaki tabloda parsellerin fonksiyonlarına ve yapılaşma haklarına göre emsal inşaat alanları ile satılabilir inşaat alanları sunulmuştur.

İMAR FONKSİYONLARI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	YAKLAŞIK TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
Konut Alanları	305.870,53	KAKS: 0,30 Hmax: 6,50 m	151.470
Konut + Ticaret Alanı	35.288,94	KAKS: 0,80 Hmax: 9,50 m	40.465
Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı	1.134,67	Emsal (E): 1,00	1.135
TOPLAM			193.070

Konut alanı lejantına sahip parsellerin plan notlarına göre; plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir ve eğimden dolayı açığa çıkacak bir bodrum kat emsale dahil olmayıp iskan edilebilir. Ayrıca yüksekliği 5 m'yi geçmeyen %45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil çatı yapılabilir. Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dahil değildir. Bu kabullerden hareketle; konut alanı lejantlı parsellerin emsal hesabı aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

KAKS hesabından; $305.870,53 \text{ m}^2 \times 0,30 \cong 91.760 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır. Hmax: 6,50 m (2 kat) yapılaşma koşuluna göre konutların taban oturumunu $91.760 \text{ m}^2 / 2 = 45.880 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır. Plan notuna göre 1 adet bodrum kat ve çatı katları emsal hesabına (KAKS'a) dahil edilmeden iskan edilebilme durumu mevcuttur. Bu

durumda konut alanlarına 45.880 m^2 (bodrum kattan) + 13.765 m^2 (çatı katından) daha emsale inşaat hakkı kazanılır. Toplam satılabilir alan bu durumda 151.405 m^2 olur.

Benzer kabuller konut + ticaret alanı lejantına sahip parseller için de yapıldığında; $35.288,94 \text{ m}^2 \times 0,80 \equiv 28.230 \text{ m}^2$ alanın taban oturumu $28.230 \text{ m}^2 / 3 \text{ kat} = 9.410 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır. Yine plan notlarından hareketle, 9.410 m^2 bodrum kat ile yaklaşık 2.825 m^2 çatı katı ilave emsal alan hesaplanır. Bu durumda toplam satılabilir alan ise 40.465 m^2 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca plan notlarına göre bodrum ve zemin katlar ticari alan olacağından 40.465 m^2 satılabilir alanın 18.820 m^2 si ticari alan, 21.645 m^2 si ise konut alanı olarak hesaplanır.

Proje alanı bünyesinde toplam satılabilir konut alanı 173.050 m^2 , ticari alan (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı dahil) ise 19.955 m^2 olmak üzere toplam satılabilir emsal alan **193.005 m^2** olarak hesaplanmıştır.

Az katlı yapılarda ortak alanlar ile emsal dışı alanlar (kapalı garaj, güvenlik kulübesi vs.) satılabilir emsal alanın % 10'una tekabül edeceği varsayılmıştır. Bu durumda toplam inşaat alanı $193.005 \text{ m}^2 \times 1,10 \equiv \mathbf{212.305 \text{ m}^2}$ olarak hesaplanır.

I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

A) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

B) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

A) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticari (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı dahil) üniteleri bünyesinden 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 bloğun yapı sınıfı IV-B (özellikli müstakil konutlar/ticaret alanları) olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 701,-TL'dir.
- Ancak bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler ile inşâ edilecek projenin lüks olacağı hususları dikkate alınarak proje için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyeti 2013 yılı için **1.000,-TL/m²** olarak kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2014 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2013'de başlanıp 2015'de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2013	2014	2015
İnşaat gerçekleşme Oranı	% 30	% 50	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin toplam finansal değeri **199.516.813,-TL (~ 199.515.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

B) Proje hasılatının maliyetinin bugünkü finansal değeri**• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı dahil) 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 güvenli tarafta kalarak 6.000,-TL, ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin ise 7.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas konutların ve ticaret alanlarının (kreş alanı dahil) toplam inşaat alanı 193.005 m²'dir (173.050 m²'si konut, 19.955 m²'si ticari).

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 35	% 50	% 15

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Rapor konusu parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için 11.05.2012 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup yüklenici (Siyahkalem Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.) tarafından şirkete % 32,25 satış payı gelir oranı teklif edilmiştir.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **1.110.973.667,-TL (~ 1.110.975.000-TL)** olarak bulunmuştur.

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	1.110.975.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 199.515.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	911.460.000

II- HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMIYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Rapor konusu parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için 11.05.2012 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup yüklenici (Siyahkalem Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.) tarafından şirkete % 32,25 satış payı gelir oranı teklif edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 32,25 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$1.110.975.000,-TL \times \% 32,25 = (358.289.437,50)$ **358.290.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	911.460.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	358.290.000

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

Bu kabulden hareketle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin taşınmazlardaki toplam hissesinin geliştirilmiş arsa değeri **358.290.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut alanı, konut+ ticaret alanı ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır. 1790 ada 5 no'lu parsel DOP parseli olduğundan değer takdir edilmemiş olup, 1789 ada 1 no'lu parsel ile 1790 ada 1 no'lu parsel ise KOP parseller olduklarından değer takdirinde 2013 yılı emlak rayiçleri dikkate alınmıştır. Bu nedenle gelir indirgeme yöntemi bu parseller için kullanılmamıştır.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
300.630.000	358.290.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu konut alanı, konut+ ticaret alanı ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanı lejantına sahip parsellerdeki TOKİ hissesine karşılık gelen kısımların nihai toplam pazar değeri için **300.630.000,-TL** takdir edilmiştir.

Özet olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değerler:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	TOKİ HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
1789	1	999,87	992,00	320,93	318.363	1,34
1789	2	51.880,88	51.880,88	850	44.098.748	3,54
1789	3	7.603,30	7.603,30	1.100	8.363.630	4,58
1789	4	25.235,23	25.235,23	850	21.449.946	3,54
1789	5	350,00	27,40	850	23.290	3,54
1790	1	795,72	795,72	320,93	255.370	1,34
1790	3	9.188,44	9.188,44	1.100	10.107.284	4,58
1790	4	79.215,81	79.215,81	850	67.333.439	3,54

1790	5	1.200	19,25	0	0	0
1791	2	149.511,21	149.511,21	850	127.084.529	3,54
1791	3	1.134,67	1.134,67	1.100	1.248.137	4,58
1791	4	18.497,20	18.497,20	1.100	20.346.920	4,58
TOPLAM					300.629.656	
					~ 300.630.000	

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

1)

Talep Tarihi : 06 Şubat 2012
 Ekspertiz Tarihi : 12 Kasım 2012
 Rapor Tarihi : 03 Aralık 2012
 Rapor No : 031 - 2012/1794
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
 Pazar Değeri : 300.590.000,-TL

2)

Talep Tarihi : 26 Mart 2012
 Ekspertiz Tarihi : 26 Mart 2012
 Rapor Tarihi : 29 Mart 2012
 Rapor No : 031 - 2012/271
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
 Pazar Değeri : 252.910.000,-TL

9. BÖLÜM**SONUÇ**

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

300.630.000,-TL (Üçyüzmilyonaltriyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(300.630.000,-TL ÷ 1,8039 TL/USD (*) ≅ **166.656.000,-USD**)

(300.630.000,-TL ÷ 2,3329 TL/EURO (*) ≅ **128.865.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7860 TL ve 1,-EURO = 2,3190 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 354.696.200,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlardaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki hisselerin tapu incelemesi itibariyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrinde Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınmak suretiyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu
- Protokol
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri