

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(Misstanbul Evleri Projesi)



NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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
Ekspertiz Tarihi : 28 Mart 2013
Rapor Tarihi : 01 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No : 031 - 2013/1489

Değerleme Konusu : Misistanbul Evleri Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi : 281 adet bağımsız bölüm,
Başakşehir 5. Etap, 1. Kısım, 9. Bölge Yanı,
1296 ada 2 no'lu parsel, 1297 ada, 6 no'lu parsel,
1300 ada 2 no'lu parsel
İkitelli - Başakşehir / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi,
Karaahmetli Mevkiii, F21C17A1A pafta, 1296 ada,
2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 37 adet bağımsız
bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile
F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 1,40

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen satış sözleşmeleri yapılmış ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 281 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	118.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

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	3
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	14
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	17
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	17
4.4.2	Belediye İncelemesi	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	18
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MİSSTANBUL KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	29
6.2	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	33
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	34
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	36
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	36
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	37
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	37
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	37
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	38
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	39
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	39
9. BÖLÜM	SONUÇ	40

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Misistanbul Evleri Konutları bünyesindeki 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	01 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Karahmetli Mevkii, F21C17A1A pafta, 1296 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 36 adet bağımsız bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 1,40
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	:	118.100.000,-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) 5791515
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

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 281 adet bağımsız bölüm:

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: İkitelli
MEVKİİ	: Karaahmetli
PAFTA NO	: F21C17A1A
YEVMIYE NO	: 9549

ADA NO				1296				
PARSEL NO				2				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ				Betonarme kargir 4 adet bina ve arsası				
ARSA ALANI				16.891,14 m ²				
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	A1	ZEMİN	4	106/16891	Mesken	101	9979	17.07.2007
2	A1	2. KAT	11	88/16891	Mesken	101	9986	17.07.2007
3	A1	3. KAT	14	86/16891	Mesken	101	9989	17.07.2007
4	A1	3. KAT	15	88/16891	Mesken	101	9990	17.07.2007
5	A1	4. KAT	18	86/16891	Mesken	102	9993	17.07.2007
6	A1	4. KAT	19	88/16891	Mesken	102	9994	17.07.2007
7	A1	5. KAT	22	86/16891	Mesken	102	9997	17.07.2007
8	A1	5. KAT	23	168/16891	Çatı arası piyesli mesken	103	10118	17.07.2007
9	A1	11.KAT	45	136/16891	Çatı arası piyesli mesken	102	10020	17.07.2007
10	A1	11	46	111/16891	Çatı arası piyesli mesken	102	10021	17.07.2007
11	A1	11	47	112/16891	Çatı arası piyesli mesken	102	10022	28.12.2010
12	A1	11.KAT	48	111/16891	Çatı arası piyesli mesken	102	10021	17.07.2007
13	B1	ZEMİN	1	111/16891	Mesken	102	10024	17.07.2007
14	B1	ZEMİN	2	111/16891	Mesken	102	10025	17.07.2007
15	B1	ZEMİN	3	109/16891	Mesken	102	10026	17.07.2007
16	B1	ZEMİN	4	109/16891	Mesken	102	10027	17.07.2007
17	B1	1. KAT	5	114/16891	Mesken	102	10028	17.07.2007
18	B1	1. KAT	6	111/16891	Mesken	102	10029	17.07.2007
19	B1	2. KAT	9	114/16891	Mesken	102	10032	17.07.2007
20	B1	3. KAT	13	114/16891	Mesken	102	10036	17.07.2007
21	B1	6. KAT	25	114/16891	Mesken	102	10048	17.07.2007
22	B1	7. KAT	29	114/16891	Mesken	102	10052	17.07.2007

23	B1	9. KAT	37	114/16891	Mesken	102	10060	17.07.2007
24	B1	9. KAT	38	111/16891	Mesken	102	10061	17.07.2007
25	B1	10.KAT	41	114/16891	Mesken	102	10064	17.07.2007
26	B1	10.KAT	42	111/16891	Mesken	102	10065	17.07.2007
27	B1	11.KAT	45	148/16891	Çatı Arası Piyesli Mesken	102	10068	17.07.2007
28	B1	11.KAT	46	144/16891	Çatı Arası Piyesli Mesken	102	10069	17.07.2007
29	B1	11.KAT	47	140/16891	Çatı Arası Piyesli Mesken	102	10070	17.07.2007
30	B1	11.KAT	48	145/16891	Çatı Arası Piyesli Mesken	102	10071	17.07.2007
31	C1	ZEMİN	1	133/16891	Mesken	102	10072	17.07.2007
32	C1	ZEMİN	2	133/16891	Mesken	102	10073	17.07.2007
33	C2	ZEMİN	1	133/16891	Mesken	103	10096	17.07.2007
34	C2	ZEMİN	2	133/16891	Mesken	103	10097	17.07.2007
35	C2	1. KAT	3	136/16891	Mesken	103	10098	17.07.2007
36	C2	5. KAT	11	136/16891	Mesken	103	10106	17.07.2007
37	C2	11.KAT	23	168/16891	Çatı Arası Piyesli Mesken	103	10118	17.07.2007

ADA NO	1297							
PARSEL NO	6							
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 blok apartman ve arsası							
ARSA ALANI	28.996,43 m ²							
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	A2	ZEMİN	1	103/28996	Mesken	103	10120	17.07.2007
2	A2	1	5	105/28996	Mesken	103	10124	17.07.2007
3	A2	2	8	107/28996	Mesken	103	10127	17.07.2007
4	A2	2	9	105/28996	Mesken	103	10128	17.07.2007
5	A2	11	45	134/28996	Çatı arası piyesli mesken	103	10164	17.07.2007
6	A2	11	46	109/28996	Çatı arası piyesli mesken	103	10165	17.07.2007
7	A2	11	47	110/28996	Çatı arası piyesli mesken	103	10166	17.07.2007
8	A2	11	48	133/28996	Çatı arası piyesli mesken	103	10167	17.07.2007
9	A3	ZEMİN	1	103/28996	Mesken	103	10168	17.07.2007
10	A3	ZEMİN	4	105/28996	Mesken	103	10171	17.07.2007
11	A3	1	5	105/28996	Mesken	103	10172	17.07.2007
12	A3	2	9	105/28996	Mesken	103	10176	17.07.2007
13	A3	11	45	134/28996	Çatı arası piyesli mesken	104	10212	17.07.2007
14	A3	11	46	109/28996	Çatı arası piyesli	104	10213	17.07.2007

					mesken			
15	A3	11	47	110/28996	Çatı arası piyesli mesken	104	10214	17.07.2007
16	A3	11	48	133/28996	Çatı arası piyesli mesken	104	10215	17.07.2007
17	B2	ZEMİN	1	110/28996	Mesken	104	10216	17.07.2007
18	B2	ZEMİN	2	110/28996	Mesken	104	10217	17.07.2007
19	B2	ZEMİN	3	108/28996	Mesken	104	10218	17.07.2007
20	B2	ZEMİN	4	108/28996	Mesken	104	10219	17.07.2007
21	B2	1	5	113/28996	Mesken	104	10220	17.07.2007
22	B2	1	6	110/28996	Mesken	104	10221	17.07.2007
23	B2	1. KAT	7	108/28996	Mesken	104	10222	17.07.2007
24	B2	1. KAT	8	111/28996	Mesken	104	10223	17.07.2007
25	B2	2. KAT	10	110/28996	Mesken	104	10225	17.07.2007
26	B2	2. KAT	11	108/28996	Mesken	104	10226	17.07.2007
27	B2	3. KAT	14	110/28996	Mesken	104	10229	17.07.2007
28	B2	4. KAT	19	108/28996	Mesken	104	10234	17.07.2007
29	B2	5. KAT	22	110/28996	Mesken	104	10237	17.07.2007
30	B2	5. KAT	23	108/28996	Mesken	104	10238	17.07.2007
31	B2	8. KAT	34	110/28996	Mesken	104	10249	17.07.2007
32	B2	9. KAT	38	110/28996	Mesken	104	10253	17.07.2007
33	B2	9. KAT	39	108/28996	Mesken	104	10254	17.07.2007
34	B2	10.KAT	42	110/28996	Mesken	104	10257	17.07.2007
35	B2	10.KAT	43	108/28996	Mesken	104	10258	17.07.2007
36	B2	11.KAT	46	140/28996	Mesken	104	10261	17.07.2007
37	B2	11.KAT	47	137/28996	Çatı arası piyesli mesken	104	10262	17.07.2007
38	B2	11.KAT	48	142/28996	Çatı arası piyesli mesken	104	10263	17.07.2007
39	B3	ZEMİN	1	110/28996	Mesken	104	10264	17.07.2007
40	B3	ZEMİN	2	110/28996	Mesken	104	10265	17.07.2007
41	B3	ZEMİN	3	108/28996	Mesken	104	10266	17.07.2007
42	B3	ZEMİN	4	108/28996	Mesken	104	10267	17.07.2007
43	B3	1	5	113/28996	Mesken	104	10268	17.07.2007
44	B3	1	6	110/28996	Mesken	104	10269	17.07.2007
45	B3	1	7	108/28996	Mesken	104	10270	17.07.2007
46	B3	1	8	111/28996	Mesken	104	10271	17.07.2007
47	B3	2	10	110/28996	Mesken	104	10273	17.07.2007
48	B3	2	12	111/28996	Mesken	104	10275	17.07.2007
49	B3	11	45	145/28996	Çatı arası piyesli mesken	105	10308	17.07.2007
50	B3	11	46	140/28996	Çatı arası piyesli mesken	105	10309	17.07.2007
51	B3	11	47	137/28996	Çatı arası piyesli mesken	105	10310	17.07.2007
52	B3	11	48	142/28996	Çatı arası piyesli mesken	105	10311	17.07.2007
53	B4	ZEMİN	1	110/28996	Mesken	105	10312	17.07.2007
54	B4	ZEMİN	2	110/28996	Mesken	105	10313	17.07.2007
55	B4	ZEMİN	3	108/28996	Mesken	105	10314	17.07.2007
56	B4	ZEMİN	4	108/28996	Mesken	105	10315	17.07.2007
57	B4	1	5	113/28996	Mesken	105	10316	17.07.2007

58	B4	1	6	110/28996	Mesken	105	10317	17.07.2007
59	B4	1	7	108/28996	Mesken	105	10318	17.07.2007
60	B4	1	8	111/28996	Mesken	105	10319	17.07.2007
61	B4	2	9	113/28996	Mesken	105	10320	17.07.2007
62	B4	2	10	110/28996	Mesken	105	10321	17.07.2007
63	B4	2	11	108/28996	Mesken	105	10322	17.07.2007
64	B4	2	12	111/28996	Mesken	105	10323	17.07.2007
65	B4	3	13	113/28996	Mesken	105	10324	17.07.2007
66	B4	3	14	110/28996	Mesken	105	10325	17.07.2007
67	B4	3	15	108/28996	Mesken	105	10326	17.07.2007
68	B4	3	16	111/28996	Mesken	105	10327	17.07.2007
69	B4	4	17	113/28996	Mesken	105	10328	17.07.2007
70	B4	4	18	110/28996	Mesken	105	10329	17.07.2007
71	B4	4	19	108/28996	Mesken	105	10330	17.07.2007
72	B4	4	20	111/28996	Mesken	105	10331	17.07.2007
73	B4	5	21	113/28996	Mesken	105	10332	17.07.2007
74	B4	5	22	110/28996	Mesken	106	10333	17.07.2007
75	B4	5	23	108/28996	Mesken	106	10334	17.07.2007
76	B4	5	24	111/28996	Mesken	106	10335	17.07.2007
77	B4	6	25	113/28996	Mesken	106	10336	17.07.2007
78	B4	6	26	110/28996	Mesken	106	10337	17.07.2007
79	B4	6	27	108/28996	Mesken	106	10338	17.07.2007
80	B4	6	28	111/28996	Mesken	106	10339	17.07.2007
81	B4	7	29	113/28996	Mesken	106	10340	17.07.2007
82	B4	7	30	110/28996	Mesken	106	10341	17.07.2007
83	B4	7	31	108/28996	Mesken	106	10342	17.07.2007
84	B4	7	32	111/28996	Mesken	106	10343	17.07.2007
85	B4	8	33	113/28996	Mesken	106	10344	17.07.2007
86	B4	8	35	108/28996	Mesken	106	10346	17.07.2007
87	B4	8	36	111/28996	Mesken	106	10347	17.07.2007
88	B4	9	37	113/28996	Mesken	106	10348	17.07.2007
89	B4	9	38	110/28996	Mesken	106	10349	17.07.2007
90	B4	9	39	108/28996	Mesken	106	10350	17.07.2007
91	B4	9	40	111/28996	Mesken	106	10351	17.07.2007
92	B4	10	41	113/28996	Mesken	106	10352	17.07.2007
93	B4	10	42	110/28996	Mesken	106	10353	17.07.2007
94	B4	10	43	108/28996	Mesken	106	10354	17.07.2007
95	B4	10	44	111/28996	Mesken	106	10355	17.07.2007
96	B4	11	45	145/28996	Çatı arası piyesli mesken	106	10356	17.07.2007
97	B4	11	46	140/28996	Çatı arası piyesli mesken	106	10357	17.07.2007
98	B4	11	47	137/28996	Çatı arası piyesli mesken	106	10358	19.10.2007
99	B4	11	48	142/28996	Çatı arası piyesli mesken	106	10359	20.10.2007

ADA NO				1300				
PARSEL NO				2				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ				15 blok apartman sosyal tesis ve arsası				
ARSA ALANI				56.023,61 m ²				
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAG. BÖLÜM NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	B6	1	5	114/56023	Mesken	105	10388	17.07.2007
2	B6	1	6	111/56023	Mesken	106	10389	17.07.2007
3	B6	2	9	114/56023	Mesken	106	10392	17.07.2007
4	B6	2	10	111/56023	Mesken	106	10393	17.07.2007
5	B6	3	13	114/56023	Mesken	106	10396	17.07.2007
6	B6	3	14	111/56023	Mesken	106	10397	17.07.2007
7	B6	3	16	112/56023	Mesken	106	10399	17.07.2007
8	B6	4	17	114/56023	Mesken	106	10400	17.07.2007
9	B6	4	20	112/56023	Mesken	106	10403	17.07.2007
10	B6	5	21	114/56023	Mesken	106	10404	17.07.2007
11	B6	5	23	109/56023	Mesken	106	10406	17.07.2007
12	B6	5	24	112/56023	Mesken	106	10407	17.07.2007
13	B6	6	25	114/56023	Mesken	106	10408	17.07.2007
14	B6	7	29	114/56023	Mesken	106	10412	17.07.2007
15	B6	7	32	112/56023	Mesken	106	10415	17.07.2007
16	B6	8	33	114/56023	Mesken	106	10416	17.07.2007
17	B6	9	37	114/56023	Mesken	106	10420	17.07.2007
18	B6	9	40	112/56023	Mesken	106	10423	17.07.2007
19	B6	10	41	114/56023	Mesken	106	10425	17.07.2007
20	B7	ZEMİN	1	111/56023	Mesken	106	10433	17.07.2007
21	B7	ZEMİN	2	111/56023	Mesken	106	10434	17.07.2007
22	B7	ZEMİN	3	109/56023	Mesken	106	10435	17.07.2007
23	B7	ZEMİN	4	109/56023	Mesken	106	10436	17.07.2007
24	B7	1	5	114/56023	Mesken	106	10437	17.07.2007
25	B7	1	6	111/56023	Mesken	106	10438	17.07.2007
26	B7	1	7	109/56023	Mesken	106	10439	17.07.2007
27	B7	1	8	112/56023	Mesken	106	10440	17.07.2007
28	B7	2	9	114/56023	Mesken	106	10441	17.07.2007
29	B7	2	10	111/56023	Mesken	106	10442	17.07.2007
30	B7	2	12	112/56023	Mesken	106	10444	17.07.2007
31	B7	2	13	114/56023	Mesken	106	10445	17.07.2007
32	B7	3	14	111/56023	Mesken	106	10446	17.07.2007
33	B7	3	15	109/56023	Mesken	106	10447	17.07.2007
34	B7	3	16	112/56023	Mesken	106	10448	17.07.2007
35	B7	4	18	111/56023	Mesken	106	10450	17.07.2007
36	B7	4	20	112/56023	Mesken	106	10452	17.07.2007
37	B7	5	21	114/56023	Mesken	106	10453	17.07.2007
38	B7	5	22	111/56023	Mesken	106	10454	17.07.2007
39	B7	5	24	112/56023	Mesken	106	10456	17.07.2007
40	B7	6	25	114/56023	Mesken	106	10457	17.07.2007
41	B7	6	26	111/56023	Mesken	106	10458	17.07.2007
42	B7	6	28	112/56023	Mesken	106	10460	17.07.2007
43	B7	7	29	114/56023	Mesken	106	10461	17.07.2007
44	B7	7	30	111/56023	Mesken	106	10462	17.07.2007
45	B7	8	33	114/56023	Mesken	106	10465	17.07.2007
46	B7	8	34	111/56023	Mesken	106	10466	17.07.2007
47	B7	8	36	112/56023	Mesken	106	10468	17.07.2007

48	B7	9	37	114/56023	Mesken	106	10469	17.07.2007
49	B7	9	38	111/56023	Mesken	106	10470	17.07.2007
50	B7	9	39	109/56023	Mesken	106	10471	17.07.2007
51	B7	9	40	112/56023	Mesken	106	10472	17.07.2007
52	B7	10	41	114/56023	Mesken	106	10473	17.07.2007
53	B7	10	42	111/56023	Mesken	106	10474	17.07.2007
54	B7	10	44	112/56023	Mesken	106	10476	17.07.2007
55	B7	11	45	149/56023	Çatı arası piyesli mesken	106	10477	17.07.2007
56	B7	11	46	145/56023	Çatı arası piyesli mesken	106	10478	17.07.2007
57	B7	11	47	142/56023	Çatı arası piyesli mesken	106	10479	17.07.2007
58	B7	11	48	146/56023	Çatı arası piyesli mesken	106	10480	17.07.2007
59	C4	2. KAT	5	136/56023	Mesken	106	10485	17.07.2007
60	C4	3. KAT	7	136/56023	Mesken	106	10487	17.07.2007
61	C4	3. KAT	8	136/56023	Mesken	106	10488	17.07.2007
62	C4	4. KAT	10	136/56023	Mesken	106	10490	17.07.2007
63	C4	6. KAT	14	136/56023	Mesken	106	10494	17.07.2007
64	C4	7. KAT	15	136/56023	Mesken	106	10495	17.07.2007
65	C4	7. KAT	16	136/56023	Mesken	106	10496	17.07.2007
66	C4	8. KAT	18	136/56023	Mesken	106	10498	17.07.2007
67	C4	9. KAT	19	136/56023	Mesken	106	10499	17.07.2007
68	C4	9. KAT	20	136/56023	Mesken	106	10500	17.07.2007
69	C4	10.KAT	21	136/56023	Mesken	106	10501	17.07.2007
70	C4	10.KAT	22	136/56023	Mesken	106	10502	17.07.2007
71	C5	1. KAT	3	136/56023	Mesken	107	10507	17.07.2007
72	C5	1. KAT	4	136/56023	Mesken	107	10508	17.07.2007
73	C5	3. KAT	8	136/56023	Mesken	107	10512	17.07.2007
74	C5	6. KAT	14	136/56023	Mesken	107	10518	17.07.2007
75	C6	ZEMİN	1	133/56023	Mesken	107	10529	17.07.2007
76	C6	ZEMİN	2	133/56023	Mesken	107	10530	17.07.2007
77	C6	1. KAT	3	136/56023	Mesken	107	10531	17.07.2007
78	C6	1. KAT	4	136/56023	Mesken	107	10532	17.07.2007
79	C6	2. KAT	5	136/56023	Mesken	107	10533	17.07.2007
80	C6	3. KAT	7	136/56023	Mesken	107	10535	17.07.2007
81	C6	10.KAT	22	136/56023	Mesken	107	10550	17.07.2007
82	C6	11	23	170/56023	Çatı arası piyesli mesken	107	10551	17.07.2007
83	C6	11	24	170/56023	Çatı arası piyesli mesken	107	10552	17.07.2007
84	C7	ZEMİN	1	133/56023	Mesken	107	10553	17.07.2007
85	C7	ZEMİN	2	133/56023	Mesken	107	10554	17.07.2007
86	C7	1. KAT	3	136/56023	Mesken	107	10555	17.07.2007
87	C7	1. KAT	4	136/56023	Mesken	107	10556	17.07.2007
88	C7	2. KAT	5	136/56023	Mesken	107	10557	17.07.2007
89	C7	2. KAT	6	136/56023	Mesken	107	10558	17.07.2007
90	C7	5. KAT	11	136/56023	Mesken	107	10563	17.07.2007
91	C7	5. KAT	12	136/56023	Mesken	107	10564	17.07.2007

92	C7	6. KAT	13	136/56023	Mesken	107	10565	17.07.2007
93	C7	6. KAT	14	136/56023	Mesken	107	10566	17.07.2007
94	C7	9. KAT	20	136/56023	Mesken	107	10572	17.07.2007
95	C7	11	23	170/56023	Çatı arası piyесli mesken	107	10575	17.07.2007
96	C7	11	24	170/56023	Çatı arası piyесli mesken	107	10576	17.07.2007
97	C8	2. KAT	5	136/56023	Mesken	107	10581	17.07.2007
98	C8	3. KAT	7	136/56023	Mesken	107	10583	17.07.2007
99	C8	3. KAT	8	136/56023	Mesken	107	10584	17.07.2007
100	C8	4. KAT	9	136/56023	Mesken	107	10585	17.07.2007
101	C8	4. KAT	10	136/56023	Mesken	107	10586	17.07.2007
102	C8	5. KAT	11	136/56023	Mesken	107	10587	17.07.2007
103	C8	6. KAT	13	136/56023	Mesken	108	10589	17.07.2007
104	C8	6. KAT	14	136/56023	Mesken	108	10590	17.07.2007
105	C8	7. KAT	16	136/56023	Mesken	108	10592	17.07.2007
106	C9	4. KAT	9	136/56023	Mesken	108	10609	17.07.2007
107	C9	6. KAT	13	136/56023	Mesken	108	10613	17.07.2007
108	F1	ZEMİN	3	67/56023	Mesken	110	10820	17.07.2007
109	F1	ZEMİN	4	87/56023	Mesken	110	10821	17.07.2007
110	F1	1. KAT	7	67/56023	Mesken	110	10824	17.07.2007
111	F1	1. KAT	8	91/56023	Mesken	110	10825	17.07.2007
112	F1	2. KAT	11	67/56023	Mesken	110	10828	17.07.2007
113	F1	2. KAT	12	91/56023	Mesken	110	10829	17.07.2007
114	F1	3. KAT	16	91/56023	Mesken	110	10833	17.07.2007
115	F1	4. KAT	17	91/56023	Mesken	110	10834	17.07.2007
116	F1	4. KAT	20	91/56023	Mesken	110	10837	17.07.2007
117	F1	5. KAT	23	67/56023	Mesken	110	10840	17.07.2007
118	F1	6. KAT	28	91/56023	Mesken	110	10845	17.07.2007
119	F1	7. KAT	32	91/56023	Mesken	110	10849	17.07.2007
120	F1	8. KAT	33	91/56023	Mesken	110	10850	17.07.2007
121	F1	8. KAT	35	67/56023	Mesken	110	10852	17.07.2007
122	F1	8. KAT	36	91/56023	Mesken	110	10853	17.07.2007
123	F1	9. KAT	37	91/56023	Mesken	110	10854	17.07.2007
124	F1	9. KAT	40	91/56023	Mesken	110	10857	17.07.2007
125	F1	10.KAT	41	91/56023	Mesken	110	10858	17.07.2007
126	F1	10.KAT	43	67/56023	Mesken	110	10860	17.07.2007
127	F1	10.KAT	44	91/56023	Mesken	110	10862	17.07.2007
128	F1	11.KAT	45	91/56023	Mesken	110	10863	17.07.2007
129	F1	11.KAT	46	67/56023	Mesken	110	10864	17.07.2007
130	F1	11.KAT	47	67/56023	Mesken	110	10865	17.07.2007
131	F1	11.KAT	48	91/56023	Mesken	110	10866	17.07.2007
132	F2	ZEMİN	2	67/56023	Mesken	111	10868	17.07.2007
133	F2	1. KAT	7	67/56023	Mesken	111	10873	17.07.2007
134	F2	2. KAT	11	67/56023	Mesken	111	10877	17.07.2007
135	F2	3. KAT	15	67/56023	Mesken	111	10881	17.07.2007
136	F2	4. KAT	19	67/56023	Mesken	111	10885	17.07.2007
137	F2	5. KAT	21	91/56023	Mesken	111	10887	17.07.2007
138	F2	5. KAT	22	67/56023	Mesken	111	10888	17.07.2007
139	F2	7. KAT	31	67/56023	Mesken	111	10897	17.07.2007
140	F2	8. KAT	35	67/56023	Mesken	111	10901	17.07.2007
141	F2	9. KAT	38	67/56023	Mesken	111	10904	17.07.2007

142	F2	9. KAT	39	67/56023	Mesken	111	10905	17.07.2007
143	F2	10.KAT	42	67/56023	Mesken	111	10908	17.07.2007
144	F2	10.KAT	43	67/56023	Mesken	111	10909	17.07.2007
145	F2	11.KAT	47	67/56023	Mesken	111	10912	17.07.2007

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

1296 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- Yıllığı 1,-YTL'den TEDAŞ lehine kira şerhi. (21.06.2007 tarih ve 8415 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.
- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no ile)

1297 ada 6 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- Yıllığı 1,-YTL'den TEDAŞ lehine kira şerhi. (21.06.2007 tarih ve 8415 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.
- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no ile)

1300 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- 1,-YTL bedel karşılığı kira şerhi. (27.12.2007 tarih ve 17239 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.

- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no)

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 1300 ada 2 ve 1297 ada 6 parselin 1/1000 ölçekli 04.07.2003 onay tarihli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı, 1296 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli 16.04.2005 onay tarihli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Rapor konusu parsellerin için müşterek olarak "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir. İlgili belediyeden alınan imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Bu plana göre yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda listelenmiştir.

- **Emsal (E) : 1,40 (*)**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest**

(*) **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 gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Misstanbul Evleri Sitesi içerisinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki şekildedir.

- 1300 ada, 2 parsel, F2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00018 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B6 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00019 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B7 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00020 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C4 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00021 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C5 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00022 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

- 1300 ada, 2 parsel, C6 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00023 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C7 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00024 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C8 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00025 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C9 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00026 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, F1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00027 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00028 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A3 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00029 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00030 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B3 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00031 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B4 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00032 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, A1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00034 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, B1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00035 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, C1 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00036 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, C2 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00037 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B6-B7 blokta bulunan 14.595,60 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, C4-C5-C6-C7-C8-C9 blokta bulunan 26.088,30 m² alana sahip 144 adet bağımsız bölüm, E1-E2-E3-E4-F1-F2 blokta bulunan 31.710,22 m² alana sahip 288 adet bağımsız bölüm, 949,45 m² alana sahip 1 adet yönetim binası, 15.244,29 m² alana sahip otopark alanı (4-5-6) ve müştemilat, 17.598,43 m² ortak alan olmak üzere toplam 106.186,29 m² 529 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 11.06.2007 tarih, 2007/1696 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B5-B6-B7-B8 blokta bulunan 29.192,24 m² alana sahip 192 adet bağımsız bölüm, C4-C5-C7-C8-C9 blokta bulunan 21.741,75 m² alana sahip 120 adet bağımsız bölüm, C6 blokta bulunan 4.348,35 m² alana sahip 24 adet bağımsız bölüm, D1-D2-D3-D4 blokta bulunan 17.870,40 m² alana sahip 192 adet bağımsız bölüm, 949,45 m² alana sahip 1 adet yönetim binası, 15.130,49 m² alana sahip otopark alanı (4-5-6) ve müştemilat, 16.707,45 m² ortak alan olmak üzere toplam 105.940,13 m²

529 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 21.09.2006 tarih, 2006/ R-294 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 1296 ada, 2 parsel, A1 blokta bulunan 6.190,25 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, B1 blokta bulunan 7.170,08 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, C1-C2 blokta bulunan 8.472,22 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, 9.686,22 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.518,77 m² 144 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 28.12.2005 tarih, 2005/ R-396 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A2-A3 blokta bulunan 12.471,36 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, B2-B3 blokta bulunan 15.221,33 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, B4 blokta bulunan 7.225,88 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, 7.779,33 m² alana sahip otopark alanı (2-3) ve müştemilat, 8.098,60 m² ortak alan olmak üzere toplam 55.034,29 m² 264 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 16.02.2006 tarih, 2006/R-30 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış, projeleri onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında 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

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

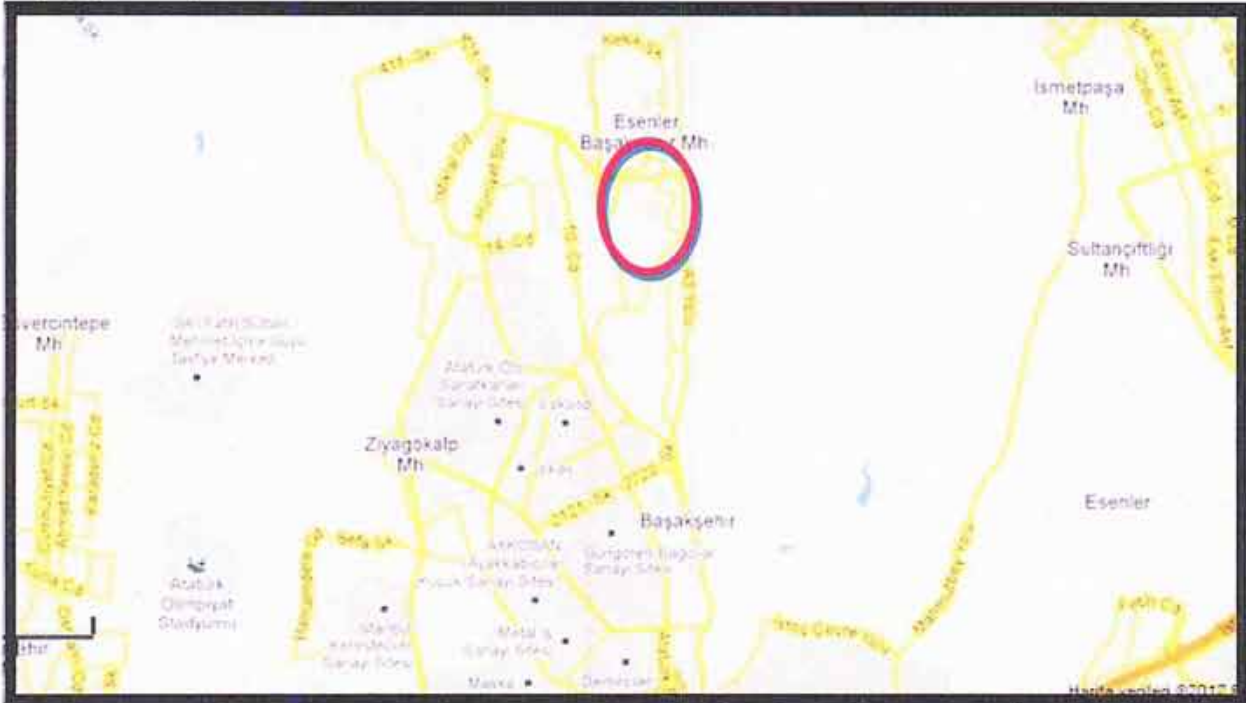
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Semt, Başakşehir 5.Etap, 1.Kısım, 9. Bölge yanında yer alan Misistanbul Evleri Projesi bünyesindeki 1296 ada 2 no'lu parsel (1. etap) üzerinde yer alan 37 adet bağımsız bölüm, 1297 ada 6 no'lu parsel (2. etap) üzerinde yer alan 99 adet bağımsız bölüm ve 1300 ada 2 no'lu parsel (3. etap) üzerinde yer alan 145 adet bağımsız bölümdür (Toplam 281 adet bağımsız bölüm)

Proje bünyesinde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, yaşam başlamıştır.

Projeye, TEM Otoyolu Atatürk Havalimanı - İkitelli kavşağından itibaren Başakşehir Konutları'na giden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Projenin doğusunda Başakşehir IV.ve V. Etaplar, batısında İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, kuzeybatısında Başakşehir, I. ve II. Etaplar, Onurkent, Deprem Konutları bulunmaktadır. 1. etap yanında Uğur Trend İş Merkezi ve Başak Center Alışveriş Merkezi, 2. etap önünde Ensar Koleji yakın, çevrede ise Burç Koleji, Çınar Koleji, Vadi Su Park Projesi, Kiler Alışveriş Merkezi, Başakşehir Lisesi ve Metronom Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Taşınmazlar; Tem Otoyolu'na yaklaşık 5 km, D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 13 km mesafededir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MİSSTANBUL KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.
- Rapor konusu projenin konumlandığı parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
1296/2	16.891,14
1297/6	28.996,43
1300/2	56.023,61
TOPLAM	101.911,18

- Proje, A, B, C, E ve F tipi olmak üzere 5 tipte 24 adet blok ile kullanım alanları 95 m² ile 235 m² arasında değişen toplam 936 adet daireden oluşmaktadır.
- Dairelerin parsel bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI	TOPLAM DAİRE SAYISI
1296/2	A1	14	48	144
	B1	14	48	
	C1	13	24	
	C2	13	24	
1297/6	A2	14	48	264
	A3	13	48	
	B2	13	48	
	B3	14	48	
	B4	13	48	
	C3	13	24	
1300/2	B6	13	48	528
	B7	13	48	
	C4	13	24	
	C5	13	24	
	C6	13	24	
	C7	13	24	
	C8	13	24	
	C9	13	24	
	E1	13	48	
	E2	13	48	
	E3	13	48	
	E4	13	48	
	F1	13	48	
	F2	13	48	
TOPLAM			936	

- o Projede yer alan sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.
 - 3 adet açık yüzme havuzu,
 - 1 adet kapanabilir yüzme havuzu,
 - Fitness center,
 - Amfi tiyatro - cep sineması,
 - Sauna,
 - Kapalı otopark.
 - 3 adet tenis kortu,
 - 3 adet basketbol sahası,
 - Mini futbol sahası,
 - Yürüyüş / koşu yolu,
 - Bisiklet yolu,
 - 5 adet çocuk parkı,
 - Açık otopark.
- o Site içerisinde yeşil alanların altı kapalı otopark (her daire için 1 araç kapasiteli) olarak projelendirilmiştir.

Blokların genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~3
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Açık otopark alanı)
SATIŞ / KİRA	
KABİLİYETİ	: Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

Açıklamalar

- Sitede oturma başlamıştır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli küvet, klozet ve Hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencere PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- Rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1296 ADA 1 PARSEL							
SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN	NET ALAN
1	A1	4	ZEMİN	3+1	GB	149,68	121,97
2	A1	11	2. KAT	2+1	GD	124,85	101,19
3	A1	14	3. KAT	2+1	KD	122,27	98,79
4	A1	15	3. KAT	2+1	GD	124,85	101,19
5	A1	18	4. KAT	2+1	KD	122,27	98,79
6	A1	19	4. KAT	2+1	GD	124,85	101,19
7	A1	22	5. KAT	2+1	KD	122,27	98,65
8	A1	23	5. KAT	2+1	GD	124,85	101,05
9	A1	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	191,13	149,8
10	A1	46	11.KAT	2+1 DUBLEKS	KD	155,89	125,72
11	A1	47	11.KAT	2+1 DUBLEKS	GD	156,94	126,72
12	A1	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	190,16	148,74
13	B1	1	ZEMİN	3+1	KB	156,71	129,34
14	B1	2	ZEMİN	3+1	KD	156,71	129,34
15	B1	3	ZEMİN	3+1	GD	154,16	126,7
16	B1	4	ZEMİN	3+1	GB	154,16	126,7
17	B1	5	1. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
18	B1	6	1. KAT	3+1	KD	156,56	129,34
19	B1	9	2. KAT	3+1	KB	161,63	133,49
20	B1	13	3. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
21	B1	25	6. KAT	3+1	KB	161,63	133,35
22	B1	29	7. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
23	B1	37	9. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
24	B1	38	9. KAT	3+1	KD	156,56	129,2

25	B1	41	10.KAT	3+1	KB	161,63	133,45
26	B1	42	10.KAT	3+1	KD	156,56	129,06
27	B1	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	206,6	169,86
28	B1	46	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	200,44	165,42
29	B1	47	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	196,25	161,54
30	B1	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	202,71	165,86
31	C1	1	ZEMİN	4+1	KD-B	188,62	144,39
32	C1	2	ZEMİN	4+1	GD-B	188,62	144,39
33	C2	1	ZEMİN	4+1	KD-B	188,62	144,39
34	C2	2	ZEMİN	4+1	GD-B	188,62	144,39
35	C2	3	1. KAT	4+1	KD-B	192,3	147,21
36	C2	11	5. KAT	4+1	KD-B	192,3	147,21
37	C2	23	11.KAT	4+1 DUBLEKS	KD-B	236,49	181,31

1297 ADA 6 PARSEL

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN	NET ALAN
38	A2	1	ZEMİN	3+1	GD	147,26	119,57
39	A2	5	1. KAT	3+1	GD	150,42	122,55
40	A2	8	1. KAT	3+1	KD	153,02	124,95
41	A2	9	2. KAT	3+1	GD	150,42	122,2
42	A2	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	191,13	149,8
43	A2	46	11.KAT	2+1 DUBLEKS	GB	155,89	125,72
44	A2	47	11.KAT	2+1 DUBLEKS	KB	156,94	126,72
45	A2	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	190,16	148,74
46	A3	1	ZEMİN	3+1	GD	147,26	119,57
47	A3	4	ZEMİN	3+1	KD	149,68	121,97
48	A3	5	1. KAT	3+1	GD	150,42	122,55
49	A3	9	2. KAT	3+1	GD	150,42	122,2
50	A3	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	191,13	149,8
51	A3	46	11.KAT	2+1 DUBLEKS	GB	155,89	125,72
52	A3	47	11.KAT	2+1 DUBLEKS	KB	156,94	126,72
53	A3	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	190,16	148,74
54	B2	1	ZEMİN	3+1	GD	156,71	129,34
55	B2	2	ZEMİN	3+1	GB	156,71	129,34
56	B2	3	ZEMİN	3+1	KB	154,16	126,7
57	B2	4	ZEMİN	3+1	KD	154,16	126,7

58	B2	5	1. KAT	3+1	GD	161,63	133,73
59	B2	6	1. KAT	3+1	GB	156,56	129,34
60	B2	7	1. KAT	3+1	KB	153,99	126,7
61	B2	8	1. KAT	3+1	KD	159,07	131,09
62	B2	10	2. KAT	3+1	GB	156,56	129,1
63	B2	11	2. KAT	3+1	KB	153,99	126,46
64	B2	14	3. KAT	3+1	GB	156,56	129,34
65	B2	19	4. KAT	3+1	KB	153,99	126,46
66	B2	22	5. KAT	3+1	GB	156,56	129,2
67	B2	23	5. KAT	3+1	KB	153,99	126,56
68	B2	34	8. KAT	3+1	GB	156,56	128,96
69	B2	38	9. KAT	3+1	GB	156,56	129,2
70	B2	39	9. KAT	3+1	KB	153,99	126,56
71	B2	42	10.KAT	3+1	GB	156,56	129,06
72	B2	43	10.KAT	3+1	KB	153,99	126,42
73	B2	46	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	200,44	165,42
74	B2	47	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	196,25	161,54
75	B2	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	202,71	165,86
76	B3	1	ZEMİN	3+1	GD	156,71	129,34
77	B3	2	ZEMİN	3+1	GB	156,71	129,34
78	B3	3	ZEMİN	3+1	KB	154,16	126,7
79	B3	4	ZEMİN	3+1	KD	154,16	126,7
80	B3	5	1. KAT	3+1	GD	161,63	133,73
81	B3	6	1. KAT	3+1	GB	156,56	129,34
82	B3	7	1. KAT	3+1	KB	153,99	126,7
83	B3	8	1. KAT	3+1	KD	159,07	131,09
84	B3	10	2. KAT	3+1	GB	156,56	129,1
85	B3	12	2. KAT	3+1	KD	159,07	130,85
86	B3	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	206,6	169,86
87	B3	46	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	200,44	165,42
88	B3	47	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	196,25	161,54
89	B3	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	202,71	165,86
90	B4	1	ZEMİN	3+1	GD	156,71	129,34
91	B4	2	ZEMİN	3+1	GB	156,71	129,34
92	B4	3	ZEMİN	3+1	KB	154,16	126,7
93	B4	4	ZEMİN	3+1	KD	154,16	126,7
94	B4	5	1. KAT	3+1	GD	161,63	133,73
95	B4	6	1. KAT	3+1	GB	156,56	129,34
96	B4	7	1. KAT	3+1	KB	153,99	126,7
97	B4	8	1. KAT	3+1	KD	159,07	131,09

98	B4	9	2. KAT	3+1	GD	161,63	133,49
99	B4	10	2. KAT	3+1	GB	156,56	129,1
100	B4	11	2. KAT	3+1	KB	153,99	126,46
101	B4	12	2. KAT	3+1	KD	159,07	130,85
102	B4	13	3. KAT	3+1	GD	161,63	133,73
103	B4	14	3. KAT	3+1	GB	156,56	129,34
104	B4	15	3. KAT	3+1	KB	153,99	126,7
105	B4	16	3. KAT	3+1	KD	159,07	131,09
106	B4	17	4. KAT	3+1	GD	161,63	133,49
107	B4	18	4. KAT	3+1	GB	156,56	129,1
108	B4	19	4. KAT	3+1	KB	153,99	126,46
109	B4	20	4. KAT	3+1	KD	159,07	130,85
110	B4	21	5. KAT	3+1	GD	161,63	133,59
111	B4	22	5. KAT	3+1	GB	156,56	129,2
112	B4	23	5. KAT	3+1	KB	153,99	126,56
113	B4	24	5. KAT	3+1	KD	159,07	130,95
114	B4	25	6. KAT	3+1	GD	161,63	133,35
115	B4	26	6. KAT	3+1	GB	156,56	128,96
116	B4	27	6. KAT	3+1	KB	153,99	126,32
117	B4	28	6. KAT	3+1	KD	159,07	130,71
118	B4	29	7. KAT	3+1	GD	161,63	133,59
119	B4	30	7. KAT	3+1	GB	156,56	129,2
120	B4	31	7. KAT	3+1	KB	153,99	126,56
121	B4	32	7. KAT	3+1	KD	159,07	130,95
122	B4	33	8. KAT	3+1	GD	161,63	133,35
123	B4	35	8. KAT	3+1	KB	153,99	126,32
124	B4	36	8. KAT	3+1	KD	159,07	130,71
125	B4	37	9. KAT	3+1	GD	161,63	133,59
126	B4	38	9. KAT	3+1	GB	156,56	129,2
127	B4	39	9. KAT	3+1	KB	153,99	126,56
128	B4	40	9. KAT	3+1	KD	159,07	130,95
129	B4	41	10.KAT	3+1	GD	161,63	133,45
130	B4	42	10.KAT	3+1	GB	156,56	129,06
131	B4	43	10.KAT	3+1	KB	153,99	126,42
132	B4	44	10.KAT	3+1	KD	159,07	130,81
133	B4	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	206,6	169,86
134	B4	46	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	200,44	165,42
135	B4	47	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	196,25	161,54
136	B4	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	202,71	165,86

1300 ADA 2 PARSEL							
SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN	NET ALAN
137	B6	5	1. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
138	B6	6	1. KAT	3+1	KD	156,56	129,34
139	B6	9	2. KAT	3+1	KB	161,63	133,49
140	B6	10	2. KAT	3+1	KD	156,56	129,1
141	B6	13	3. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
142	B6	14	3. KAT	3+1	KD	156,56	129,34
143	B6	16	3. KAT	3+1	GB	159,07	131,09
144	B6	17	4. KAT	3+1	KB	161,63	133,49
145	B6	20	4. KAT	3+1	GB	159,07	130,85
146	B6	21	5. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
147	B6	23	5. KAT	3+1	GD	153,99	126,56
148	B6	24	5. KAT	3+1	GB	159,07	130,95
149	B6	25	6. KAT	3+1	KB	161,63	133,35
150	B6	29	7. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
151	B6	32	7. KAT	3+1	GB	159,07	130,95
152	B6	33	8. KAT	3+1	KB	161,63	133,35
153	B6	37	9. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
154	B6	40	9. KAT	3+1	GB	159,07	130,95
155	B6	41	10.KAT	3+1	KB	161,63	133,45
156	B7	1	ZEMİN	3+1	KB	156,71	129,34
157	B7	2	ZEMİN	3+1	KD	156,71	129,34
158	B7	3	ZEMİN	3+1	GD	154,16	126,7
159	B7	4	ZEMİN	3+1	GB	154,16	126,7
160	B7	5	1. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
161	B7	6	1. KAT	3+1	KD	156,56	129,34
162	B7	7	1. KAT	3+1	GD	153,99	126,7
163	B7	8	1. KAT	3+1	GB	159,07	131,09
164	B7	9	2. KAT	3+1	KB	161,63	133,49
165	B7	10	2. KAT	3+1	KD	156,56	129,1
166	B7	12	2. KAT	3+1	GB	159,07	130,85
167	B7	13	3. KAT	3+1	KB	161,63	133,73
168	B7	14	3. KAT	3+1	KD	156,56	129,34
169	B7	15	3. KAT	3+1	GD	153,99	126,7
170	B7	16	3. KAT	3+1	GB	159,07	131,09
171	B7	18	4. KAT	3+1	KD	156,56	129,1
172	B7	20	4. KAT	3+1	GB	159,07	130,85
173	B7	21	5. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
174	B7	22	5. KAT	3+1	KD	156,56	129,2
175	B7	24	5. KAT	3+1	GB	159,07	130,95
176	B7	25	6. KAT	3+1	KB	161,63	133,35

177	B7	26	6. KAT	3+1	KD	156,56	128,96
178	B7	28	6. KAT	3+1	GB	159,07	130,71
179	B7	29	7. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
180	B7	30	7. KAT	3+1	KD	156,56	129,2
181	B7	33	8. KAT	3+1	KB	161,63	133,35
182	B7	34	8. KAT	3+1	KD	156,56	128,96
183	B7	36	8. KAT	3+1	GB	159,07	130,71
184	B7	37	9. KAT	3+1	KB	161,63	133,59
185	B7	38	9. KAT	3+1	KD	156,56	129,2
186	B7	39	9. KAT	3+1	GD	153,99	126,56
187	B7	40	9. KAT	3+1	GB	159,07	130,95
188	B7	41	10.KAT	3+1	KB	161,63	133,45
189	B7	42	10.KAT	3+1	KD	156,56	129,06
190	B7	44	10.KAT	3+1	GB	159,07	130,81
191	B7	45	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KB	206,6	169,86
192	B7	46	11.KAT	3+1 DUBLEKS	KD	200,44	165,42
193	B7	47	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GD	196,25	161,54
194	B7	48	11.KAT	3+1 DUBLEKS	GB	202,71	165,86
195	C4	5	2. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
196	C4	7	3. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
197	C4	8	3. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
198	C4	10	4. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
199	C4	14	6. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
200	C4	15	7. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
201	C4	16	7. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
202	C4	18	8. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
203	C4	19	9. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
204	C4	20	9. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
205	C4	21	10.KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
206	C4	22	10.KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
207	C5	3	1. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
208	C5	4	1. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
209	C5	8	3. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
210	C5	14	6. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
211	C6	1	ZEMİN	4+1	G-D-B	188,62	144,39
212	C6	2	ZEMİN	4+1	K-D-B	188,62	144,39
213	C6	3	1. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
214	C6	4	1. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
215	C6	5	2. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
216	C6	7	3. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
217	C6	22	10.KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21

218	C6	23	11.KAT	4+1 DUBLEKS	G-D-B	236,49	181,31
219	C6	24	11.KAT	4+1 DUBLEKS	K-D-B	236,49	181,31
220	C7	1	ZEMİN	4+1	G-D-B	188,62	144,39
221	C7	2	ZEMİN	4+1	K-D-B	188,62	144,39
222	C7	3	1. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
223	C7	4	1. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
224	C7	5	2. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
225	C7	6	2. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
226	C7	11	5. KAT	4+1	GD-B	192,3	147,21
227	C7	12	5. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
228	C7	13	6. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
229	C7	14	6. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
230	C7	20	9. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
231	C7	23	11.KAT	4+1 DUBLEKS	G-D-B	236,49	181,31
232	C7	24	11.KAT	4+1 DUBLEKS	K-D-B	236,49	181,31
233	C8	5	2. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
234	C8	7	3. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
235	C8	8	3. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
236	C8	9	4. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
237	C8	10	4. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
238	C8	11	5. KAT	4+1	G-D-B	192,3	147,21
239	C8	13	6. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
240	C8	14	6. KAT	4+1	K-D-B	192,3	146,76
241	C8	16	7. KAT	4+1	K-D-B	192,3	147,21
242	C9	9	4. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
243	C9	13	6. KAT	4+1	G-D-B	192,3	146,76
244	F1	3	ZEMİN	2+1	GD	95,16	73,38
245	F1	4	ZEMİN	3+1	GB	122,95	95,6
246	F1	7	1. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
247	F1	8	1. KAT	3+1	GB	129,35	100,97
248	F1	11	2. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
249	F1	12	2. KAT	3+1	GB	129,35	100,63
250	F1	16	3. KAT	3+1	GB	129,35	100,97
251	F1	17	4. KAT	3+1	KB	129,35	100,63
252	F1	20	4. KAT	3+1	GB	129,35	100,63
253	F1	23	5. KAT	2+1	GD	95,16	73,22
254	F1	28	6. KAT	3+1	GB	129,35	100,47
255	F1	32	7. KAT	3+1	GB	129,35	100,81
256	F1	33	8. KAT	3+1	KB	129,35	100,47
257	F1	35	8. KAT	2+1	GD	95,16	73,22
258	F1	36	8. KAT	3+1	GB	129,35	100,47

259	F1	37	9. KAT	3+1	KB	129,35	100,81
260	F1	40	9. KAT	3+1	GB	129,35	100,81
261	F1	41	10.KAT	3+1	KB	129,35	100,65
262	F1	43	10.KAT	2+1	GD	95,16	73,06
263	F1	44	10.KAT	3+1	GB	129,35	100,65
264	F1	45	11.KAT	3+1	KB	129,35	100,31
265	F1	46	11.KAT	2+1	KD	95,16	73,06
266	F1	47	11.KAT	2+1	GD	95,16	73,06
267	F1	48	11.KAT	3+1	GB	129,35	100,31
268	F2	2	ZEMİN	2+1	KD	95,16	73,38
269	F2	7	1. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
270	F2	11	2. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
271	F2	15	3. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
272	F2	19	4. KAT	2+1	GD	95,16	73,38
273	F2	21	5. KAT	3+1	KB	129,35	100,81
274	F2	22	5. KAT	2+1	KD	95,16	73,22
275	F2	31	7. KAT	2+1	GD	95,16	73,22
276	F2	35	8. KAT	2+1	GD	95,16	73,22
277	F2	38	9. KAT	2+1	KD	95,16	73,22
278	F2	39	9. KAT	2+1	GD	95,16	73,22
279	F2	42	10.KAT	2+1	KD	95,16	73,06
280	F2	43	10.KAT	2+1	GD	95,16	73,06
281	F2	47	11.KAT	2+1	GD	95,16	73,06

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, inşaat ve mimari özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin hâlihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası

İlçenin 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 hâlihazırda 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 sorunun 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 uydulent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Otopark alanının olması,
- o İnşaat malzeme ve işçiliklerinin iyi kalitede olması,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Yakın çevrede yeni konut projelerinin mevcudiyeti ve çok sayıda satılık daire bulunması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık konutlar

1. Miss İstanbul Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 3. normal katındaki 3+1, 130 m² alanlı daire için 400.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.075,-TL)
Turyap Başakşehir 0 212 487 44 44
- Projede konumlu bir bloğun 11. Normal ve çatı katındaki 4+2, 250m² alanlı dubleks daire için 640.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.560,-TL)
Century 21 Albayrak 0 212 488 22 00
- Projede konumlu bir bloğun ara katında konumlu 4+1, 193 m² alanlı daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.850,-TL)
Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96

Proje bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış değerlerinin **2.830,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

2. Kiptaş Metrokent Sitesi'ndeki 2. el konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 154 m² alanlı daire için 450.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.920,-TL)
Yeni Yapı Gayrimenkul 0 212 488 61 66
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 154 m² alanlı daire için 425.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.760,-TL)
Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 194m² alanlı daire için 625.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.725,-TL)
Kerem Gayrimenkul 0 212 487 12 42

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin **2.800,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

3. Kiptaş 5. Etap'ta yer alan 2. el konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- İstinye Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 115 m² alanlı daire için 275.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.390,-TL)
Büyükömerler Emlak 0 212 488 49 49
- Kavacık Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 135 m² alanlı daire için 360.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.665,-TL)
Büyükömerler Emlak 0 212 488 49 49
- Kanlıca Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 193 m² alanlı daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.850,-TL)
Kerem Gayrimenkul 0 212 487 12 42

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin **2.635,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Kiptaş 5. Etap Kanlıca Sitesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 4+1, 193m² kullanım alanlı daire için 1.800 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 9,35 TL) Yeni Yapı Gayrimenkul 0 212 488 61 66
2. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun giriş katında yer alan 4+1, 188 m² kullanım alanlı daire için 2.100 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 11,20 TL) Energyest Gayrimenkul 0 212 572 72 93
3. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 3+1, 156 m² kullanım alanlı dubleks daire için 1.700 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,90 TL) Century 21 Albayrak 0 212 488 22 00
4. Kiptaş Metrokent Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 4+1, 154m² kullanım alanlı daire için 1.600 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,40 TL) Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96
5. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun 11. normal ve çatı katında yer alan 4+2, 236m² kullanım alanlı dubleks daire için 2.500 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,60 TL) Energyest Gayrimenkul 0 212 572 72 93

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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 taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Miss İstanbul Projesi'nde ortalama m² satış değeri 2.830,-TL, Kiptaş Metrokent Sitesi'nde ortalama m² satış değeri 2.800,-TL, Kiptaş Evleri 5. Etap'taki ortalama m² satış değeri 2.635,-TL'dir.
- Emsal projeler birbirlerine yakın konumda ve yaklaşık aynı özelliklerde olduğundan aynı şerefiyelere sahip oldukları kanaatinde varılmıştır. Satışlar sırasında bir pazarlık payının da (% 5'lik) olacağı kabulüyle ortalama emsal değer;
$$[(2.830 + 2.800 + 2.635) / 3] \times 0,95 = 2.615,-TL \text{ olarak hesaplanır.}$$
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.615,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Kiptaş Evleri 5. Etap'taki, Kiptaş Metrokent Evleri ve Miss İstanbul Projesi'ndeki ortalama aylık m² kira değerleri 10,50 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin de 10,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **118.100.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,8'dir. (yaklaşık 250 ay)

Değerlemeye konu 281 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 477.070,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

477.070,-TL x 12 ay = 5.724.840,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri
denliğinden hareketle 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,8 = 5.724.840,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri
Taşınmazların Pazar Değeri \cong **119.268.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 250 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (250 ay / 12 = 20,83 yıl; 1/20,83 yıl=) % 4,8 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	118.100.000,-TL
Gelir İndirgeme	119.268.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **118.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 28 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 05 Aralık 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1751
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	: 118.507.000,-TL (Toplam 282 adet bağımsız bölüm için)

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam pazar değeri için;**

118.100.000,-TL (Yüzonsekizmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(118.100.000,-TL ÷ 1,8158 TL/USD (*) ≅ **65.040.000,-USD**)

(118.100.000,-TL ÷ 2,3270 TL/EURO (*) ≅ **50.752.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8158 TL ve 1,-EURO = 2,3270 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 121.396.480,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 01 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları (ekli klasör)