

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(2664 ve 2665 no'lu parseller)

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 04 Aralık 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 22 Ocak 2015
Rapor Tarihi	: 27 Ocak 2015
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2014/8733
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	Başak Mahallesi, Hürriyet Bulvarı ve Kanuni Sultan Süleyman Caddesi, 2664 ve 2665 no'lu parseller Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, Kartaltepe Mevkii, 14.400 m ² yüzölçümlü 2664 parsel ve 71.563,17 m ² yüzölçümlü 2665 parsel
Sahibi	2664 no'lu parsel: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2665 no'lu parsel: Maliye Hazinesi
İmar Durumu	: Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler
Parsellerin Yüzölçümü	2664 no'lu parsel: 14.400,00 m ² 2665 no'lu parsel: 71.563,17 m ² TOPLAM: 85.963,17 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	130.384.755,-TL	55.471.000,-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.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi	11
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
5.2	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	22
8.1.1.	Emsal Analizi.....	22
BÖLÜM 9	RAPOR KONUSU PARSELİN İMAR PLANININ YAPILMASI DURUMUNDA PARSELİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)	23
9.1	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
10. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	29

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Başakşehir 2664 ve 2665 parsellerin toplam pazar değeri tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 27 Ocak 2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, Kartaltepe Mevkii, 14.400 m ² yüzölçümlü 2664 parsel ve 71.563,17 m ² yüzölçümlü 2665 parsel
MEVCUT KULLANIM	: Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	: Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	: 130.384.755,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 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: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin 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 alınacak 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.

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. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Maliye Hazinesi
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: İkitelli-1	İkitelli-1
MEVKİİ	: Kartaltepe	Kartaltepe
PAFTA NO	: -	-
ADA NO	: -	-
PARSEL NO	: 2664	2665
ANA GAYRİMEMKULÜN NİTELİĞİ	: Topçu Atış Sahası (*)	Topçu Atış Sahası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.400,00 m ²	71.563,17 m ²
HİSSESİ	: Tam	Tam
YEVMIYE NO	: 15219	5
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 126	127
TAPU TARİHİ	: 23.09.2014	04.01.1960

(*) Parseller boş durumda olup askeri olarak kullanımı bulunmamaktadır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 28.10.2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

2664 NO'LU PARSEL:

Beyanlar Bölümü:

- 3194 sayılı yasanın 18. Md. göre şerh. (06.11.1998 tarih ve 10672 yevmiye no ile) (*)
- Kullanım amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilir. (23.09.2014 tarih ve 15219 yevmiye no ile) (**)
- Karayolları Genel Müdürlüğü. 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre şerh. (17.05.2002 tarih ve 3910 yevmiye no ile) (***)

2665 NO'LU PARSEL:**Beyanlar Bölümü:**

- 3194 sayılı yasanın 18. Md. göre şerh. (06.11.1998 tarih ve 10672 yevmiye no ile) (*)
- Karayolları Genel Müdürlüğü. 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre şerh. (17.05.2002 tarih ve 3910 yevmiye no ile) (***)
- Askeri güvenlik bölgesi içindedir. (30.11.1998 tarih ve 11438 yevmiye no ile) (****)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü lehine 634,72 m²'lik irtifak hakkı. (25.04.2003 tarih ve 3644 yevmiye no ile) (*****)

(*) Rapor konusu taşınmaz kadastral parseldir. Bölge rezerv yapı alanında kalmakta olup plan yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. Rapor tarihi itibarıyla 2664 no'lu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmamaktadır. Bu nedenle imar uygulamasının geçerliliği bulunmamaktadır. 2665 no'lu parselin ise yaklaşık 8.465 m² alanlı kısmı 04.07.2003 tarihli 1/1000 İkitelli Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Ancak şerh 3194 sayılı yasanın 18. Md. göre şerhinin uygulama imar planından önce olması nedeniyle herhangi bir bağlayıcılığı olmadığı kanaatine varılmıştır.

(**) Maliye Hazinesine ait taşınmazların TOKİ'ne devri esnasında ilgili mevzuat gereğince zorunlu olarak tapu kaydına şerh konulmuştur. Bu şerh, planlama ve imar uygulaması aşamasında DOP kesintisi kapsamındaki alanların Kamuya bedelsiz olarak kazandırılması amacıyla konulmaktadır. Bu kapsamda söz konusu parsel için yapılacak imar planının ve imar uygulaması sonucu oluşacak DOP ve KOP parsellerinin bedelsiz olarak Maliye Hazinesi'ne devrine yöneliktir. Dolayısıyla bu şerhin taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi de bulunmamaktadır.

(***) **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 ayni 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 mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

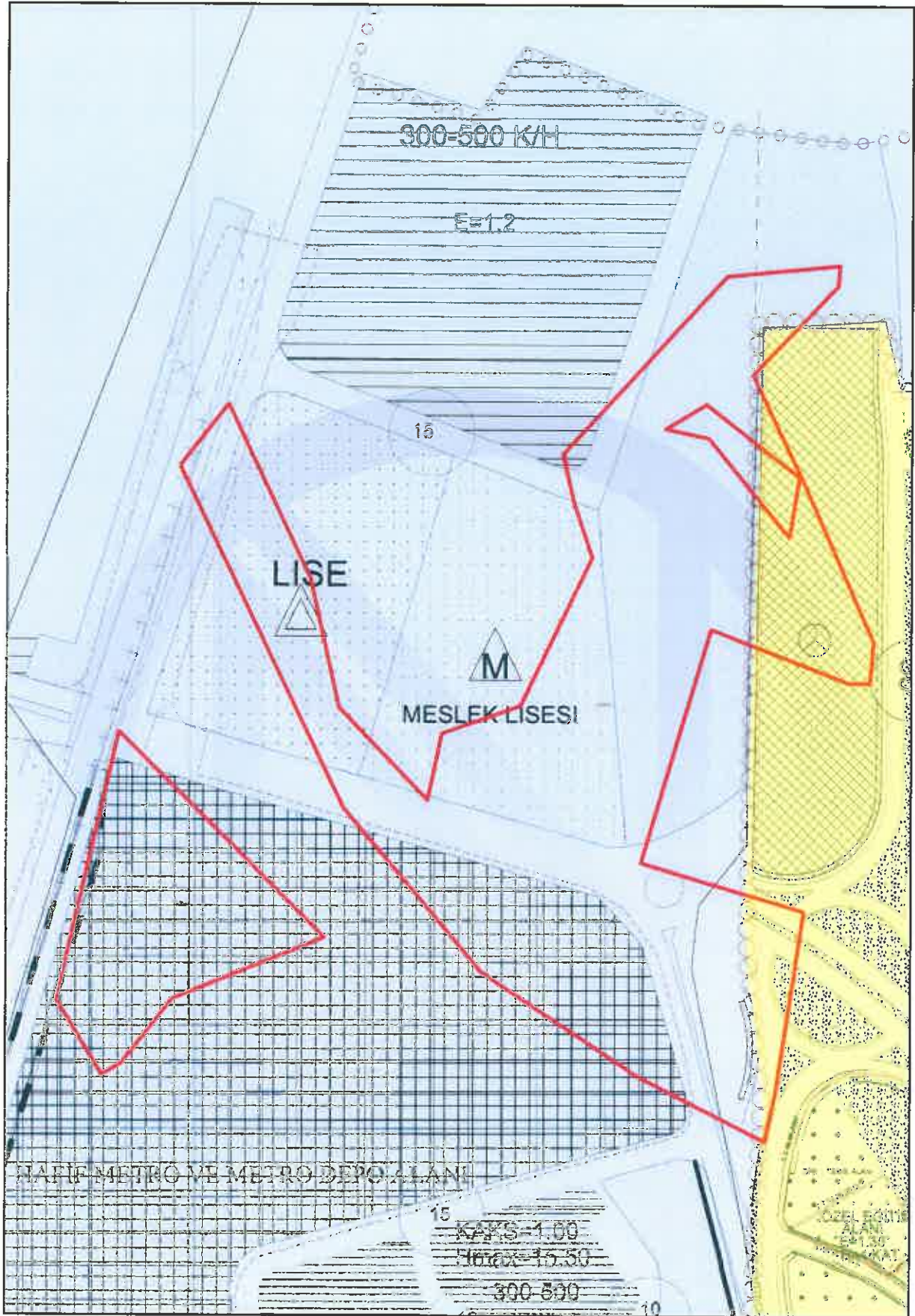
- (****) Taşınmazların askeri olarak kullanımı mevcut değildir. Taşınmazlar konut alanlarının merkezi bir lokasyonunda konumlu olup ilgili beyanın geçerliliği bulunmamaktadır.
- (*****) Sahibine hakkın konusu taşınmaz mal üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni hakların genel adıdır. 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. Taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı taşınmazın 634,72 m²'lik kısmı üzerinde Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü lehine kullanma hakkı vermiştir. Taşınmaz kadastral parsel olup planlama ve imar uygulaması esnasında bu alan KOP kapsamında terk edilebilir. Ancak kadastral parsel olması nedeniyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Rapor konusu 2664 no'lu parsel 08.01.1996 tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ve Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2665 no'lu parsel ise 08.01.1996 tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ve Çevresi Nazım İmar Planı ve kısmen (~ 8.465 m²) 04.07.2003 tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda taşınmazların plan bazında fonksiyon alanları belirtilmiştir.

PARSEL NO	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
2664	Hafif metro ve metro depo alanı Yol	-
2665	Hafif metro ve metro alanı Yol Meslek lisesi Lise Park 300 – 500 kişi/h konut alanı	Terminal alanı Yol Refüj



Sayfa 10'daki imar planı suretinde sarı ile boyalı kısım 1/1000 ölçekli planı, mavi ile boyalı kısım ise 1/5000 ölçekli planı ifade etmektedir.

Taşınmazlar kadastral parsel olup henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Ancak mevcut durumda 2664 no'lu parselin üzerinde yapı bulunmamakta olup kısmen yol olarak kullanılmaktadır. 2665 no'lu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda gösterilen yollar mahallinde mevcut olup ayrıca 1/1000 ölçekli planda terminal alanı olarak planlanmış kısım metro istasyonu olarak inşa edilmiştir.

Taşınmazlar rezerv yapı alanında kalmakta olup plan yapma ve imar uygulaması yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır Bu doğrultuda imar planlarının hazırlanması ve imar uygulamasının yapılması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında max % 40 bedelsiz kesinti yapılabilmekte, ayrıca KOP için de kesinti yapılabilmektedir. Ancak oluşacak net parsel üzerinde proje geliştirilebilecektir. Değerlemede bu hususlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazların imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu 2665 no'lu parselin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir. 2664 no'lu parsel ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 23.09.2014 tarih ve 15219 yevmiye no ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemi ile Maliye Hazinesi'nden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Rapor konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi, Hürriyet Bulvarı ve Kanuni Sultan Süleyman Caddesi üzerindeki 2664 ve 2665 no'lu parsellerdir.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 2665 no'lu parselin içerisinden Kanuni Sultan Süleyman Caddesi geçmekte, 2664 no'lu parselin bir kısmı ise Hürriyet Bulvarı ve Kanuni Sultan Süleyman Caddesi kesişiminde yer almaktadır.

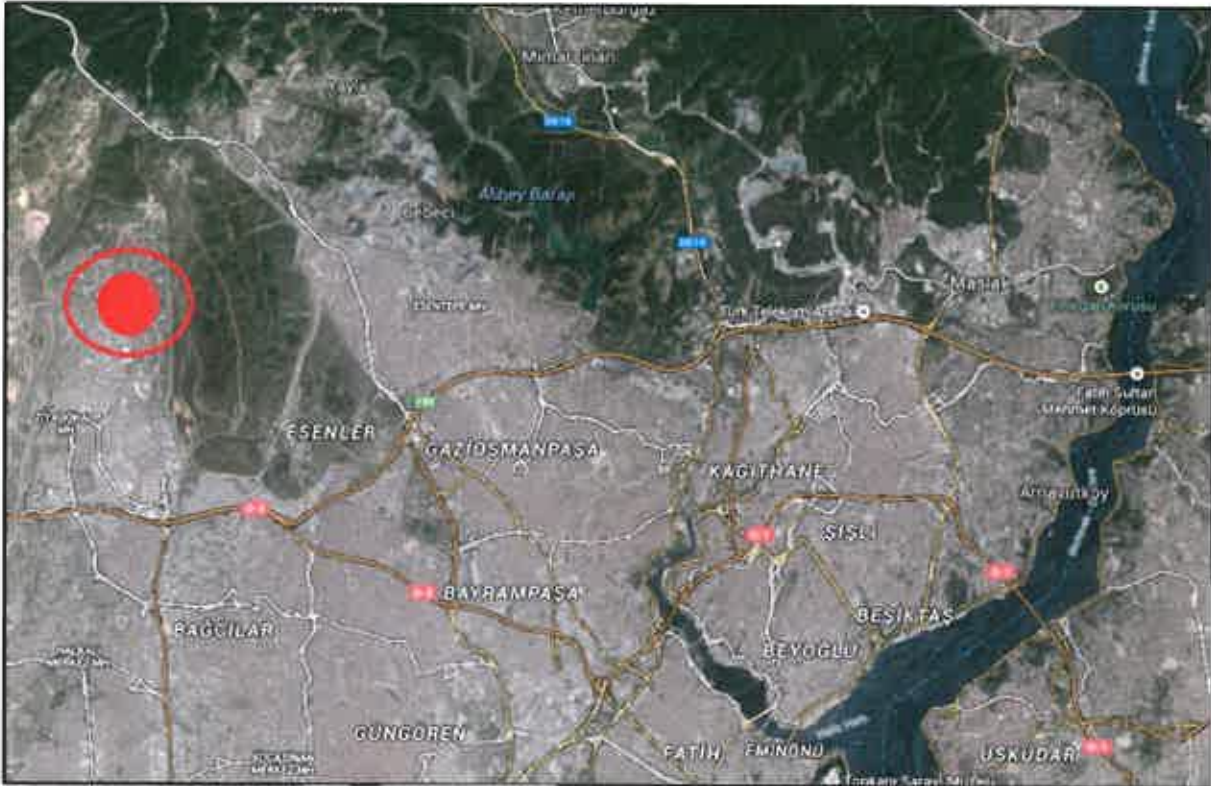
Taşınmazlara ulaşım; Halkalı – Başakşehir istikametinde devam eden Hürriyet Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Bölgeye metro ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Bölgede İkitelli Organize Sanayi Bölgesi bünyesindeki küçük sanayi siteleri ile son 10 – 15 yıl içerisinde ağırlıklı olarak KİPTAŞ tarafından inşa edilmiş Başakşehir Konutları yer almaktadır. Ayrıca Metrokent, Missİstanbul, Onurkent, Göçmen Konutları, Oyakkent gibi konut siteleri de bulunmaktadır.

Bölgede halen arsa stoğu mevcuttur.

Merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- o Parselin yüzölçümü aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
2664	14.400,00
2665	71.563,17
TOPLAM	85.963,17

- o Kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- o Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- o Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 2664 no'lu parselin bir kısmı yol, 2665 no'lu parselin ise bir kısmı yol ve bir kısmı ise metro istasyonu olarak kullanılmaktadır.
- o Kadastral parsel olup henüz imar uygulaması yapılmamıştır.
- o Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- o Bölgede altyapı tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların imar planlarının mevcut olmaması nedeniyle imar planları hazırlanarak onaylanma süreci ve imar uygulaması süreci tamamlanıncaya kadar parsellerin mevcut durumunun boş / yapısız olarak korunması olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

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 ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 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.

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2013 yılı nüfusu 333.047 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt

paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Metro istasyonuna çok yakın konumda olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının henüz bulunmaması,
- o Mevcut durumda üzerlerinden yol geçmesi ve 2665 no'lu parselin bir kısmının metro olarak kullanılması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık arsalar

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Eğitim Alanı imarlı 9.450 m² yüzölçümlü net parselin 1.250 m² hissesi 2.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 2.000,-USD / ~ 4.700,-TL)
2. Hürriyet Bulvarı üzerinde 50 m cephesi bulunan Ticaret Alanında kalan Emsal: 1,50 yapılaşma hakkına sahip net 3.000 m² yüzölçümlü arsa için 5.000.000,-USD talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.665 USD / ~ 3.915,-TL)
3. Başakşehir 2. Eapta Konut Alanı lejantına ve Emsal: 0,75 yapılaşma şartına sahip net 4.400 m² yüzölçümlü arsa için 9.680.000,-TL talep edilmektedir. Rapor konusu taşınmazların konumu emsal taşınmazdan daha iyidir. (m² satış değeri 2.200,-TL)
4. Başakşehir 1. Eapta Konut Alanı lejantına sahip net 4.400 m² yüzölçümlü arsa için 9.680.000,-TL talep edilmektedir. Rapor konusu taşınmazların konumu emsal taşınmazdan daha iyidir. (m² satış değeri 2.200,-TL)
5. Taşınmaza yakın konumda Hürriyet Bulvarı'na 2. paralel yol üzerinde konumlu Konut Alanı lejantına ve Emsal: 1,50 yapılaşma hakkına sahip net 14.050 m² yüzölçümlü parsel için 50.000.000,-TL talep edilmektedir. Rapor konusu taşınmazların konumu emsal taşınmazdan daha iyidir. (m² satış değeri 3.560,-TL)
6. Taşınmazlara yakın konumda 6.000 m² yüzölçümlü imarsız arazi için 10.000.000,-TL talep edilmektedir. Rapor konusu taşınmazların konumu emsal taşınmazdan daha iyidir. (m² satış değeri 1.665,-TL)

Bölgede yapılan araştırmalarda konu imarlı net parsellerin 2.000 – 4.500 TL aralığında yapılaşma şartları ve konumlarına göre satışta olduğu belirlenmiş olup rapor konusu taşınmaz plansız alanda kalmakta ve brüt parseldir.

Notlar: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3505 TL'dir.

2) Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

Bölgedeki konut projeleri

1. Oyakkent içerisinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

TIPI	KULLANIM ALANI (m ²)	FIYAT ARALIĞI (TL)	M ² BİRİM FİYAT ARALIĞI (TL/m ²)
1 + 1	64	220.000 – 250.000	3.670
2 + 1	112	375.000 – 390.000	3.415
3 + 1	130	450.000 – 500.000	3.655

2. Metrokent içerisinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

TIPI	KULLANIM ALANI (m ²)	FIYAT ARALIĞI (TL)	M ² BİRİM FİYAT ARALIĞI (TL/m ²)
1 + 1	78	300.000 – 320.000	3.975
2 + 1	114	465.000 – 475.000	4.125
3 + 1	143 - 154	575.000 – 750.000	4.460
4 + 1	194	850.000 – 1.000.000	4.770

3. Misistanbul içerisinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- 11. kat, 6+2, 250 m² daire 1.050.000 TL bedelle satılıktır. (4.200 TL/m²)
- 4. kat, 4+1, 194 m² daire 810.000 TL bedelle satılıktır. (4.175 TL/m²)
- Giriş kat, 4+1, 193 m² daire 770.000 TL bedelle satılıktır. (3.990 TL/m²)
- 8. kat, 3+1, 160 m² daire 750.000 TL bedelle satılıktır. (4.690 TL/m²)
- 2. kat, 4+1, 194 m² daire 700.000 TL bedelle satılıktır. (3.610 TL/m²)
- 2. kat, 3+1, 154 m² daire 650.000 TL bedelle satılıktır. (4.220 TL/m²)
- 6. kat, 3+1, 130 m² daire 600.000 TL bedelle satılıktır. (4.615 TL/m²)
- 1. kat, 3+1, 154 m² daire 610.000 TL bedelle satılıktır. (3.960 TL/m²)

Bölgedeki satılık dükkanlar

- Metrokentte 250 m² alanlı kiracısı Ziraat Bankası tarafından kullanılan dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (14.000 TL/m²)
- Metrokentte 245 m² alanlı kiracısı Fırın İstanbul tarafından kullanılan dükkan 1.531.250 USD bedelle satılıktır. (m² satış değeri 6.250 USD / ~ 14.690,-TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır. Parselin halihazırda 1/1000 ölçekli imar planında genel olarak plansız alanda kalmaları nedenleriyle gelir indirgeme yöntemi ile parsellerin değerine ulaşamamaktadır.

Ayrıca rapor içerisinde müşterinin talebi doğrultusunda fizibilite çalışması yapılmış olup taşınmazların imar planlarının yapılması ve yapılaşma şartlarının bölge geneline uygun bir şekilde olması durumundaki değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Ancak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hesaplanmış olup rapor konusu taşınmazın nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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 parsel 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

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazlar rapor konusu parselde yakın bölgede konumlanmaktadır. 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller planlı bölgede kalmakta olup 6 no'lu parsel ise plansız bölgede kalmaktadır. 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsallerin m² birim değerleri sırasıyla 4.700 TL, 3.915 TL, 2.200 TL, 2.200 TL ve 3.560 TL'dir. Emsal taşınmazlar için yüksek değerler talep edildiği düşünülmektedir. 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsallerin aritmetik ortalaması 3.315,-TL'dir.

Emsal analizi köşe konumdaki 2664 no'lu parsel baz alınarak yapılmıştır.

Bölgede talep edilen yüksek değerler nedeniyle pazarlık payı yaklaşık (-) % 12,5 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar konum itibarıyla genel olarak emsal taşınmazlardan daha iyi bir lokasyonda yer almakta olup (+) % 10 oranında değerinde uygunlaştırma yapılmıştır.

Ancak rapor konusu taşınmazların genel olarak plansız alanda kalmaları ve planlama riskleri de dikkate alındığında (-) % 50 oranında uygunlaştırma yapılmıştır.

Belirtilen kriterler doğrultusunda **2664 no'lu parselin m² birim değeri;**

$3.315 \text{ TL/m}^2 \times (1 - \% 12,5) \times (1 + \% 10) \times (1 - \% 50) = \sim \mathbf{1.600 \text{ TL}}$ 'dir.

2665 no'lu parselin büyük bir kısmının yolda kalması, geometrik şekli gibi unsurları da dikkate alındığında m² birim değeri **1.500 TL** olarak takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parsellerin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
- / 2664	14.400,00	1.600	23.040.000
- / 2665	71.563,17	1.500	107.344.755
TOPLAM			130.384.755

BÖLÜM 9 RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR PLANININ YAPILMASI DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)

Bu bölüm müşterinin talebi doğrultusunda fizibilite çalışması kapsamında hazırlanmış olup taşınmazların imar planlarının yapılması ve yapılaşma şartlarının Konut + Ticaret Alanında kalan kısım için Emsal: 1,20 olması durumundaki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ancak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazın nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

9.1 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I. Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- II. Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

Proje hakkında genel kabuller

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

- o Rapor konusu 2664 no'lu parsel 08.01.1996 tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ve Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2665 no'lu parsel ise 08.01.1996 tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ve Çevresi Nazım İmar Planı ve kısmen (~ 8.465 m²) 04.07.2003 tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında

kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda taşınmazların plan bazında fonksiyon alanları belirtilmiştir.

PARSEL NO	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
2664	Hafif metro ve metro depo alanı Yol	-
2665	Hafif metro ve metro alanı Yol Meslek lisesi Lise Park 300 – 500 kişi/h konut alanı	Terminal alanı Yol Refüj

- o Bölge rezerv yapı alanında kalmakta olup plan yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. Bölgede yeni bir planlama sürecinin olması durumunda rapor konusu taşınmazların İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne istinaden max % 40 oranında DOP kesintisi yapılacağı ve ayrıca % 10 oranında da KOP için terk yapılacağı kabul edilmiştir.
- o Emsal (E): 1,20 olarak kabul edilmiştir.
- o Konut + Ticaret alanında kalan net parsel yüzölçümü $85.963,17 \text{ m}^2 \times \% 50 = \sim 42.980 \text{ m}^2$ 'dir.
- o Bu kabulden hareketle;

ADA / PARSEL NO	NET PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PLAN FONKSİYONU	EMSAL (E)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)
2 / 6	42.980	Konut + Ticaret Alanı	1,20	51.575

- o Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık % 50'si kadar olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca konut alanları için emsal alanın % 20 fazlası satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir.
- o Bu sonuçlardan hareketle emsal inşaat alanları, satılabilir alanlar ve ortak alanlar dahil toplam alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI
2 / 6	51.575	61.890	77.365

- o Satılabilir alanın % 10'u ticaret alanı, % 90'ı ise konut alanı olarak kabul edilmiştir.

Ticaret Alanı	6.190 m ²
Konut Alanı	55.700 m ²

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

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **77.365 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.150,-TL'dir.
- Projenin inşaatını yaklaşık 2 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2016 yılı için yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2015'de başlanıp 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

- İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 50	% 50

• İskonto Oranı:

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

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **82.985.501,-TL (~ 82.985.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Konut + Ticaret projesinin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir konut alanı **55.700 m²**, satılabilir ticaret alanı ise **6.190 m²**'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut ve ticaret projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki konutların ortalama m² satış değerleri 3.500 - 4.750,- TL, ticaret projelerinin ise 14.000,-TL civarındadır. Emsaller bölümünde sunulan taşınmazlar kullanıma hazır tamamlanmış projelerdir. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak dairelerin ortalama m² satış değeri **3.500,-TL**, ticaret ünitelerinin ortalama m² satış değeri ise **10.000,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2016 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışların % 50'sinin 2015, kalan % 40'ının 2016 kalan % 10'luk kısmının ise 2017 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı :

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

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin hâsılatının bugünkü finansal değeri **241.046.512,-TL** (~ **241.045.000,-TL**) olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan sonuç:

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

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	241.045.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 85.225.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI	155.820.000

III- ARSALARIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	130.384.755,-TL
Gelir İndirgeme	155.820.000,-TL

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.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **130.384.755,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL
İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORLARI**

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

9. BÖLÜM**SONUÇ**

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

130.384.755,-TL (Yüzotuzmilyonüçyüzseksendörtbinyediyüzellibeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(130.384.755,-TL ÷ 2,3505 TL/USD (*) \cong **55.471.000,-USD**)

Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3505 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 153.854.011,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Ocak 2015

(Ekspertiz tarihi: 22 Ocak 2015)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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