

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Başakşehir/ İSTANBUL

(16 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 26 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 04 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1508
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	Başakşehir 2. Etap Mahallesi, : 16 adet parsel Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde : konumlu toplam 16 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü	: 277.090,03 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak : Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	72.785.000,-TL	40.135.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

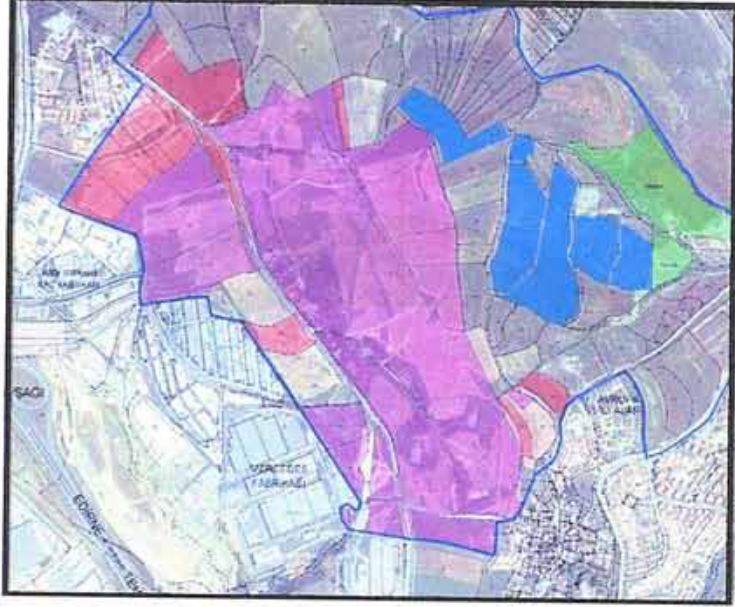
NOVA TD RAPOR NO: 2013/1508

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	18
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	18
4.4.3	Kadastro İncelemesi	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	20
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	20
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	34
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	34
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	35
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	35
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ	35
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	35
9. BÖLÜM	RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR) .37	
9.1	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	37
9.2	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	41
9.3	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	42
10. BÖLÜM	SONUÇ	43

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Hoşdere'de konumlu 16 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	04 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 16 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Denk Gelen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	72.785.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1508

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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:

- 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

323 ada 3 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe Eski Ağildere
ADA NO	: 323
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 49.084,54 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 11187
CİLT NO	: 31
SAYFA NO	: 2982
TAPU TARİHİ	: 03.10.2012

324 ada 2 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe Eski Ağilderesi
ADA NO	: 324
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 25.306,24 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 11187
CİLT NO	: 31
SAYFA NO	: 2984
TAPU TARİHİ	: 03.10.2012

144 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.1/8
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Ağıl Deresi
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 144
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 400,74 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.1/8
YEVMIYE NO	: 11187
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 139
TAPU TARİHİ	: 03.10.2012

145 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.1/8
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Ağıl Deresi
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 145
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.537,31 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.1/8
YEVMIYE NO	: 11187
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 140
TAPU TARİHİ	: 03.10.2012

		154 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.5/8
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	Filtepe
ADA NO	:	---
PARSEL NO	:	154
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	89.000 m ²
HİSSESİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.5/8
YEVMIYE NO	:	8825
CİLT NO	:	2
SAYFA NO	:	149
TAPU TARİHİ	:	02.08.2012

		318 ada 1 parsel	318 ada 2 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	:	Dedeçatağı	Dedeçatağı
ADA NO	:	318	318
PARSEL NO	:	1	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	34.054 m ²	3.116 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	10580	10580
CİLT NO	:	31	31
SAYFA NO	:	2972	2973
TAPU TARİHİ	:	06.10.2011	06.10.2011

		319 ada 1 parsel	319 ada 2 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	:	Filtepe Eski Ağıl Deresi	Filtepe Eski Ağıl Deresi
ADA NO	:	319	319
PARSEL NO	:	1	2
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	:	Arsa	Arsa
	:	4.936 m ²	1.499 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	10580	10580
CİLT NO	:	31	31
SAYFA NO	:	2974	2975
TAPU TARİHİ	:	06.10.2011	06.10.2011

		320 ada 1 parsel	321 ada 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	:	Filtepe Eski Ağıl Deresi	Filtepe Eski Ağıl Deresi
ADA NO	:	320	321
PARSEL NO	:	1	1
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	:	Arsa	Arsa
	:	8.892 m ²	24.277 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	10580	10580
CİLT NO	:	31	31
SAYFA NO	:	2976	2977
TAPU TARİHİ	:	06.10.2011	06.10.2011

	322 ada 1 parsel	322 ada 2 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe Eski Ağıl Deresi	Filtepe Eski Ağıl Deresi
ADA NO	: 322	322
PARSEL NO	: 1	2
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	: Arsa	Arsa
	: 23.435 m ²	2.571 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 10580	10580
CİLT NO	: 31	31
SAYFA NO	: 2978	2979
TAPU TARİHİ	: 06.10.2011	06.10.2011

	323 ada 1 parsel	323 ada 2 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe Eski Ağıl Deresi	Filtepe Eski Ağıl Deresi
ADA NO	: 323	323
PARSEL NO	: 1	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.153 m ²	5.940 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 10580	10580
CİLT NO	: 31	31
SAYFA NO	: 2980	2981
TAPU TARİHİ	: 06.10.2011	06.10.2011

324 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe Eski Ağıl Deresi
ADA NO	: 324
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.959 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 10580
CİLT NO	: 31
SAYFA NO	: 2983
TAPU TARİHİ	: 06.10.2011

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 28 Mart 2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

144 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

145 ve 154 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

318 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)
- Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

318 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Kültür tesisi olarak ayrılmıştır.
- Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)
- Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

319 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Kreş alanı olarak ayrılmıştır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

319 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Teknik altyapı olarak ayrılmıştır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

320 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- İlkokul yeri olarak ayrılmıştır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 323 ada 1 ve 3 no'lu parsel, ve 324 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde müstereken:**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

323 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Lise yeri olarak ayrılmıştır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

Not: Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Bu şerhlerin taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

Rapor konusu imar düzenlemesine alınan parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arazi" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin imar durumları ile ilgili aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Rapor konusu parseller 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyü - Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Ancak bu parsellerin bulunduğu alan İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Toplu Konut Alanı ilan edilen bu bölge için çalışmaların sonuçlandırılmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu parseller üzerinde halihazırda mevcut imar planına göre herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemektedir.

Uygulama izni verilmeyen mevcut imar planında taşınmazların isabet ettiği fonksiyon bilgileri:

SIRA NO	ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²)	İMAR DURUMU
1	144	400,74	50,09	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m) ve yol
2	145	9.537,31	1.192,16	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m) ve yol
3	154	89.000	55.625,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m), yol, temel eğitim alanı, park alanı ve belediye hizmet alanı
4	318/1	34.054,00	34.054,00	Konut Alanı (Emsal: 0,40 ve h: 3,50 m), yol ve rekreasyon alanı
5	318/2	3.116,00	3.116,00	Konut Alanı (Emsal: 0,40 ve h: 3,50 m) ve yol
6	319/1	4.936,00	4.936,00	Kreş alanı ve yol
7	319/2	1.499,00	1.499,00	Teknik altyapı alanı ve yol
8	320/1	8.892,00	8.892,00	Lise
9	321/1	24.277,00	24.277,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m) ve yeşil alan
10	322/1	23.435,00	23.435,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m)
11	322/2	2.571,00	2.571,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m) ve yeşil alan
12	323/1	10.153,00	10.153,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m)
13	323/2	5.940,00	5.940,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m)
14	323/3	49.084,54	49.084,54	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m), yeşil alan, otopark alanı, ticaret alanı, yol ve sağlık alanı
15	324/1	26.959,00	26.959,00	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m) ve yol
16	324/2	25.306,24	25.306,24	Konut Alanı (Emsal: 0,50 ve h: 9,50 m), yol ve sağlık alanı

Not: Rapor konusu parsellerden, 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyü - Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı ve 06.01.2012 tarihli Toplu Konut Alanı kapsamında kalanlar için henüz imar planı

hazırlanmamıştır. Bu nedenle bu parseller üzerinde geliştirilebilecek projeler için halihazırda ruhsat alınamamaktadır. Değerlemede sadece bilgi amaçlı olarak gelir indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Rapor konusu parsellerden 144, 145 ve 154 no'lu parseller hariç diğer parsellerden 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine istinaden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır. Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı ve kesinti sonrası kalacak net parsellerin de Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır.

Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmlar 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.

Parsellerin bir kısmı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddesi neticesinde oluşmuş, bir kısmı ise henüz uygulama görmemiş kadastral parsellerdir. 06.01.2012 tarihinde toplu konut alanı ilan edilen bölge için yeniden planlama ve imar uygulaması süreci başlayacaktır. Bu nedenle taşınmazların kadastral parsel olarak dikkate alınması ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini berteraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve

19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 144, 145, 154 no'lu parsellerin bir önceki malikleri özel şahıslar iken 144 ve 145 no'lu parsellerin 1/8 hissesinin 02.08.2012 tarih ve 8828 yevmiye no ile satış işleminden ve akabinde 03.10.2012 tarih ve 11187 yevmiye no ile ifraz işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. 154 no'lu parselin ise 02.08.2012 tarih ve 8825 yevmiye no ile 5/8'i Emlak Konut GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

342 ada 2 no'lu parselin maliği Akfil Holding A.Ş. iken 06.10.2011 tarih ve 10580 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı işleminden tescil edilmiştir. Akabinde 03.10.2012 tarih ve 11187 yevmiye no ile ifraz işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

318 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 319 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 320 ada 1 no'lu parsel, 321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller, 324 ada 1 no'lu parselin eski maliği Akfil Holding A.Ş. iken 06.10.2011 tarih ve 10580 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı işleminden tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 144, 145, 154, 318 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 319 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 320 ada 1 no'lu parsel, 321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller, 324 ada 1 ve 2 no'lu parseller 24.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken 06.01.2012 tarihli Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisine alınmıştır. Ancak henüz bu parseller için yeni bir imar planı hazırlanmamıştır.
- 144, 145, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 no'lu parsellerden ifraz ile ayrılan kısımları "Hoşdere Toplu Konut Alanı 1. Etap" a ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Makam Olur'ları doğrultusunda 644 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname hükümleri ile 3194 sayılı Kanunun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre 144, 145, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 no'lu parseller ifraz işleminden oluşmuş olup kalan parseller için son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri olmadığı belirlenmiştir.

KADASTRAL HARİTA



5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

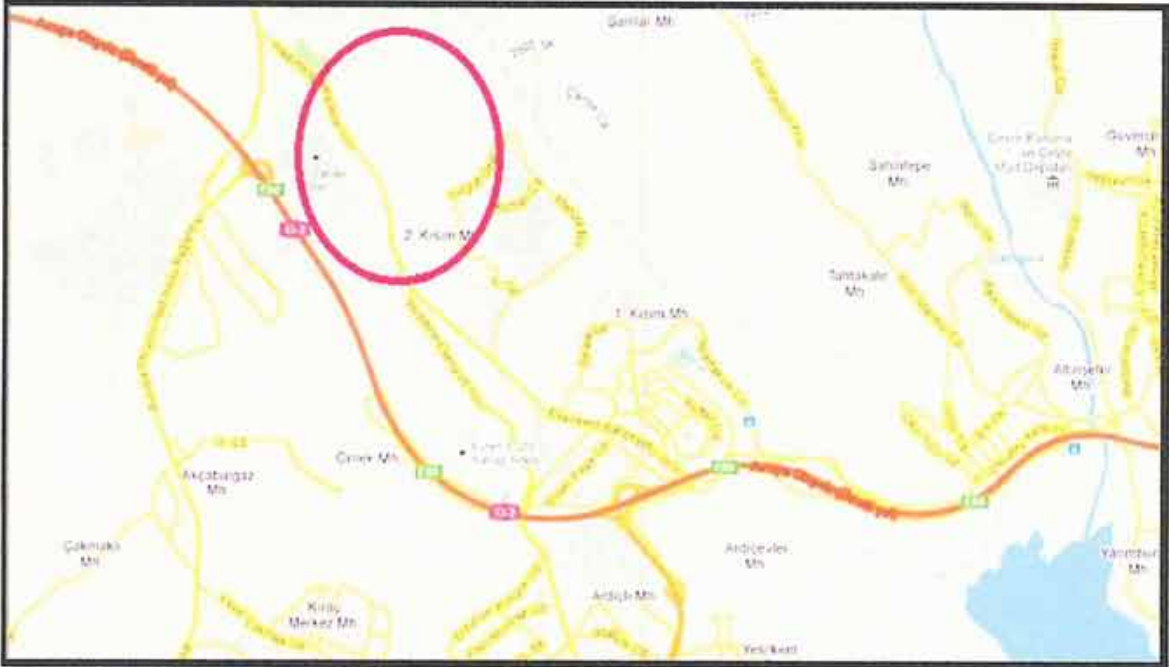
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2. Kısım Mahallesi'nde konumlanan toplam 16 adet parseldir.

Birbirlerine bitişik ve yakın konumda olan parsellere; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edildikten sonra Mercedes Tesisi karşısında yer alan İstanbul Caddesi'ne sapılarak ulaşılır.

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

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

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ile Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktarları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSESİ	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)
1	323/3	49.084,54	1/1	49.084,54
2	324/2	25.306,24	1/1	25.306,24
3	144	400,74	1/8	50,09
4	145	9.537,31	1/8	1.192,16
5	154	89.000	5/8	55.625
6	318/1	34.054	1/1	34.054
7	318/2	3.116	1/1	3.116
8	319/1	4.936	1/1	4.936
9	319/2	1.499	1/1	1.499
10	320/1	8.892	1/1	8.892
11	321/1	24.277	1/1	24.277
12	322/1	23.435	1/1	23.435
13	322/2	2.571	1/1	2.571
14	323/1	10.153	1/1	10.153
15	323/2	5.940	1/1	5.940
16	324/1	26.959	1/1	26.959
TOPLAM		319.160,83		277.090,03

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parsellerin bir çoğu düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında 06.01.2012 tarihli toplu konut alanı ilanına istinaden yeniden bir planlama ve akabinde imar uygulama sürecinin tamamlanmasına kadar parsellerin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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 yarısında 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. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

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

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

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim 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 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 Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- o Mevcut imar planlarına göre uygulama yapılamamakta olması,
- o Yeni imar planlarının henüz hazırlanmamış olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlarla aynı plan kapsamında kalan "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 9.270 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.500,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
2. Hoşdere – Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.000,-TL)
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
3. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 11.500 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.750.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 500,-USD / 905 TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 1.500 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 800,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
5. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40 ve h: 3,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 13.400 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 6.834.000,-TL'dir. (m² satış değeri 510,-TL)
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
6. Merve Emlak yetkilisi Hüseyin SUKUŞU ile yapılan görüşmede Filtepe bölgesindeki düşük imarlı veya imarsız brüt parsellerin m² birim değerinin 200 – 250,-TL, Hoşdere – Hadımköy Yolu üzerinde Esenyurt tarafında yer alan Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 1 yapılaşma şartına sahip parseller için 800,-USD talep edildiği ancak bu fiyatlar üzerinden satışların gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Yetkili ayrıca Hoşdere – Hadımköy Yolu üzerinde Başakşehir tarafında yer alan Ticaret Alanı ve Emsal: 0,50 yapılaşma şartına sahip parsellerin ise 400,-USD bedelle satılabileceğini belirtmiştir.
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
7. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartı olduğu belirtilen 10.000 m² yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri 300,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35

8. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen olduğu belirtilen 1.125 m² yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 400.000,-TL'dir. (m² satış değeri 355,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
9. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen olduğu belirtilen 22.000 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 4.400.000,-USD'dir. (m² satış değeri 200,-USD / 360,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
10. Filtepe bölgesinde konumlu tarla vasıflı olduğu belirtilen 18.000 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.670.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 315,-TL)
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
11. 08.03.2013 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumdaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olan imarlı taşınmazların satış bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
652/1	26.243,53	26.243,53	7.085.753,10
653/1	28.166,13	28.166,13	1.480.7216,2
648/1	29.587,60	29.587,60	19.693.506,56
648/7	15.867,59	15.867,59	10.561.467,90
649/1	22.282,37	22.282,37	13.232.880,13
650/1	29.533,20	29.533,20	19.657.297,92
651/1	49.106,57	49.106,57	32.685.332,99
654/2	22.293,25	22.293,25	14.838.380,54
656/2	17.589,53	17.589,53	11.707.591,17
656/4	37.404,01	37.404,01	24.896.109,06
657/2	27.887,14	27.887,14	18.561.680,38
654/1	18.171,56	18.171,56	5.077.127,63
656/1	20.817,91	20.817,91	5.816.516,91
656/5	37.814,94	37.814,94	10.565.481,25
657/1	31.012,65	31.012,65	8.664.923,76
658/6	14.665,93	14.665,93	7.382.829,16
658/2	5.496,97	5.496,97	2.514.908,75
658/3	16.216,38	16.216,38	7.419.126,52
658/4	11.840,23	11.840,23	5.417.002,09
658/5	18.759,50	18.759,50	8.582.624,73

647/2	14.257,28	14.257,28	9.267.232,00
648/6	3.647,21	3.647,21	1.276.523,50
649/3	11.756,13	7.217,57	2.526.149,50
656/3	22.449,31	22.449,31	1.982.674,00

12. Değerleme konusu taşınmazların yakın dönemde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ TARİHİ
-/144	10.500	1.312,50	315.000	02.08.2012
-/145	19.250	2.406,25	577.500	02.08.2012
-/154	89.000	5.5625	2.670.000	02.08.2012
318/1	34.054	34.054	7.151.340	06.10.2011
318/2	3.116	3.116	638.780	06.10.2011
319/1	4.936	4.936	73.000	06.10.2011
319/2	1.499	1.499	22.200	06.10.2011
320/1	8.892	8.892	131.500	06.10.2011
321/1	24.277	24.277	5.462.350	06.10.2011
322/1	23.435	23.435	5.272.900	06.10.2011
322/2	2.571	2.571	501.350	06.10.2011
323/1	10.153	10.153	2.182.900	06.10.2011
323/2	5.940	5.940	1.247.400	06.10.2011
324/1	26.959	26.959	5.930.980	06.10.2011

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8135 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konut projeleri

Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 71	150.000 - 175.000	2.375
	2+1	112 - 124	249.000 - 285.000	2.265
	3+1	156 - 171	323.000 - 372.000	2.125
	4+1	240 - 242	496.000 - 500.000	2.065
	4,5 + 1	191	381.000 - 394.000	2.030
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.905
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	1.990
Maximoon Projesi	1+1	56 - 72	112.000 - 163.000	2.150
	2+1	133 - 149	300.000 - 335.000	2.250

- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun 1. Katında yer alan 2+1, 135 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 205.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.520,-TL)
İlgilisi: Queen House: 0 212 502 83 00
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 147.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.885,-TL)
İlgilisi / İstanbul 34 Gayrimenkul: 0 212 620 84 34
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 115.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.475,-TL)
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 2+1, 140 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.785,-TL)
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42

Boğazköy Bölgesi

- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 4+2, 270 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.075,-TL)
İlgilisi / Coldwell Banker Diket Gayrimenkul: 0 212 669 49 69
- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 5+2, 292 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.135,-TL)
İlgilisi / Serkan ARTAGAN: 0 212 880 11 13
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m² kullanım alanlı bahçe katında konumlu dairenin satış değeri 187.500,-TL'dir. (m² satış değeri 2.085,-TL)
İlgilisi / Serdan DİLAVER: 0 212 607 15 01
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m² kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 160.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.780,-TL)
İlgilisi / Turgut ÖZTÜRK: 0 212 669 33 22
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+2, 301 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.155,-TL)
İlgilisi / Sezgin SEZER: 0 212 669 45 40

- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 236 m² kullanım alanlı üst dubleks olan villanın satış değeri 700.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.965,-TL)
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 160 m² kullanım alanlı alt dubleks olan villanın satış değeri 600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.750,-TL)
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.840.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.680,-TL)
İlgilisi / Eylem YENİ: 0 212 669 54 34
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 372 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.030,-TL)
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 188 m² kullanım alanlı bahçe katı villanın satış değeri 860.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.575,-TL)
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 145 m² kullanım alanlı üst kat villanın satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.485,-TL)
İlgilisi / Yeşim MORKAN: 0 212 669 22 25
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 2+1, 120 m² kullanım alanlı 1. katta konumlu dairenin satış değeri 270.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.250,-TL)
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 3+1, 153 m² kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 355.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.320,-TL)
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 780.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.405,-TL)
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 875.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.700,-TL)
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 450 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.555,-TL)
İlgilisi / Cem YÜKSEL: 0 535 708 66 57

- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 400 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.450.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.625,-TL)
İlgilisi / Fulya ÖZGEL: 0 212 608 13 44

Bölgedeki satışta olan iş yerleri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
66	200.000	3.075	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
100	250.000	2.500	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
160	310.000	1.940	Re/Kar Emlak 0 212 554 22 65

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

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

- Değerleme konusu taşınmazlara göre şerefiyesi ve toplu konut yapılaşması daha gelişmiş bir bölge olan Ispartakule'de konumlu projeler bünyesindeki dükkanların gerçekleşmiş satış değerleri aşağıda sunulmuştur. Aşağıda sunulan emsaller rapor konusu taşınmazlara uzak bir bölgede yer almakta olup toplu konut yapılaşması bünyesinde yer almaları nedeniyle belirtilmiştir.

Bizimevler 2 Sitesi

Blok	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
Çarşı	42,98	161.865	3.765
Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
Ortalama Birim Değeri			3.205

Bizimevler 4 Sitesi

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895
T2	01	30,53	98.305	3.220
T2	03	150,60	819.492	5.442
T2	15	68,08	322.034	4.730
T2	25	317,44	1.043.136	3.286
T2	47	66,16	217.407	3.286
T2	39	64,34	211.432	3.286
T2	32	62,77	206.271	3.286
T2	52	65,57	215.475	3.286
T1	25	51,21	473.729	9.251
T1	08	52,12	440.000	8.442
T1	24	86,40	659.322	7.631
T1	33	215,10	969.492	4.507
T2	18	61,47	313.559	5.101
T2	22	66,80	317.797	4.757
T2	40	61,96	203.610	3.286
T2	45	42,39	139.314	3.286
T2	30	64,34	211.432	3.286
T2	36	42,39	139.314	3.286
T1	14	86,40	660.000	7.639
T1	36	54,95	514.407	9.361
T1	34	96,13	730.000	7.594
T1	29	82,21	629.661	7.659
T2	19	64,02	230.508	3.601
T2	11	225,75	930.508	4.122
T1	16	55,41	506.780	9.146
Ortalama Birim Değeri				5.365

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** yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu parsellerin bir kısmı için halihazırda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümleri (15. ve 16. madde) gereği imar uygulama işlemleri yapılmamış olup diğer parseller ise imar planı bulunan kadastral parseller vasfındadırlar. Ancak bölgede mevcut planlara istinaden uygulama yapılamamaktadır. Toplu konut alanı ilan edilen bölge içerisinde kalan rapor konusu parseller için henüz yeni imar planları da hazırlanmamıştır. Bu nedenlerden dolayı parsellerin değer tespitinde gelir indirgeme yöntemi sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuş olup güvenli tarafta kalınarak kabuller yapılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde piyasa bilgilerinde yer alan imarlı emsallerin lejanlarına, yapılaşma haklarına ve büyüklüklerine göre m² satış değerlerinin 315 - 1.500,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Ayrıca bölgedeki rapor konusu parsellerle benzer nitelikteki imar durumlarına sahip parsellerin ise m² satış değerlerinin 200 - 360,-TL aralığında olduğu emlak firmalarından teyit edilmiştir. Rapor konusu parseller için yeni imar planlarının hazırlanmamış olduğu ve olası bir alım - satım esnasında pazarlık paylarının da olacağı görüşüyle ortalama m² satış değerinin 275,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Parseller büyüklüklerine ve konumlarına göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri sayfa 36'da yer alan tabloda listelenmiştir.

SIRA NO	ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²)	BİRİM DEĞER	PAZAR DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1	144	400,74	50,09	265	106.196	13.274	1,10
2	145	9.537,31	1.192,16	275	2.622.760	327.844	1,15
3	154	89.000	55.625,00	250	22.250.000	13.906.250	1,04
4	318/1	34.054,00	34.054,00	260	8.854.040	8.854.040	1,17
5	318/2	3.116,00	3.116,00	260	810.160	810.160	1,15
6	319/1	4.936,00	4.936,00	150	740.400	740.400	0,63
7	319/2	1.499,00	1.499,00	150	224.850	224.850	0,63
8	320/1	8.892,00	8.892,00	150	1.333.800	1.333.800	0,63
9	321/1	24.277,00	24.277,00	285	6.918.945	6.918.945	1,29
10	322/1	23.435,00	23.435,00	285	6.678.975	6.678.975	1,29
11	322/2	2.571,00	2.571,00	245	629.895	629.895	1,15
12	323/1	10.153,00	10.153,00	265	2.690.545	2.690.545	1,25
13	323/2	5.940,00	5.940,00	260	1.544.400	1.544.400	1,08
14	323/3	49.084,54	49.084,54	285	13.989.094	13.989.094	1,29
15	324/1	26.959,00	26.959,00	275	7.413.725	7.413.725	1,25
16	324/2	25.306,24	25.306,24	265	6.706.154	6.706.154	1,25
TOPLAM					83.513.939	72.782.351	
GENEL TOPLAMI					~ 83.515.000	~ 72.785.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

9. BÖLÜM

RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)

Parsellerin imar durumlarının bölgedeki genel yapılaşmaya uygun bir imar fonksiyonuna göre değişmesi durumundaki oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. **Raporun bu bölümü sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.**

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.

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Parsellerin toplam yüzölçümü 319.160,83 m²'dir. Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktarı ise 277.090,03 m²'dir.
- Rapor konusu parsellerden 144, 145 ve 154 no'lu parseller daha önceden bir imar uygulamasına tabi olmadıklarından kadastral parsel niteliğindedirler. Bu nedenle bu parsellerden güvenli tarafta kalınarak % 40 DOP ve % 10 da KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 144, 145 ve 154 no'lu parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 56.867,25 m²'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 28.435 m²'dir.
- 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 324 ada 1 ve 2 parseller 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine göre 4 pafta 153 no'lu parselin ifraz işleminden oluşmuş ve parsel üzerinden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır. Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki

- kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 324 ada 1 ve 2 parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 183.052,78 m²'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 137.290 m²'dir.
- 318 ada 1 ve 2 parseller, 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine göre 4 pafta 121 ve 131 no'lu parsellerin ifraz işleminden oluşmuş ve parseller üzerinden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır. Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 318 ada 1 ve 2 parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 37.170 m²'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 27.890 m²'dir.
 - Parsellerin tümü için imar uygulaması yapıldıktan sonraki toplam net alan ise (28.435 m² + 137.290 m² + 27.890 m²) 193.615 m² olarak hesaplanmaktadır.
 - Kesintiler sonrası kalacak net parsellerin de güvenli tarafta kalınarak Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır.
 - Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
 - Olası yapılaşma hakkına göre emsal alan $193.615 \text{ m}^2 \times 0,50 = (96.807,50 \text{ m}^2)$ **96.810 m²'dir.**
 - Bölge genelinde yapılan incelemelerde benzer niteliklere sahip konut projelerinde toplam inşaat alanı emsal inşaat alanına % 30 fazlası, satılabilir toplam inşaat alanı ise % 15 fazlası şeklindedir. Bu bilgiden hareketle toplam inşaat alanı; $96.810 \text{ m}^2 \times 1,30 = 125.853 \text{ m}^2$, toplam satılabilir inşaat alanı ise $96.810 \text{ m}^2 \times 1,15 = 111.330 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır.
 - **Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.**

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde varsayılan imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **125.853 m²'dir.**
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan

yapıların m² birim bedeli 615,-TL'dir. Bölge genelinde lüks konut inşaatları bulunduğundan inşaat maliyetlerinin yüksek olacağı ve bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.

- İnşaat maliyetlerinin yıllar itibariyle % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 30	% 50	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **72.661.010,-TL (~ 72.660.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.850,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014, 2015 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 111.330 m²'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 30	% 50	% 20

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **196.615.218,-TL (~ 196.615.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	196.615.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 72.660.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	123.955.000

9.2 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
72.785.000	123.955.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının nihai toplam pazar değeri için **72.785.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	21 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	31 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1767			
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			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
-	144	50,09	265	13.274
-	145	1.192,16	275	327.844
-	154	55.625,00	250	13.906.250
318	1	34.054,00	260	8.854.040
318	2	3.116,00	260	810.160
319	1	4.936,00	150	740.400
319	2	1.499,00	150	224.850
320	1	8.892,00	150	1.333.800
321	1	24.277,00	285	6.918.945
322	1	23.435,00	285	6.678.975
322	2	2.571,00	245	629.895
323	1	10.153,00	265	2.690.545
323	2	5.940,00	260	1.544.400
323	3	49.084,54	285	13.989.094
324	1	26.959,00	275	7.413.725
324	2	25.306,24	265	6.706.154
TOPLAM				72.782.351 ~ 72.785.000

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen arsa miktarlarının toplam pazar değeri için;

72.785.000,-TL (Yetmişikimilyonyediyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(72.785.000,-TL ÷ 1,7862 TL/USD (*) ≅ **40.135.000,-USD**)

(72.785.000,-TL ÷ 2,3565 TL/EURO (*) ≅ **31.338.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8135 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 85.886.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde portföyünde "arazi" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu kararı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri