

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Esenyurt / İSTANBUL**  
**(8 adet parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Kasım 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 07 Aralık 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1787
<b>Değerleme Konusu</b>	Sanayi Mahallesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 8 adet parsel, Esenyurt / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde : konumlu toplam 8 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Maliye Hazinesi
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 175.162,42 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin T.C. : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

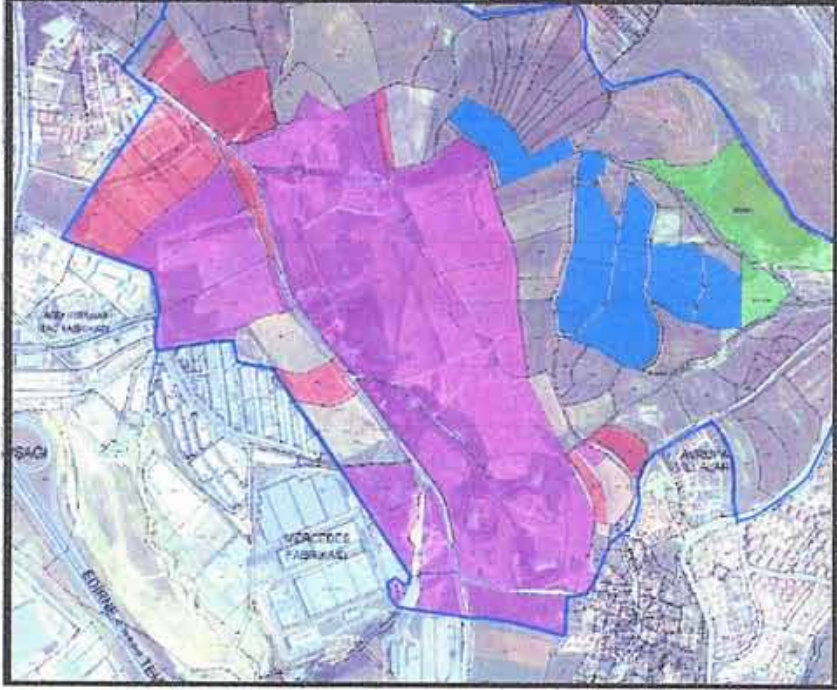
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	<b>131.725.000,-TL</b>	<b>73.528.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	17
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi .....	17
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	18
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	18
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	19
5.2	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	20
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	20
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	23
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	26
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	27
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ .....	27
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	27
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	28
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	34
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	34
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	35

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Esenyurt Sanayi Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	07 Aralık 2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu 8 adet parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Parsellerin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>131.725.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	704 ada 1 parsel	707 ada 1 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İLİ</b>	: İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Esenyurt	Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	: Hoşdere	Hoşdere
<b>ADA NO</b>	: 704	707
<b>PARSEL NO</b>	: 1	1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 19.146,52 m <sup>2</sup>	23.264,07 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 43907	43907
<b>CİLT NO</b>	: 2	2
<b>SAYFA NO</b>	: 188	194
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 22.11.2012	22.11.2012
	702 ada 3 parsel	704 ada 2 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İLİ</b>	: İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Esenyurt	Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	: Hoşdere	Hoşdere
<b>ADA NO</b>	: 702	704
<b>PARSEL NO</b>	: 3	2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 925,38 m <sup>2</sup>	11.412,97 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 43907	43907
<b>CİLT NO</b>	: 2	2
<b>SAYFA NO</b>	: 184	189
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 22.11.2012	22.11.2012



		701 ada 3 parsel	701 ada 2 parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Esenyurt	Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	:	Hoşdere	Hoşdere
<b>ADA NO</b>	:	701	701
<b>PARSEL NO</b>	:	3	2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	21.211,35 m <sup>2</sup>	19.883,02 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	:	43907	43907
<b>CİLT NO</b>	:	2	2
<b>SAYFA NO</b>	:	181	180
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	22.11.2012	22.11.2012

		703 ada 1 parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1867635/3356092 Maliye Hazinesi 1488457/3356092
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	:	Hoşdere
<b>ADA NO</b>	:	703
<b>PARSEL NO</b>	:	1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	33.560,92 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1867635/3356092 Maliye Hazinesi 1488457/3356092
<b>YEVMIYE NO</b>	:	43907
<b>CİLT NO</b>	:	2
<b>SAYFA NO</b>	:	185
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	22.11.2012

	<b>700 ada 3 parsel</b>
<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3501284/4575819 Maliye Hazinesi 1074535/4575819
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	: Hoşdere
<b>ADA NO</b>	: 700
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 45.758,19 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3501284/4575819 Maliye Hazinesi 1074535/4575819
<b>YEVMIYE NO</b>	: 43907
<b>CİLT NO</b>	: 2
<b>SAYFA NO</b>	: 177
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 22.11.2012

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 29 Kasım 2012 tarihinde alınan takyidatlı tapu kayıtları belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

#### **704 no'lu 1 no'lu parsel üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- İntifai Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**707 no'lu 1 no'lu parsel ve 702 ada 3 parsel üzerinde müştereken:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1.200 m<sup>2</sup>'lik kısmında askeriye suyu için irtifak hakkı vardır.

