

EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ FİLTEPE MEVKİİ
13 ADET PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	09.08.2011
SÖZLEŞME TARİHİ	09.08.2011
DEĞERLEME TARİHİ	10.08.2011 11.08.2011
DEĞERLEME SÜRESİ	2 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	21.09.2011
RAPOR NO	EML-1108001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (3 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ DIŞI DEĞERİ TESPİTİ)
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHI SLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ FİLTEPE MEVKİİ 318 ADA 1-2 PARSELLER, 319 ADA 1-2 PARSELLER, 320 ADA 1 PARSEL, 321 ADA 1 PARSEL, 322 ADA 1-2 PARSELLER, 323 ADA 1-2-3 PARSELLER, 324 ADA 1-2 PARSELLER BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kayıtları - (Takbis belgeleri-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 10 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin, 3 adet taşınmazın ise pazar değeri dışı değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 21.09.2011 tarih ve EML-1108001 numaralı rapor Őirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde gėrev almıŐ olup, raporun nihai değeri 46.249.000.-TL'dir. (KDV hariç) Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

318 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEDE ÇATAĞI
Pafta No :
Ada No : 318
Parsel No : 1
Alanı : 34.054,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7044
Cilt No : 31
Sayfa No : 2972
Tapu Tarihi : 03.07.1995

318 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEDE ÇATAĞI
Pafta No :
Ada No : 318
Parsel No : 2
Alanı : 3.116,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7044
Cilt No : 31
Sayfa No : 2973
Tapu Tarihi : 03.07.1995

319 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 319
Parsel No : 1
Alanı : 4.936,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2974
Tapu Tarihi : 03.07.1995

319 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 319
Parsel No : 2
Alanı : 1.499,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2975
Tapu Tarihi : 03.07.1995

320 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 320
Parsel No : 1
Alanı : 8.892,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2976
Tapu Tarihi : 03.07.1995

321 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 321
Parsel No : 1
Alanı : 24.277,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2977
Tapu Tarihi : 03.07.1995

322 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 322
Parsel No : 1
Alanı : 23.435,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2978
Tapu Tarihi : 03.07.1995

322 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 322
Parsel No : 2
Alanı : 2.571,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2979
Tapu Tarihi : 03.07.1995

323 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 323
Parsel No : 1
Alanı : 10.153,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2980
Tapu Tarihi : 03.07.1995

323 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 323
Parsel No : 2
Alanı : 5.940,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2981
Tapu Tarihi : 03.07.1995

323 ADA 3 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 323
Parsel No : 3
Alanı : 49.467,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2982
Tapu Tarihi : 03.07.1995

324 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 324
Parsel No : 1
Alanı : 26.959,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2983
Tapu Tarihi : 03.07.1995

324 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Pafta No :
Ada No : 324
Parsel No : 2
Alanı : 27.951,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : AKFİL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7045
Cilt No : 31
Sayfa No : 2984
Tapu Tarihi : 03.07.1995

2.2 - Takyydat Bilgileri

318 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. 19.01.1989 tarih 98 yev.

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. 01.07.1998 tarih 4999 yev.

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

318 Ada 2 Parsel

Beyanlar;

Kültür tesisi olarak ayrılmıştır.

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. 19.01.1989 tarih 98 yev.

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. 01.07.1998 tarih 4999 yev.

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

319 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

Kreş alanı olarak ayrılmıştır.(Lehdar Milli Eğitim Bakanlığı)

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

319 Ada 2 Parsel

Beyanlar;

Teknik altyapı olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

320 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

İlkokul yeri olarak ayrılmıştır.(Lehdar Milli Eğitim Bakanlığı)

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

321 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

322 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

322 Ada 2 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

323 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

323 Ada 2 Parsel

Beyanlar;

Lise yeri olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

323 Ada 3 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

324 Ada 1 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

324 Ada 2 Parsel

Beyanlar;

İmar düzenlemesine alınmıştır. 15.10.2009 tarih 11352 yev.

*Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 10.08.2011 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

**Taşınmazlar üzerinde bulunan beyanların , taşınmazların mülkiyetini kısıtlayıcı ve sınırlayıcı beyanlar olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.08.2011 tarihinde alınan ve ekte sunulan M.34.3.BAŞ.0.13.02.00-310.05[] 11885-R:253571 - 12019-42464 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

"(İlgi: 10.08.2011 tarih ve EMD.160.136-7512 sayılı dilekçe ve eki liste)

İlgi dilekçe ile Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2.Kısım mahallesinde yer alan, eki listedeki parsellere ait imar durum bilgisi talep edilmektedir. Söz konusu parseller bugün itibarıyla; 1/1000 ölçekli "24.02.2003 onay tarihli Başakşehir Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Ancak, Hoşdere-Filtepe mevkiinde 161 ha.'lık alanda mevcut Kadastral durumun 24.02.2003 onaylı imar planına uygunluğunun sağlanması için, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uyarınca 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile İmar Uygulama sınırı geçirilmiştir. İmar uygulama kararı alınan 161 ha.'lık alan içerisinde kalan ekli listedeki parsellerin Harita Şefliğimizce yürütülecek olan imar uygulamasının tescilinden sonra oluşacak yeni ada/parsel numaralarına göre yeniden başvurulması halinde talebiniz yeniden değerlendirilecektir"

Parsellerin Hoşdere-Filtepe mevkiinde 161 ha.'lık alanda mevcut Kadastral durumun 24.02.2003 onaylı imar planına uygunluğunun sağlanması için, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uyarınca 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile İmar Uygulama sınırı geçirilmiş olması nedeniyle hali hazırda parseller için uygulama izni verilmemektedir. Belediyeden alınan resmi yazıda parsellerin 1/1000 ölçekli "24.02.2003 onay tarihli Başakşehir Uygulama İmar Planı" kapsamındaki yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. Ancak, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen bilgilere ve belediyeden alınan bilgilere göre 24.02.2003 onay tarihli imar planına göre değerlemesi yapılan parsellerin her birinin yapılaşma koşulları aşağıda bilgi amaçlı belirtilmiştir.

318 ada 1 parselin bir kısmı rekreasyon, bir kısmı konut, bir kısmı askeri alan ve bir kısmı da yolda kalmaktadır. Konut alanı bölümünde emsal:0.40, h:3.50 m dir.

318 ada 2 parsel konut alanında kalmakta emsal:0,40, h:9,50 m dir.

319 ada 1 parsel kreş alanı ve yolda kalmaktadır.

319 ada 2 parsel teknik alt yapı alanı ve yolda kalmaktadır.

320 ada 1 parsel ortaöğretim alanında kalmaktadır.

321 ada 1 parsel konut alanı ve yeşil alanda kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

322 ada 1 parsel konut ve yol alanında kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

322 ada 2 parsel konut ve yeşil alanda kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

323 ada 1 parsel konut alanında kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

323 ada 2 parsel konut alanında kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

323 ada 3 parsel konut, otopark, ticaret ve askeri alanda kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir. Ayrıca belediyeden alınan bilgiye göre emsali belirtilmemiş ticaret alanlarında emsal: 0.80 olup avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

324 ada 1 parsel konut ve bir kısmı yol alanında kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

324 ada 2 parsel konut, yol, sağlık alanı ve askeri bölgede kalmaktadır. Konut alanı emsal 0,50 h:9,50 m dir.

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu ile ilgili son üç yıllık değişimi ile ilgili yapılan incelemelerde; değerlemesi yapılan parsellerin de içerisinde bulunduğu Hoşdere-Filtepe mevkiinde 161 ha.'lık alanda mevcut Kadastral durumun 24.02.2003 onaylı imar planına uygunluğunun sağlanması için, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uyarınca 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile İmar Uygulama sınırı geçirildiği görülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 319 ada 1 parsel 319 ada 2 parsel, 320 ada 1 parsel ile 323 ada 2 parsellerin üzerinde bulunan beyanlarla ilgili ekte de bulunan 22.03.1994 tarih, 1994/202 nolu Encümen Kararı'na ulaşılmıştır.

Bu karara göre; 319 ada 1 parselin kreş yeri olarak İl Özel İdareye bedelsiz terk ve tescil edilmesine, 319 ada 2 parselin Teknik Altyapı olarak Esenyurt belediyesine bedelsiz terk ve tescil edilmesine, 320 ada 1 parselin İlkokul yeri olarak Milli Eğitim Müdürlüğü'ne bedelsiz terk ve tescil edilmesine, 323 ada 2 parselin ise Lise yeri olarak İl Özel İdareye bedelsiz terk ve tescil edilmesine karar verildiği belirtilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. den ve belediyeden alınan bilgilere göre 318 ada 2 parselin ve 323 ada 2 parselin üzerinde bulunan beyanlarına karşın 24.02.2003 tarihli plana göre bu iki parsel konut alanı olarak belirtilmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde hali hazırda yapı bulunmamaktadır. Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsellerin ifraz işlemi ile 03.07.1995 tarihinde kadastral paftalarda belirli olduğu görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parseller üzerinde hali hazırda yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, üzerinde yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 2.3.5 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup /Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalarda, Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; değerlemesi yapılan taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır. İmar bilgilerinde yapılan incelemede ise; taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 318 ada 1 ve parseller Dede Çatağı mevkii, 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, 324 ada 1 ve 2 parseller Filtepe Eski Ağıl Deresi mevkiin de yer alan arsa vasıflı parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma ve çevre düzenlemesi yapılmamış olup, taşınmazlara ulaşım imkanı da kısıtlı bulunmaktadır. Çevresindeki en yakın yapılaşma Boğazköy bölgesinde olup, genel olarak site tarzında inşaa edilmiş konut kullanımlı ve gelir seviyesi orta ve üst gelir kesiminde olan kişilerin ikamet ettiği villa tarzı yapılmış yapılardan oluşmaktadır.

Bölge 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazlara yaklaşık yakın olarak Hoşdere Camii, Boğazköy İlköğretim Okulu, Bahçeşehir İMKB Anadolu Teknik Lisesi ve Endüstri Meslek Lisesi bulunmaktadır.

Taşınmazların ana arterlere uzaklık mesafeleri ise;

Bahçeşehir' e yaklaşık 5 km,

Bahçeşehir TEM bağlantısına yaklaşık 6 km,

Esenyurt'a yaklaşık 7 km,

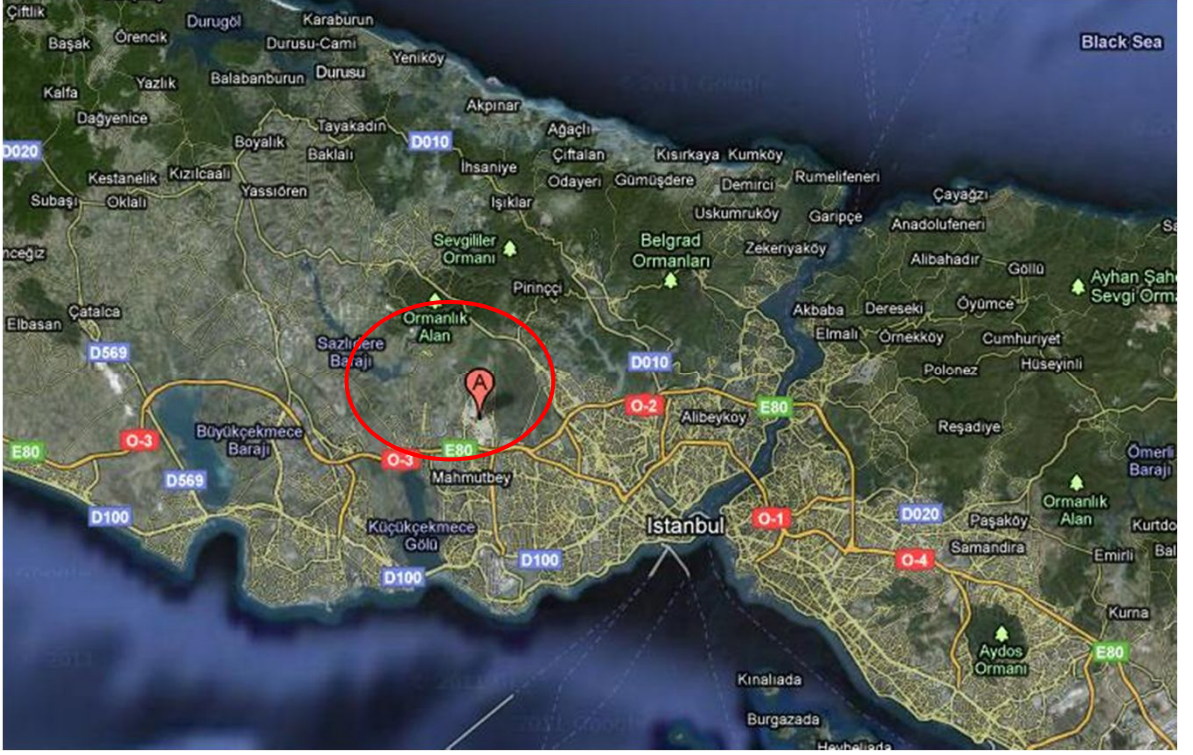
Mahmutbey TEM girişlerine ise yaklaşık 16 km,

Boğaziçi Köprüsü' ne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ise yaklaşık 40 km uzaklıktadır.

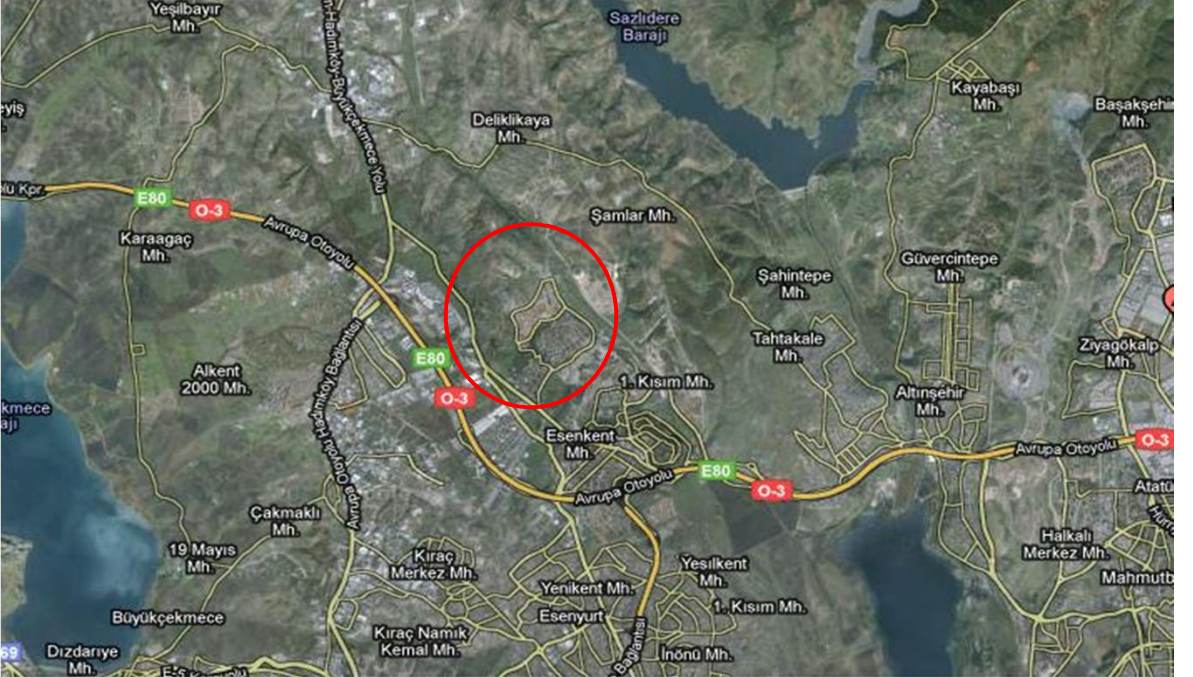
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ile tali toprak yollar aracılığı ile ulaşım sağlanabilmekte olup, toplu taşıma araçları ile Boğazköy' e kadar ulaşım sağlanabilmektedir.

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KONUM



FİLTEPE MEVKİİ



PARSELLERİN KONUMU



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi; 2009 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli, Altınşehir - Kayabaşı, Bahçeşehir, Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kurulmuştur.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. 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 mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özel okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

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.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma ve çevre düzenlemesi yapılmamış olup, taşınmazlara ulaşım imkanı da kısıtlı bulunmaktadır. Çevresindeki en yakın yapılaşma Boğazköy bölgesinde olup, genel olarak site tarzında inşaa edilmiş konut kullanımlı ve gelir seviyesi orta ve üst gelire sahip olan kişilerin ikamet ettiği villa tarzı yapılmış yapılardan oluşmaktadır. İstanbul İli'nde özellikle nitelikli konut projelerinin şehrin ilçelerinin gelişmekte olan bölgelerinde inşa edilmeye başlandığı görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmazların tamamının 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile imar düzenlemesine alınmış olmaları nedeniyle yapılaşma koşulları belirsiz olup, bölge genelinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır. Parsellerin imar düzenlemesi bittikten sonra oluşacak olan fonksiyon, büyüklük, konum gibi unsurlarında belirsizlik söz konusudur. Ayrıca, 319 ada 1 parsel, 319 ada 2 parsel, 320 ada 1 parselin üzerlerinde bulunan beyan , 22.02.2003 tarihli imar planı ve ekteki Encümen kararı da göz önünde bulundurulduğunda bu taşınmazlara değer takdir edilirken pazar dışı değeri olarak da kabul edilen vergi değeri dikkate alınmıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü, Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifai bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Yakın çevrelerinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Taşınmazların bir bütün olarak düşünüldüklerinde nitelikli bir konut projesinin inşa edilebileceği alana sahip oldukları düşünülmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsellerin tamamı 01.10.2009 tarihli Encümen Kararına göre İmar düzenlemesine alınmıştır. Bölge genelinde uygulama yapılamamaktadır.
- * Özel araçlarla ile tali toprak yollar aracılığı ile ulaşım sağlanabilmekte olup, toplu taşıma araçları ile Boğazköy' e kadar ulaşım sağlanabilmektedir.
- * 318-2,319-1, 319-2, 320-1, 323-2 parsellerin üzerinde kamusal kullanıma yönelik nitelikleri içeren beyan bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların tamamının 01.09.2009 tarihi itibarıyla imar düzenlemesine alınmış olmaları nedeniyle yapılaşma koşulları belirsiz olup, bölge genelinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır. Beş adet parselin ise (318-2,319-1, 319-2, 320-1, 323-2) tapu sicilinde kamusal hizmete yönelik kullanımlara ayrıldığı, ancak bu parsellerden 319-1, 319-2 ve 320-1 nolu parsellerin 24.02.2003 tarihli plana göre kamusal hizmete yönelik kullanımda bırakıldığı görülmektedir. Bu nedenle bu üç taşınmazın belirtilen niteliklerine göre değerlerinin değerlendirme yöntemleri ile belirlenemeyeceği kanaatine varılmış ve bu parsellerin değerlendirilmesinde Piyasa Değeri yöntemi, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır. Taşınmazların tapu sicilinde belirtilen niteliklerine bağlı olarak gerektiğinde ilgili kurum tarafından belirli bir bedel ile kamulaştırılabileceği düşünüldüğünden belirtilen niteliklere göre değeri için kısıtlı bölgeler için geçerli olan 2011 yılına esas Emlak Vergisine Esas m² Rayiç Bedeli baz alınmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri:

* MUZAFFER AKTEKİN GAYRİMENKUL

Tel : 0532 431 18 08

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile aynı konumda 22.000 m² arsanın 4.400.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 200 TL), (Halihazırda değerlemesi yapılan taşınmazlar gibi yapılaşma izni bulunmamaktadır.)

* MERVE EMLAK

Tel : 0532 766 41 35

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile aynı konumda 375 m² hisseli arsa 100.000 TL olarak pazarlanmaktadır. (m² birim fiyatı 266 TL, konut imarlı olduğu beyan edilmiş olup, emsal:0,50 h:9,50 m dir. Ancak değerlemesi yapılan taşınmazlar gibi uygulama alanında olduğu gözlemlenmiştir.)

* SAHİBİNDEN

Tel : 0532 640 58 25

Filtepe mevkinde 460 m² hisseli arsa 110.000 TL ile pazarlanmaktadır. (m² birim fiyatı 239 TL, konut imarlı olduğu beyan edilmiş olup, emsal:0,50 h:9,50 m dir. Ancak değerlemesi yapılan taşınmazlar gibi uygulama alanında olduğu gözlemlenmiştir. Emsalin uzun süredir satılık olduğu bilgisi de alınmıştır.)

* TURİYAP

Tel : 0533 293 17 23

Filtepe mevkinde 614 m² hisseli arsa için 350.000 TL istenmektedir. (m² birim fiyatı 570 TL olup taşınmaz için oldukça yüksek bir tutar istendiği düşünölmektedir. Konut imarlı olduğu beyan edilmiş olup, beyana göre emsal:0,50 h:9,50 m.dir. Ancak değerlemesi yapılan taşınmazlar gibi uygulama alanında olduğu gözlemlenmiştir.)

* SAHİBİNDEN

Tel : 0533 664 46 16

Boğazköyde Laventa sokakta 3853 m² rekreasyon alanında kalmakta olan boş arsa 750.000 TL ye pazarlanmaktadır. (m² birim fiyatı 195 TL olup, %5 imarlı olarak beyan edilmiştir.)

* SAHİBİNDEN

Tel : 0533 344 44 31

Hoşderede Kazım Karabekir Caddesi'nde 3240 m² villa imarlı olarak pazarlanan arsa için 1.450.000 USD'a pazarlanmaktadır. (m² birim fiyatı 792 TL, Konut imarlı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal:0,50 h:9,50 m olduğu beyan edilmiştir.)

Konut Emsalleri

* SAHİBİNDEN

Tel : 0532 495 59 51

Hoşderede Kazım Karabekir Caddesi'nde site içerisinde sosyal donatılı (güvenlik, yüzme havuzlu, otoparklı) 5+2, 360 m² tripleks villa 390.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapıllı) (m² birim fiyat 1083 TL)

* FİNANSMAN EMLAK

Tel : 0532 789 10 16

Hoşderede Turgut Özal Caddesi'nde 3+1, 160 m² 3. katta bulunan daire 160.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (m² birim fiyat 1000 TL)

* TEMEL EMLAK

Tel : 0532 274 23 22

Armina Evleri Sitesi'nde 2+1, 95 m² 2+1 1. katta bulunan 165.000 TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (sosyal donatılı, güvenli site içinde) (m² birim fiyat 1736 TL)

* Fİ-SİDE EMLAK SATIŞ OFİSİ

Tel : 0212 444 43 17

Satış ofisinden alınan bilgiye göre, ara katta bulunan 120 m² 2+1 daireler 180.000 TL ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat 1500 TL)

* REMAX HEDEF

Tel : 0532 274 23 22

Günüşği Sitesi'nde 3+1, 167 m² 3+1 villa tipi 500.000 TL ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (sosyal donatılı, güvenli site içinde) (m² birim fiyat 2994 TL)

Ticaret Emsalleri

*** Remax İvedi**

Tel : 0532 7623543

Boğazköy'de Verde Molino A.V.M de 70 m² dükkanın 270.000.-TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat 3857 TL)

*** Remax Boğazköy**

Tel : 0532 430 95 78

Boğazköy'de cadde üzerinde hali hazırda pastane olan dükkanın 145 m² olduğu ve 330.000.-TL 'ye satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat 2276 TL)

*** Finans Gayrimenkul**

Tel : 0212 607 15 50

Bahçeşehir 2. kısımda Boğazköy'de AVM içerisinde 66 m² dükkanın 220.000.-TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat 3333 TL)

*** 1000 Yapı Emlak**

Tel : 0212 455 65 75

Bahçeşehir 2. kısımda Boğazköy'de 120 m² dükkanın 220.000.-TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat 1833 TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (324 ADA 1 PARSEL- ARSA)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		4.400.000	100.000	110.000	750.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	0%	0%	0%	0%
ALAN	27.951,00	22.000	375	460	3.853
BİRİM M ² DEĞERİ		200	267	239	195
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		AYNI	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		0%	-30%	-30%	-20%
KAT	-	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
FONKSİYON	-	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-10%	-10%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	220	200	240	215	234

Değerleme konusu parsellerden 324 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. 318-1, 318-2, 321-1, 322-1, 322-2, 323-1, 323-2, 323-3, 324-2 parsellerin her biri için birim m² değeri takdir edilmiş ve aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

319-1, 319-2 ve 320-1 nolu parsellerin 24.02.2003 tarihli plana göre kamusal hizmete yönelik kullanımda bırakıldığı görülmektedir. Bu nedenle bu üç taşınmazın belirtilen niteliklerine göre değerlerinin değerlendirilmesi yöntemleri ile belirlenemeyeceği kanaatine varılmış ve bu parsellerin değerlendirilmesinde Piyasa Değeri yöntemi, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır. Taşınmazların tapu siciline belirtilen niteliklerine bağlı olarak gerektiğinde ilgili kurum tarafından belirli bir bedel ile kamulaştırılabileceği düşünüldüğünden belirtilen niteliklere göre değeri için kısıtlı bölgeler için geçerli olan 2011 yılına esas Emlak Vergisine Esas m² Rayiç Bedeli olan 14,79.-TL/m² değeri baz alınmıştır.

Başakşehir Belediyesi İNTERNET BELEDİYECİLİĞİ			
KULLANICI İŞLEMLERİ		KULLANICI İŞLEMLERİ	
Sokak Rayiçleri	Sokak Rayiçleri		
Bina Aşınma Oranları	Sorgulama Parametreleri		
Çevre Temizlik Tarifeleri	Mahalle Adı		
Bilgi Edinme	Yıl	2011	
Bütçe Bilgileri			
Nikah Saatleri			
İhaleler			
Başvuru(Şikayet,Bilgi,Talep)			
Başvuru İzleme			
ÜYE İŞLEMLERİ			
Yeni Üye			
Kullanıcı Bilgilerim			
	Sokak Rayiçleri	Derece	Rayiç Değer
	FİLTEPE MEVKİİ (KONUT ALANI)	5	311.55
	FİLTEPE MEVKİİ (TİCARET ALANI)	5	415.4
	FİLTEPE MEVKİİ (VILLA)	5	363.48
	Filtepe Mevkii (Konut alanı)	5	311.55
	GÜVENLİK BÖLGESİ (KISITLI BÖLGE)	5	14.79
	MAZLUMKÖY BAĞÇEVANLI YOLU	5	423.4

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
318	1	34.054	210	7.151.340,00	7.151.340,00
318	2	3.116	205	638.780,00	638.780,00
319	1	4.936	14,79	73.003,44	73.000,00
319	2	1.499	14,79	22.170,21	22.200,00
320	1	8.892	14,79	131.512,68	131.500,00
321	1	24.277	225	5.462.325,00	5.462.350,00
322	1	23.435	225	5.272.875,00	5.272.900,00
322	2	2.571	195	501.345,00	501.350,00
323	1	10.153	215	2.182.895,00	2.182.900,00
323	2	5.940	210	1.247.400,00	1.247.400,00
323	3	49.467	235	11.624.745,00	11.624.800,00
324	1	26.959	220	5.930.980,00	5.930.980,00
324	2	27.951	215	6.009.465,00	6.009.500,00
TOPLAM ALAN(m ²)		223.250			
TOPLAM (-TL)				46.248.836,33	46.249.000,00
TOPLAM (-USD)				25.982.492,32	25.983.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)				46.249.000,00	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (USD)				25.983.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Taşınmazların tamamının 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile imar düzenlemesine alınmış olmaları nedeniyle yapılaşma koşulları belirsiz olup, bölge genelinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır. Parsellerin imar düzenlemesi bittikten sonra oluşacak olan fonksiyon, büyüklük, konum gibi unsurlarında belirsizlik söz konusudur. Ancak, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen bilgilere ve belediyeden alınan bilgilere göre 24.02.2003 onay tarihli imar planına göre değerlendirilmesi yapılan parsellerin her birinin yapılaşma koşulları dikkate alınarak ve aşağıdaki varsayımlar göz önünde bulundurularak aşağıda bilgi amaçlı olarak Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.3.1 - Projenin Toplam Maliyetinin Hesaplaması

Aşağıdaki tablolarda belirtilen hesaplamalar sonucunda, söz konusu projenin tamamı için öngörülen maliyet olarak 41.940.769.-USD (74.654.569.-TL) bedeline ulaşılmıştır. Bu bedelle, projenin inşaatı için gerekli her işlemin, bu kapsamda yapılacağı öngörülmüştür. Tüm fiyat tahminlerinde optimal pazar koşulları gözönünde bulundurulmuştur. Yatırım maliyetindeki sapmalar ve inşaa edecek müteahhitin yeterlilikleri ile resmi kurumlardan alınması gereken izinlerin süreci, maliyetin değişken faktörleridir.

Projenin Bitmiş Olması Varsayımına İlişkin Genel Kabuller;

* Bina maliyetleri, kaba-ince yapı, elektro mekanik donanımı kapsamaktadır. Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.

* Altyapı maliyetlerinin, bina maliyetinin %8'i oranında ilave bir maliyet kalemi oluşturacağı varsayılmıştır.

* Çevre düzenlemesine ilişkin maliyetlerin, önceki çalışmalara ve genel piyasa kabullerine istinaden tesisin niteliği ve tüm özellikleri dikkate alınarak yapı maliyetinin %7' sine tekabül eden ilave bir değer olarak alınmıştır.

* Toplam Yapı (İnşaat) Maliyeti; bina maliyetleri ile bina dışı maliyetlerinin (altyapı, çevre düzeni, vb) toplamı olarak alınmıştır.

* Proje ve pazarlama giderlerinin, Toplam Yapı (İnşaat) Maliyeti'nin %10'u oranında, ilave bir maliyet kalemi oluşturacağı kabul edilmiştir.

* Proje kapsamında olması planlanan otopark ve sosyal tesis yapılarının bina birim maliyetleri içinde inşaa edileceği varsayılmıştır.

* İnşaatın iyi kalitede tamamlanacağı varsayılmıştır.

**** 1 USD=1,78 TL kabul edilmiştir.

PROJENİN TAMAMI İÇİN ÖNGÖRÜLEN BİNA MALİYETİ

	İnşaat Alanı (M ²)	Birim Maliyet (USD/M ²)	Yıpranma Payı	Bina Maliyeti (USD)
1. 10 ADET PARSELİN TAMAMI ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJE	94.458	351	0%	33.154.758 .-USD
			Bina Maliyeti	33.154.758 .-USD
			Bina Maliyeti	59.015.469 .-TL

PROJENİN TAMAMI İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ

	Baz Değer (USD)	Oranı	Maliyet (USD)
Bina Maliyeti			33.154.758 .-USD
Altyapı Maliyetleri	33.154.758	8%	2.652.381 .-USD
Çevre Düzenleme	33.154.758	7%	2.320.833 .-USD
Toplam Yapı (İnşaat) Maliyeti;			38.127.972 .-USD
Proje ve Pazarlama Maliyetleri	38.127.972	10%	3.812.797 .-USD
		Proje Toplam Maliyeti	41.940.769 .-USD
		Proje Toplam Maliyeti	74.654.569 .-TL

6.3.2 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Taşınmazların tamamı(10 adet parsel için) üzerinde geliştirilecek projenin toplam satılabilir alanı olarak; Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan 24.02.2003 tarihli planda belirtilen verilere göre (alınan bilgilere göre on adet parselden 318-1 ve 318-2 nolu parseller için Emsal: 0,40 iken diğer sekiz parsel için Emsal: 0,50 ' dir) her bir parselin emsale dahil olan alanı dikkate alınarak yaklaşık 75.566 m² olduğu kabul edilmiştir. Toplam inşaat alanı ise emsal alanının yaklaşık %25'i ile emsal alanının toplamı kadar (94.458 m²) olabileceği kabul edilmiştir.

EKSPERTİZİ TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL						
Sıra No	ADA NO	PAFTA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM (m2)	PLAN UYG GÖRE KESİNTİDEN SONRAKİ KONUT ALANI	EMSALE DAHİL ALAN(m ²)
1	318	4	1	34.054,00	5.273	2.109
2	318	4	2	3.116,00	3.116	1.246
6	321	4	1	24.277,00	20.464	10.232
7	322	4	1	23.435,00	23.435	11.718
8	322	4	2	2.571,00	1.051	526
9	323	4	1	10.153,00	10.153	5.077
10	323	4	2	5.940,00	5.940	2.970
11	323	4	3	49.467,00	41.717	20.859
12	324	4	1	26.959,00	24.658	12.329
13	324	4	2	27.951,00	17.003	8.502
					152.810,00	75.566
					TOPLAM İNŞAAT ALANI:	94.458

- Projenin inşasının 2011 ve 2012 yıllarında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden; satışlarının %50'sinin 1.dönemde, %40'ının 2.dönemde ve %10'unun da 3.dönemde gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ünite satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.275.-USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyetleri, Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.
- İnşaat sürecine paralel olarak, yapılması öngörülen toplam inşaat maliyetinin %70'inin 1.dönemde, ve %30'unun 2.dönemde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Toplam inşaat maliyeti 6.3.1.'de belirtilmiş olan projenin toplam maliyetine ilişkin tablodaki verilerden alınmıştır. Geliştirici karının ise her yıl elde edilen gelirin yaklaşık % 25'i olacağı varsayılmıştır.
- Finansman gideri olmayacağı, tüm ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.

- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,78 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

10 ADET PARSELİN TAMAMI İÇİN					
YATIRIM SÜRECİ	36 AY				
ARSA ALANI (m2)	152.810,00				
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	94.458,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)	75.566,00				
		2011-2012	2012-2013	2013-2014	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		50,00%	40,00%	10,00%	
<i>Satılan Brüt Alan</i>		37.783	30.226	7.557	
<i>Birim Satış Fiyatı (Ortalama)</i>	1.340	1.275	1.339	1.406	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	\$85.217.200	\$48.173.325	\$40.465.593	\$10.622.218	\$99.261.136
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>İnşaat Giderleri Dağılımı</i>		70%	30%		
<i>İnşaat Giderleri</i>	\$41.940.769	29.358.538	12.582.231		
<i>Geliştirici Karı</i>	\$0,25	12.043.331	10.116.398	2.655.555	
TOPLAM		\$41.401.870	\$22.698.629	\$2.655.555	\$66.756.053
<i>Nakit Akım</i>		\$6.771.455	\$17.766.964	\$7.966.664	\$32.505.083
Net Bugünkü Değer (NPV)		\$26.824.782	\$26.583.463	\$26.345.633	
		47.748.112 TL	47.318.564 TL	46.895.226 TL	
İNDİRGE ME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin net bugünkü değeri için %10,50 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da 47.318.564.-TL (26.583.463.-USD) olarak takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların tamamının 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile imar düzenlemesine alınmış olmaları nedeniyle yapılaşma koşulları belirsiz olup, bölge genelinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır. Hali hazırda parseller yapılaşmaya uygun değildir. Ancak, yapılaşma koşulları netleştikten sonra parseller üzerinde , yakın bölgesindeki yapılaşmalar da (Boğazköy, Hoşdere bölgeleri gibi) dikkate alınarak , korunaklı ve donatı alanları olan site içerisinde bulunan villa tipinde lüks konut inşa edilmesinin en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
318 Ada 1 parsel, 318 Ada 2 parsel, 321 Ada 1 parsel, 322 Ada 1 parsel, 322 Ada 2 parsel, 323 Ada 1 parsel, 323 Ada 2 parsel, 323 Ada 3 parsel, 324 Ada 1 parsel, 324 Ada 2 parsellerin toplam değeri: **46.022.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre parsellerin tamamı üzerinde geliştirilecek projenin gelirlerinin net bugünkü değeri: **47.318.564.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne on adet parsel için emsal yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

319 Ada 1 parsel, 319 Ada 2 parsel ile 320 Ada 1 parsel için değer takdir edilirken pazar değeri dışı değer olan vergi değeri dikkate alınmış ve bu parseller için ise toplam değer **226.886.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Toplam Değer;

Sonuç olarak; Değerlemesi yapılan 13 adet taşınmazın toplam değeri olarak : 46.249.000.-TL takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, üzerlerinde yapı mevcut değildir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların tamamınının 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile imar düzenlemesine alınmış olmaları nedeniyle yapılaşma koşulları belirsiz olup, bölge genelinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır. Parsellerin imar düzenlemesi bittikten sonra oluşacak olan fonksiyon, büyüklük, konum gibi unsurlarında belirsizlik söz konusudur.

**Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına
6.5.5 - Alınması,Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde
Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu 13 adet parselin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu 13 adet parselin

21.09.2011 tarihli toplam değeri için ;

46.249.000 .-TL

(KırkaltımilyonikiyüzkırkdokuzbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

54.573.820 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
46.249.000	25.982.584	18.352.778	54.573.820

1 USD = 1,7800 .-TL

1 EURO = 2,5200 .-TL

Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

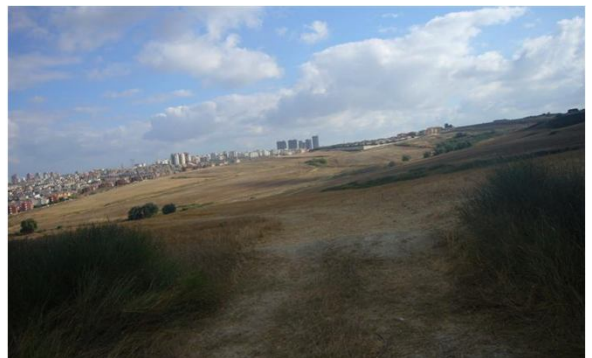
- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

FOTOĞRAFLAR



PARSELLERE ULAŞMAK İÇİN ALTERNATİF YOLLAR







T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ruhsat Şefliği

Sayı : M.34.3.BAŞ.0.13.02.00-310.05[]11885-R:253571-12013 - 42464 12.08/2011
Konu : İmar durumu

Sayın EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B
ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 10.08.2011 tarih ve EMD.160.136-7512 sayılı dilekçe ve eki liste.

İlgi dilekçe ile Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2.Kısım mahallesinde yer alan, eki listedeki parsellere ait imar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller bugün itibariyle; 1/1000 ölçekli "24.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkileri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Ancak; Hoşdere-Filtepe mevkiinde 161 ha.'lık alanda mevcut Kadastral durumun 24.02.2003 onaylı imar planına uygunluğunun sağlanması için, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca 01.10.2009 tarihli Encümen Kararı ile İmar uygulama sınırı geçirilmiştir.

İmar uygulama kararı alınan 161 ha.'lık alan içerisinde kalan eki listedeki parsellerin Harita Şefliğimizce yürütülecek olan imar uygulamasının tescilinden sonra oluşacak yeni ada/parsel numaralarına göre yeniden başvurulması halinde talebiniz yeniden değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.


ŞENOL ERCAN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

EKSPERTİZİ TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL LİSTE EK-1									
Sıra No	İL	İLÇE	MAHALLESİ	ADA NO	PAFTA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜ M(m ²)		
1	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	318	4	1	34.054,00		
2	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	318	4	2	3.116,00		
3	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	319	4	1	4.936,00		
4	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	319	4	2	1.499,00		
5	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	320	4	1	8.892,00		
6	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	321	4	1	24.277,00		
7	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	322	4	1	23.435,00		
8	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	322	4	2	2.571,00		
9	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	323	4	1	10.153,00		
10	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	323	4	2	5.940,00		
11	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	323	4	3	49.467,00		
12	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	324	4	1	26.959,00		
13	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKMECE	2. Bölge / Hoşdere	324	4	2	27.951,00		
							223.250,00		



Karar Tarihi	Karar No.	Kararın konusu	İfraz Hk.
22.03.1994	1994/102		
Belediye Encümenini Teşkil eden zevat	Bedri ALTINMAKAS-Alaattin ERTÜRK-Mürsel ŞENTÜRK-İsmet YAĞCI- Dursun ERGEN-Tuncer RENÇBER-Üzgür ÇOBAN-Ramazan YILDIZ		

TEKLİF

Büyükçekmece, Esenyurt Hoşdere Köyü 4-13 pafta, 153 parselin ifraz edilmesine ilişkin Harita Şefliğinin 22.03.1994 tarih ve 05/68 sayılı Başka-
lık teklifi incelendi.

KARAR

Büyükçekmece, Esenyurt, Hoşdere Köyü 4-31 pafta, 153 parsel 6.8.199 tarih ve 82 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli imar planı alanında kalmaktadır. Folyosunda görüldüğü gibi ifraz talep edilmektedir. Talep 3194 Sayılı İmar kanunu ve meri plan yönetmeliği hükümlerine göre, incelenmiş olup, Hoşdere 4-31 pafta, 153 parsel ifraz edilerek 319 ada, 1 parsel 4936.M2. lik alan kreş yeri olarak İl Özel İdaraya Bedelsiz terk ve tescil edilmesine, 319 ada, 2 parsel 1499.M2. lik alan İ.A.Y. olarak Esenyurt belediyesi adına bedelsiz terkine ve tesciline, 320 ada, 1 parsel ilkokul yeri olarak Millî Eğitim Müdürlüğü adına bedelsiz terk ve tesciline 321 ada, 1 parsel 24.277.M2. lik kısım Akfil Holding A.Ş. adına, 322 ada, 1 parsel 23.435.M2. lik kısım Akfil holding A.Ş. adına, 323 ada, 2 parsel 2.571.M2. lik kısım Akfil Holding A.Ş. adına, 323 ada, 1 parsel 10.153.M2. 1 kısım Akfil holding A.Ş. adına, 323 ada, 2 parsel 5940.M2. lik alan Lise yeri olarak İl Özel İdare adına bedelsiz terkine ve tesciline, 323 ada 3 parsel 49.467.M2. lik kısım Akfil Holding A.Ş. adına, 324 ada, 1 parsel, 26.959.M2. lik kısım Akfil Holding A.Ş. adına, 324 ada, 2 parsel 27.951.M2. i kısım Akfil holding A.Ş. adına, 5442.M2. lik kısım yeşil alan olarak Esenyurt belediyesi adına terk ve tescili, 9926.M2.-19.844.M2. ve 6536.M2. lik kısımlar park yeri olarak Esenyurt Belediyesi adına terk ve tesciline, 3178.M2. lik kısım otopark olarak Esenyurt Belediyesi adına terk ve tesciline (a) ile gösterilen 23.640.M2. lik alan kamu yararına bedelsiz yola terk edilmesi uygun görülmüştür. İmar kanununun 15. maddesine göre harcının hesap-
larak alınmasına, Belediye Encümeninin 22.03.1994 tarihli toplantısında karar verildi.

Bedri ALTINMAKAS
Encümen Başkanı

Alaattin ERTÜRK
Üye

Mürsel ŞENTÜRK
Üye

İsmet YAĞCI
Üye

Dursun ERGEN
Yazı İşleri Md.

Tuncer RENÇBER
Hesap İşleri Md.

Üzgür ÇOBAN
Hesap İşleri Md. v.

Ramazan YILDIZ
Veteryiner

Belkacım Poçacı
İmar Müdürü