**704 no'lu 2 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- İntifai Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**701 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine İstimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- 1.200 m<sup>2</sup>'lik kısmında askeriye suyu için irtifak hakkı vardır.
- Askeriyeye ait su için 940 m<sup>2</sup> mahalde irtifak hakkı.

**701 no'lu 2 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine İstimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Askeriyeye ait su için 940 m<sup>2</sup> mahalde irtifak hakkı.

**703 no'lu 1 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1.200 m<sup>2</sup>'lik kısmında askeriye suyu için irtifak hakkı vardır.
- İş bu gayrimenkulde 480 m<sup>2</sup> mahalde askeriye için irtifak hakkı.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

**700 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 3501 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü'nün lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Askeriyeye ait su için 940 m<sup>2</sup> mahalde irtifak hakkı.
- Askeriyeye ait su için 660 m<sup>2</sup> mahalde irtifak hakkı.

**Şerhler Bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 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 bulunmamaktadır.

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin "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 Kanununun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandığı öğrenilmiştir.

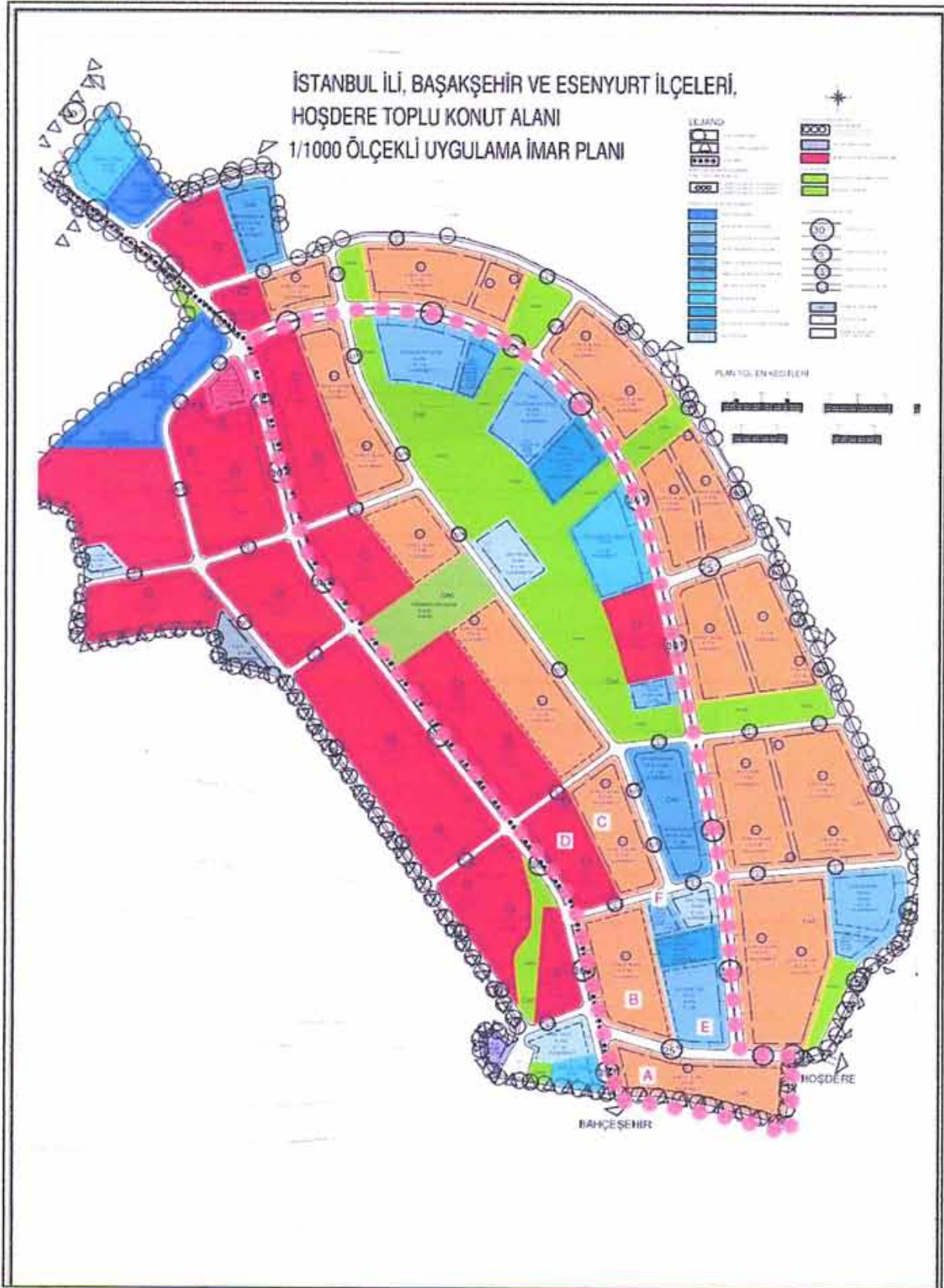
Taşınmazların imar durum bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	TOKİ HİSSESİNİN MİKTARI (m2)	FONKSİYONU	EMSAL
1	704/1	19.146,52	19.146,52	T2 Ticaret Alanı	1,00
2	704/2	11.412,97	11.412,97	T2 Ticaret Alanı	1,00
3	701/2	19.883,02	19.883,02	T3 Ticaret Alanı	2,50
4	701/3	21.211,35	21.211,35	T3 Ticaret Alanı	2,50
5	700/3	45.758,19	35.012,84	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2,25
6	702/3	925,38	925,38	T2 Ticaret Alanı	1,00
7	703/1	33.560,92	18.676,35	T2 Ticaret Alanı	1,00
8	707/1	23.264,07	23.264,07	T3 Ticaret Alanı	2,50

**Not:** Taşınmazlarda H: serbesttir.

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

Onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



**İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacaktır. Geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlarda ki yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

### Konut, Ticaret Alanları

16. Konut alanları içerisinde;

"K1"Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbest'tir.

"K2"Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbest'tir.

"K3"Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbest'tir.

17. Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

18. Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5'ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. Sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dâhil değildir.

19. Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dâhildir.

### Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.

21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50 şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

22. Bu alanlarda; konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=2.25 H=Serbest olarak uygulanacaktır.

### Küçük Sanayi Alanları

23. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.

E=0.80 VE Hmax=12.50'dir.

### Donatı Alanları

24. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma E=1.00 H=Serbest olarak uygulanacaktır.



25. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
26. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
27. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisleri alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
28. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
29. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
30. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
31. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
32. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, telaş, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
33. Rekreasyon alanlarında  $E=0.05$  ve  $H_{max}=6.50$ 'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

**Rapor konusu imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 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 ve Kadastro İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 704 ada 1 no'lu parselin 30, 31 ve 1862 no'lu parsellerin, 704 ada 2 no'lu parselin 31 no'lu parselin, 701 ada 2 no'lu parselin 95 parselin, 701 ada 3 no'lu parselin 94 ve 95 no'lu parsellerin, 700 ada 3 no'lu parselin 95, 98, 107 ve 1859 no'lu parsellerin, 702 ada 3 no'lu parselin 94 no'lu parselin, 703 ada 1 no'lu parselin 9, 1862 ve 1992 no'lu parsellerin, 707 ada 1 no'lu parselin ise 94 no'lu parselin imar uygulamasına girmesi sonucunda oluşturduğu tespit edilmiştir. Yeni parseller 22.11.2012 tarih ve 43907 yevmiye no ile tescil edilmişlerdir. Parsellerin son üç yıl içerisinde maliklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken parsellerin bulunduğu bölge için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı makam oluru ile onaylanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	TOKİ HİSSESİNİN MİKTARI (m2)
1	704/1	19.146,52	19.146,52
2	704/2	11.412,97	11.412,97
3	701/2	19.883,02	19.883,02
4	701/3	21.211,35	21.211,35
5	700/3	45.758,19	35.012,84
6	702/3	925,38	925,38
7	703/1	33.560,92	18.676,35
8	707/1	23.264,07	23.264,07
<b>TOPLAM</b>		<b>175.162,42</b>	<b>149.532,5</b>

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemelere 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 yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

## 5.2 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 en verimli kullanım seçeneklerinin ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir rezidans projesi inşa edilmesi**", konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip parselin üzerinde ise "**sosyal ticaret merkezi projesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

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

kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.433.052 kişidir.

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

## Esenyurt İlçesi



Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km<sup>2</sup> 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropolen alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.

5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir.

Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesi D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesi Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolunun batısında ve Sanayi Mahallesi kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

İlçede Evren 1. Ve 2. Oto Sanayi Siteleri, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

### 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 ve ticaret projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etken:

- o Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- o 700 ada 3 no'lu parsel ve 703 ada 1 no'lu parselin hisseli olması.

### 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde olan 46.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına, "TAKS: 0,25 ve Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): 6,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin m<sup>2</sup> satış değeri 700,-TL'dir.  
İlgilisi / Remax Exclusive: 0216 469 84 27
2. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 25.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): 6,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 15.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 600,-TL)  
İlgilisi / Tayfun ŞAHİN: 0533 693 46 33



3. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde Mercedes Tesisi yanında yer alan 18.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 1,00" yapılaşma hakkına sahip parselin m<sup>2</sup> satış değeri 27.750.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.500,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
4. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan 11.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50" yapılaşma hakkına sahip parselin m<sup>2</sup> satış değeri 500,-USD / ~ 895,-TL'dir.  
İlgilisi / Eras Gayrimenkul: 0541 678 34 44
5. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda ve Fi Yapı Projesi yakınında yer alan 19.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 16.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 810,-TL)  
İlgilisi / Remax Exclusive: 0216 469 84 27

**Not:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7915 TL'dir.

#### **Bölgedeki satışta olan konut projeleri Hoşdere Bölgesi**

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 68	129.000 - 144.000	2.035
	2+1	103 - 115	198.000 - 233.000	1.965
	3+1	154 - 171	293.000 - 343.000	2.020
	4+1	185 - 240	404.000 - 455.000	2.040
N Tepe Projesi	1+1	68	89.000 - 105.000	1.425
	1+1	78	105.000 - 145.000	1.605
	2+1	135	220.000 - 245.000	1.725
	3+1	175	250.000 - 260.000	1.460
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.910
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	2.000
Maximoon Projesi	1+1	50	91.000	1.820
	2+1	101	162.000	1.605

## Boğazköy Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Armina Evleri	2+1	90	147.000 – 175.000	-
	3+1	120	177.000 – 250.000	-
Günlüğü Evleri (Villa)	5+2	294	1.000.000	3.400
	6+2	365	1.100.000	3.015
	4+1	204	870.000	4.265
	4+1	179	810.000	4.525
City Court Projesi	4+1	227	650.000	2.865
	3+1	158	600.000	3.750
	3+1	158	515.000	3.260
	3+1	160	540.000	3.375
Kelebekler Vadisi Projesi	4+2	324	750.000 – 850.000	1.850
	4+1	177	410.000 – 460.000	1.910
	3+1	153	360.000 – 420.000	1.750
	2+1	120	280.000	2.000
Eston Şehir	5+2	371	1.400.000	3.775
			1.300.000	3.505
			1.200.000	3.235
	3+1 (villa katı)	167	615.000	3.680
			670.000	4.010
	3+1	135	360.000	2.665
2+1	106	250.000	2.360	
1+1	65	175.000	2.695	
Banu Evleri	3+1	160	385.000	2.405
	2+1	135	298.000	2.210
	7+2	450	1.430.000	3.180
	5+2	429	1.085.000	2.539

### 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. AVM içerisindeki dükkanların büyüklükleri 5 - 1.900 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
22	150.000	6.820	Kaya Emlak 0212 607 02 02
63	165.000	2.620	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
66	200.000	3.075	Finans Gayrimenkul

			0212 607 15 50
100	250.000	2.500	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50

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

KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> 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	

- Bahçeşehir merkezde yer alan ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 5.000 - 10.000,-TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

## 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. 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 m<sup>2</sup> 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 emsallerin lejantlarına, yapılaşma haklarına ve büyüklüklerine göre m<sup>2</sup> satış değerlerinin 600 – 1.500,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerden ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 1,00 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 605,-TL mertebesinde, ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 2,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin ise 1.110,-TL mertebesinde konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip parselin m<sup>2</sup> satış değerinin ise 855,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 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 m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	TOKİ HİSSESİNİN MİKTARI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	TOKİ HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)
704/1	19.146,52	19.146,52	605	11.585.000	2,52
704/2	11.412,97	11.412,97	605	6.905.000	2,52
701/2	19.883,02	19.883,02	1.110	22.070.000	4,63
701/3	21.211,35	21.211,35	1.110	23.545.000	4,63
700/3	45.758,19	35.012,84	855	29.935.000	3,56
702/3	925,38	925,38	605	560.000	2,52
703/1	33.560,92	18.676,35	605	11.300.000	2,52
707/1	23.264,07	23.264,07	1.110	25.825.000	4,63
<b>TOPLAM</b>				<b>131.725.000</b>	

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> 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 değerlendirilme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

### Varsayımlar ve Kabuller

Parsellerdeki TOKİ hisselerinin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları, emsal inşaat alanları, toplam satılabilir alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	TOKİ HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
704/1	19.146,52	Ticaret	Emsal (E): 1,00	19.146,52	24.890 cabulabilir	21.061,17
704/2	11.412,97	Ticaret	Emsal (E): 1,00	11.412,97	14.836,86	12.554,27
701/2	19.888,02	Ticaret	Emsal (E): 2,50	49.720,05	64.636,07	54.692,06
701/3	21.211,35	Ticaret	Emsal (E): 2,50	53.028,38	68.936,89	58.331,21
702/3	925,38	Ticaret	Emsal (E): 1,00	925,38	1.202,99	1.017,92
703/1	18.676,35	Ticaret	Emsal (E): 1,00	18.676,35	24.279,26	20.543,99
707/1	23.264,07	Ticaret	Emsal (E): 2,50	58.160,18	75.608,23	63.976,19
				<b>211.069,83</b>	<b>274.390,78</b>	<b>232.176,81</b>
				---	219.512,62	185.741,45
				---	54.878,16	46.435,36
700/3	35.012,84	Konut dışı kentsel çalışma	Emsal (E): 2,25	78.778,89	102.412,56	86.656,78
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>Konut (rezidans)</b>		---	<b>219.512,62</b>	<b>185.741,45</b>
		<b>Ticaret</b>		---	<b>157.290,72</b>	<b>133.092,14</b>



Ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran rezidans projesi geliştirileceği kabul edilmiştir. Bölgede arsa stoğunun fazla olması ve konut projelerinin henüz az sayıda olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilebilecek sadece ticaret kullanımlı bir projenin verimli bir proje olmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerinde % 20 ticaret ve % 80 konut (rezidans) kullanımlı bir projenin geliştirilmesi önerilmektedir.

Rezidans bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer rezidans projelerinde yapılan incelemelerde; konut (rezidans) ve ticaret alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

Konut dışı kentsel çalışma alanı ve rekreasyon alanı üzerinde geliştirilecek projeler bünyesinde ticari üniteler bulunacağı kabul edilmiştir.

	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
Konut Alanı	185.741,45	219.512,62
Ticaret Alanı	133.092,14	157.290,72
<b>TOPLAM</b>	<b>318.833,59</b>	<b>376.803,34</b>

## **I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

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

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

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### a) **Proje maliyeti**

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticari üniteleri barındıran konsept bir proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir.
- Projenin inşaatını 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2012 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2012'de başlanıp 2015'de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ			
	2012	2013	2014	2015
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 45	% 45	%10

- **İskonto Oranı :**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.



### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin maliyetinin bugünkü finansal değeri **368.933.224,-TL (~ 368.935.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

### **b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### • **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 1.750,-TL, ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin ise 2.250,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	<b>Satılabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Konut Alanı</b>	185.741,45
<b>Ticaret Alanı</b>	133.092,14

#### • **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Satış oranı	% 35	% 35	% 30

#### • **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 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 ve ticaret alanlarının finansal değeri **615.391.608,-TL (~ 615.390.000,-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	615.390.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 368.935.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>246.455.000</b>

### **II- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 30 ile % 35 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 32,50 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 32,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$615.390.000,-\text{TL} \times \% 32,50 \cong (200.001.750)$  **200.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### **III- Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü**

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

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	246.455.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	200.000.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **200.000.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>131.725.000</b>	<b>200.000.000</b>

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 imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin nihai toplam pazar değeri için **131.725.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**131.725.000,-TL** (Yüzotuzbirmilyonyediyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(131.725.000,-TL ÷ 1,7915 TL/USD (\*) ≅ **73.528.000,-USD**)

(131.725.000,-TL ÷ 2,3155 TL/EURO (\*) ≅ **56.888.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7915 TL ve 1,-EURO = 2,3155 TL'dir.

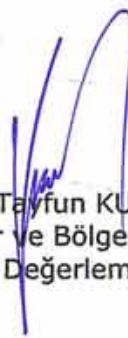
Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 155.435.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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


İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 29 Kasım 2012)

  
Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,

  
Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri