

# 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>Talep Tarihi</b>	: 11 Nisan 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 12 Nisan 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 13 Nisan 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/326
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Hoşdere Mahallesi, 4 ada 27 no'lu parselin imar uygulaması sonrası oluşacak A kısmı ile 1/4 ada, 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonrası oluşacak B, C, D, E ve F kısımları Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 27 ve 1917 no'lu parseller,
<b>Sahibi</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan incelemeler (Halihazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planların askı süreci devam etmektedir.)
<b>İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak A, B, C, D, E ve F Kısımların Toplam Yüzölçümü</b>	: 114.004,94 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>49.195.000,-TL</b>	<b>27.331.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	15
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	19
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	20
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	27
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	28
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	28
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	35
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	36

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	İmar uygulaması sonra oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımların pazar değeri 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>	:	13 Nisan 2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 27 ve 1917 no'lu parseller,
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler (Halihazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planların askı süreci devam etmektedir.)
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>İmar Uygulaması Sonrası Oluşacak Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>49.195.000,-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 problemlili 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: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

### 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 imar uygulaması sonucunda oluşacak toplam 114.004,94 m<sup>2</sup>'lik kısmının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyüne alınması planlanan 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	27 parsel	1917 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>	: Başakşehir	Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere	Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: Köyüstü	Tepetarla
<b>PAFTA NO</b>	: 4	1-4
<b>ADA NO</b>	: ---	---
<b>PARSEL NO</b>	: 27	1917
<b>ANA GAYRİMENKUL</b>	: Tarla	Askeri Tesisler ve Müştemil Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 30.500 m <sup>2</sup> (*)	656.463 m <sup>2</sup> (**)
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 4146	4146
<b>CİLT NO</b>	: 1	22
<b>SAYFA NO</b>	: 27	2123
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 15.04.2011	15.04.2011

(\*) 27 no'lu parselin imar uygulaması sonrası oluşacak A kısmı (26.243,53 m<sup>2</sup>) değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

(\*\*) 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonrası oluşacak B (28.166,13 m<sup>2</sup>), C (22.293,25 m<sup>2</sup>), D (18.171,56 m<sup>2</sup>), E (15.468,88 m<sup>2</sup>) ve F (3.661,59 m<sup>2</sup>) kısımları değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat yazısına göre rapor konusu (27 ve 1917 no'lu parseller üzerinde) taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

### **27 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar Bölümü**

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

### **1917 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar bölümü**

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığı'nca inşa edilmiştir.
- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile) Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

#### **Şerhler bölümü**

- Milli Savunma Bakanlığı'na aittir. (Başlama tarihi 01.01.1900)
- 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

**Not:** Taşınmazlar üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların mülkiyetleri TOKİ'ye aittir. İstimlak şerhinin 18. madde uygulaması sürecinde olan taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

**Rapor konusu 27 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının (toplam yüzölçümü 114.004,94 m<sup>2</sup>) tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

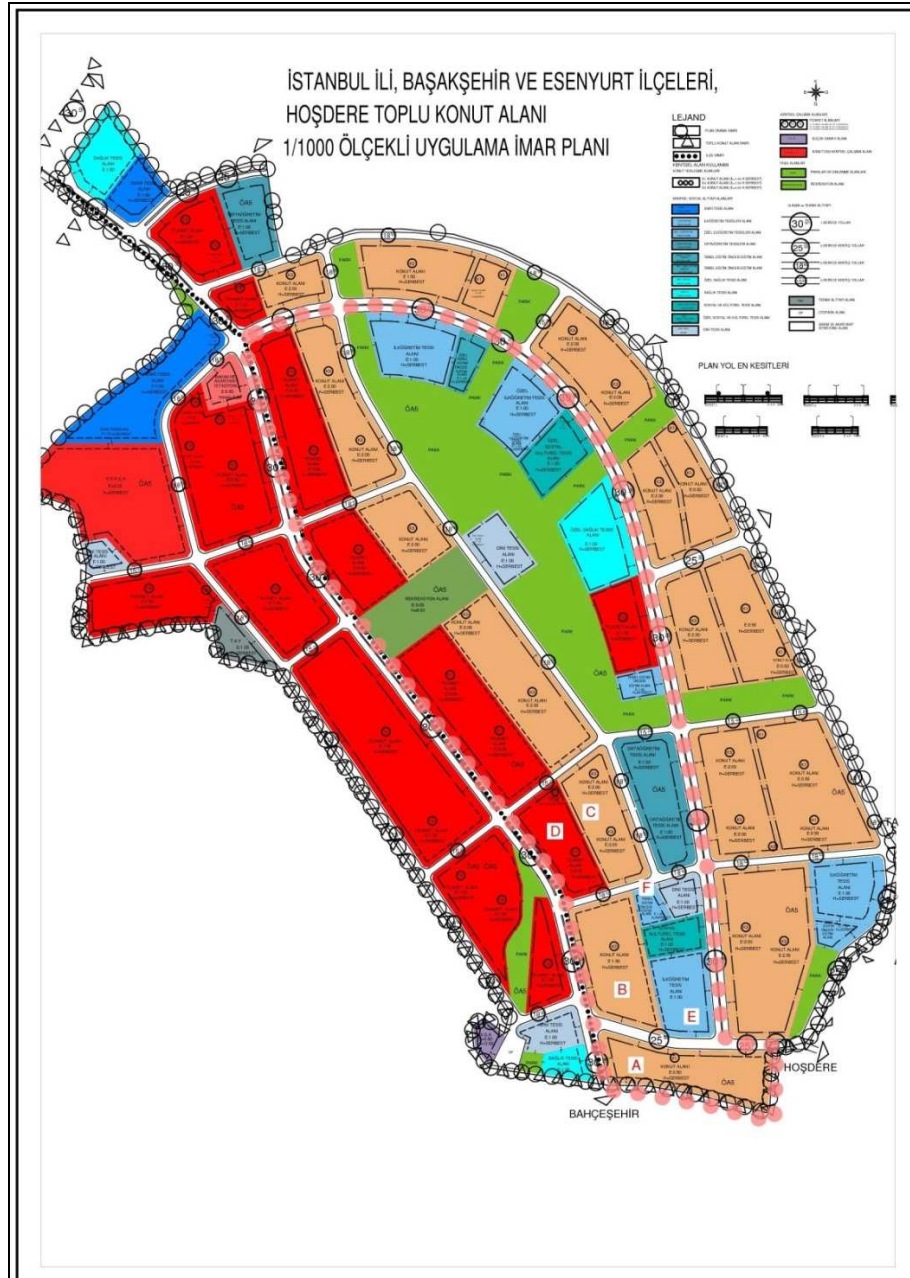
## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin halihazırda "Askeri Alan"da kaldıkları bilgisi alınmasına rağmen, alanın toplu konut alanı olması sebebiyle TOKİ ve İlgili İdarelerde yapılan incelemeler neticesinde; rapor konusu parseller ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarının tamamlandığı, yeni planının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde 20.03.2012 tarihinde askıya çıkarıldığı ve askı sürecinin 18.04.2012 tarihinde tamamlanacağı öğrenilmiştir.



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde halihazırda askıda olan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nın askı süreci tamamlandıktan sonra İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden imar uygulaması sonucu yeniden parseller oluşturulacak ve ilgilisi oldukları tapu kütüğüne tescil edilecektir.

**Onaylanan ve askı sürecinden olan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı:**



**Sayfa 9'da belirtilen imar planına özet olacak şekilde planlama alanının tamamını oluşturan fonksiyonların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.**

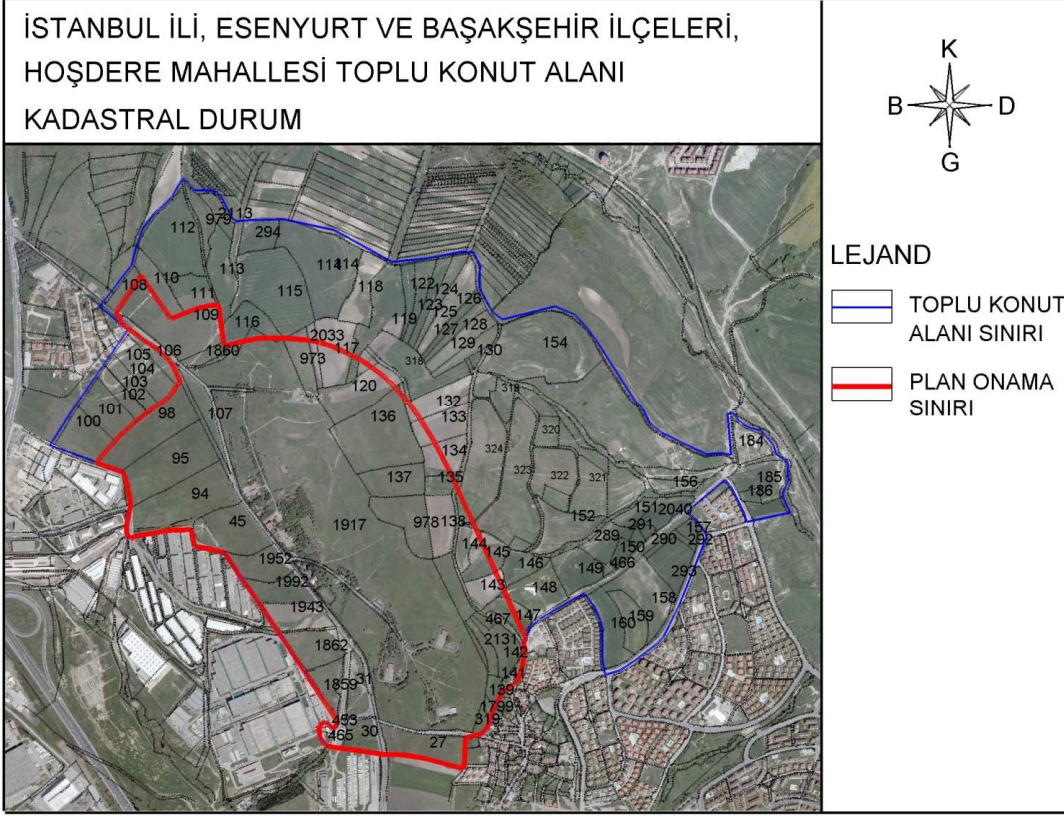
PLANLAMA ALANI DAĞILIM TABLOSU					
FONKSİYON		ALAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORAN
TESCİL	Konut (Ortayoğun) (K1) (E=0.50)	117,623	0.50	58,812	7.75%
	Konut (Ortayoğun) (K2) (E=1.50)	50,084	1.50	75,127	3.30%
	Konut (YüksekYoğun) (K3) (E=2.00)	261,929	2.00	523,858	17.26%
	Ticaret (T1) (E=0.50)	107,817	0.50	53,909	7.11%
	Ticaret (T2) (E=1.00)	168,051	1.00	168,051	11.08%
	Ticaret (T3) (E=2.50)	64,501	2.50	161,252	4.25%
	Özel İlköğretim Alanı	16,216	1.00	16,216	1.07%
	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Al.	5,497	1.00	5,497	0.36%
	Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	11,840	1.00	11,840	0.78%
	Özel Sağlık Tesis Alanı	18,760	1.00	18,760	1.24%
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	45,766	2.25	102,973	3.02%
	Küçük Sanayi Alanı	2,879	0.80	2,304	0.19%
	Akaryakıt Tesis Alanı	6,069	0.50	3,034	0.40%
DOP	Park	158,515	0.00	0	10.45%
	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	12,133	1.00	12,133	0.80%
	İlköğretim	48,219	1.00	48,219	3.18%
	Ortaöğretim	36,141	1.00	36,141	2.38%
	Dini Tesis Alanı	26,387	1.00	26,387	1.74%
	Yollar	269,869	0.00	-	17.79%
KOP	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	7,173	1.00	7,173	0.47%
	İdari Tesis Alanı	35,879	1.00	35,879	2.36%
	Teknik Altyapı Alanı	6,548	1.00	6,548	0.43%
	Rekreasyon Alanı	22,449	0.05	1,122	1.48%
	Sağlık Alanı	16,997	1.00	16,997	1.12%
<b>TOPLAM</b>		<b>1,517,346</b>	0.92	1,392,232	100.00%

Not: Yukarıdaki tabloda DOP ve KOP olarak belirtilen alanlar kamu kullanımına ait alanlardır.

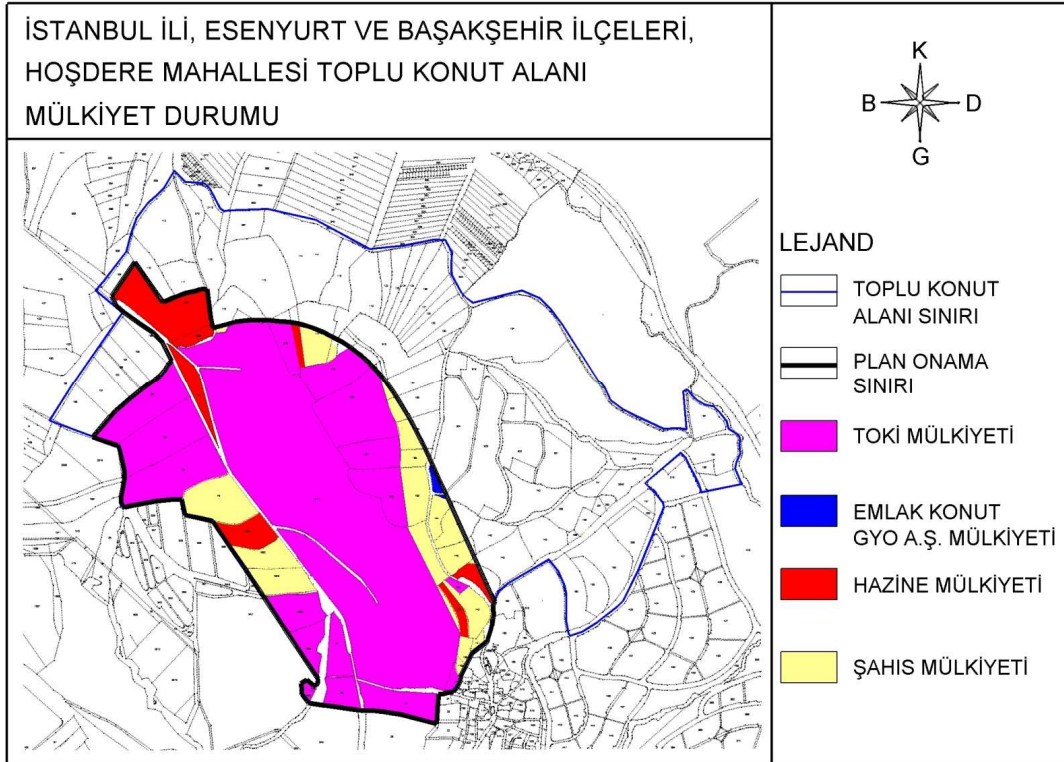
Plan açıklama raporundan edinilen plan mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- Planlama alanındaki parsellerin mülkiyetleri; Toplu Konut İdaresi, Emlak Konut GYO A.Ş., Maliye Hazinesi ve şahıslara aittir. Şahıs mülkiyetlerindeki parsel dağılımının daha parçalı olduğu görülmektedir.

## Hoşdere Toplu Konut Alanı Kadastral Durum



## Hoşdere Toplu Konut Alanı Mülkiyet Durumu

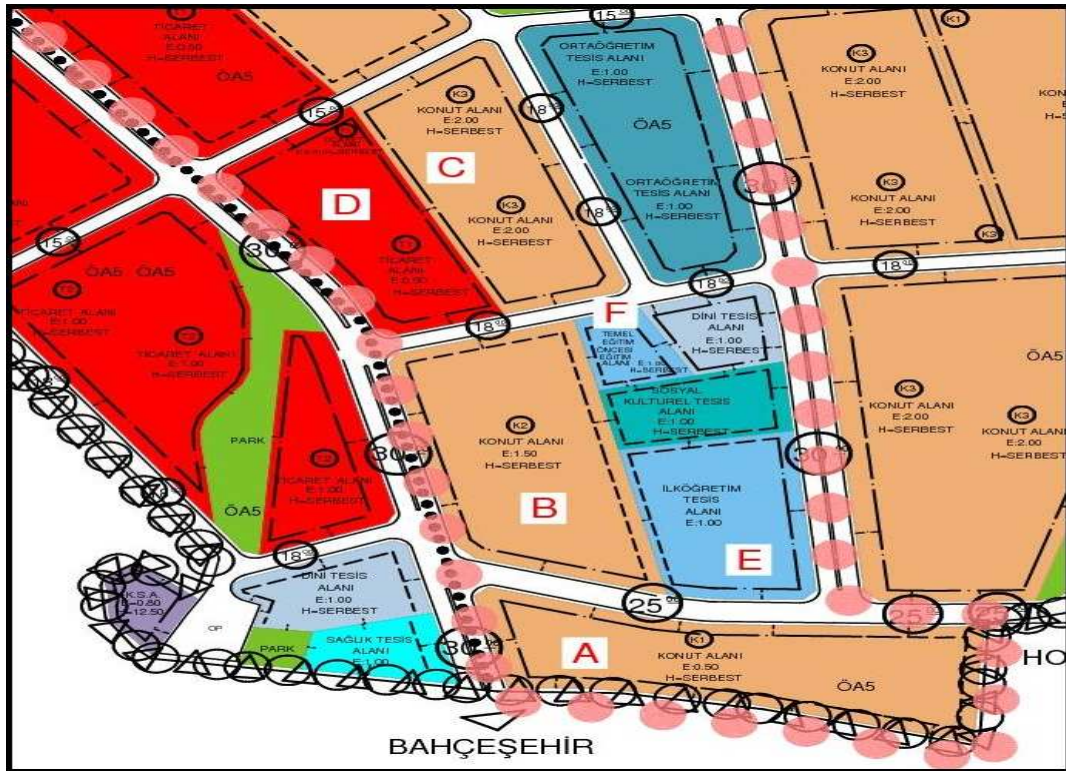




Askıda olan imar planına göre 27 ve 1917 no'lu parsellerden oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının yüzölçümleri ile hangi imar lejantına isabet ettikleri ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	1/1000 ÖLÇEKLİ YENİ İMAR PLANINA GÖRE DENK GELDİĞİ İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI
A	26.243,53	Konut Alanı	E:0.50
B	28.166,13	Konut Alanı	E:1.50
C	22.293,25	Konut Alanı	E:2.00
D	18.171,56	Ticaret Alanı	E:0.50
E	15.468,88	İlköğretim Tesis Alanı	E:1.00
F	3.661,59	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	E:1.00

**Not:** Askıda olan uygulama imar planına göre rapora konu A kısmı 27 no'lu parselin, B, C, D, E ve F kısımları ise 1917 no'lu parselin olduğu kısma isabet etmektedir. Ancak, plan genelinde 18. madde uygulaması yapılacak olması nedeniyle parselizasyon yeniden oluşturulacak olup uygulamada genel olarak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanmaktadır.



## **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 ayırık, 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 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.

16. 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.

17. 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.

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

#### **Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları**

19. 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.

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

#### **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;**

21. 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**

22. 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’dır.

#### **Donatı Alanları**

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

24. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
25. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
26. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teiaş, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
32. 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 27 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların önceki maliğinin Maliye Hazinesi olduğu belirlenmiştir.

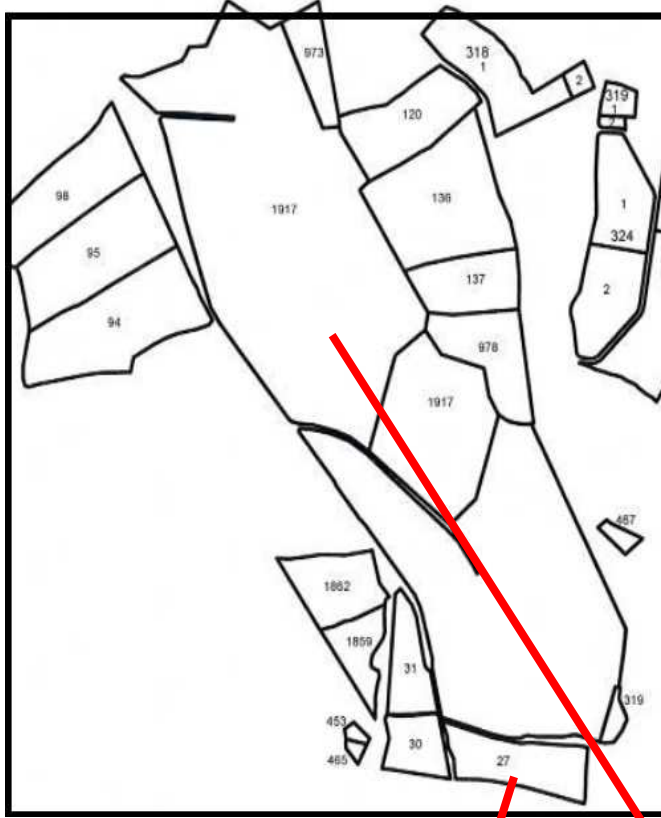
##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken parsellerin bulunduğu bölge için yeni imar planı hazırlanmış olup askı süresi devam etmektedir.



#### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Parsellerin konumlu oldukları bölgenin kadastral planı 15. sayfadaki gibidir. Askı süreci tamamlandıktan sonra 27 parselden A kısmı, 1917 no'lu parselden ise B, C, D, E ve F kısımlarının oluşacağı öğrenilmiştir.





## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan 27 no'lu parselden imar uygulaması sonrası oluşacak A kısmı (26.243,53 m<sup>2</sup>) ile 1917 no'lu parselden imar uygulaması sonrası oluşacak B (28.166,13 m<sup>2</sup>), C (22.293,25 m<sup>2</sup>), D (18.171,56 m<sup>2</sup>), E (15.468,88 m<sup>2</sup>) ve F (3.661,59 m<sup>2</sup>) kısımlarıdır.

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

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

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

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



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki şekildedir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
27	30.500	A	26.243,53
1947	656.463	B	28.166,13
		C	22.293,25
		D	18.171,56
		E	15.468,88
		F	3.661,59
<b>TOPLAM</b>			<b>114.004,94</b>

- Rapor konusu henüz tescili olmamış A, B, C, D, E ve F kısımları T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve askı süreci devam eden 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı paftasında "konut alanı, ticaret alanı, ilköğretim tesis alanı, temel eğitim öncesi eğitim alanı" lejantına sahiptirler. Değerlemede askı süreci ve parsellasyon işlemleri henüz tamamlanmış kısımlara **(toplam 114.004,94 m<sup>2</sup>'lik kısma)** değer verilmiştir.
- Parsellerin etrafı kısmen çevre çiti ile çevrelenmiştir.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Bölge eğimsiz ve kısmen düz bir topografik yapıdadır.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu **27 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının (toplam yüzölçümü 114.004,94 m<sup>2</sup>)** konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin onaylı imar planının askı sürecinin tamamlanması ve imar uygulamasının tamamlanmasından sonra üzerlerinde **"bünyesinde ticari üniteleri, ilköğretim ve temel eğitim öncesi eğitim binaları barındıran elit bir konut / villa sitesi 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 ilk yarısı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış 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 ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama

%2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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

### **Başakşehir İlçesi**

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

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

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

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim 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. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

### **6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

#### **Olumlu etkenler:**

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o İmar planının hazırlanmış olması (askı sürecinde),
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz etkenler:**

- o Parselasyon işlemlerinin henüz yapılmamış olması,
- o Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. 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
2. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 28.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,35" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.200.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 250,-USD / 450,-TL)  
İlgilisi / Eras Gayrimenkul: 0212 886 20 65
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 23.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 17.475.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 750,-TL)  
İlgilisi / General Grup Gayrimenkul: 0 212 873 13 00
4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 19.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına parselin satış değeri 13.790.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 700,-TL)  
İlgilisi / General Grup Gayrimenkul: 0 212 873 13 00
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 ~ 815,-TL)  
İlgilisi / Remax Exclusive: 0216 469 84 27
6. Boğazköy'de konumlu 41.909,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 541 ada 1 no'lu parsel için Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. firması 30.00.2010 tarihinde toplam 193.500.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 50.291.920,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.200,-TL) Bu değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

**Not:** Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8000 TL'dir.



## Bölgedeki satışta olan konut projeleri

### Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	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
Fi - Side Premium	1+1	88	195.000	2.215
	1+1	110	245.000	2.230
	2+1	125	295.000	2.360
	3+1	174	375.000	2.155
	3+1	190	455.000	2.395
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	
Güneşli 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
Yeşil Park Evleri (Villa)	---	200		3.000

### 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.

### 7.1 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. Gelir indirgeme yöntemi birleşenlerinden proje maliyeti ve hasılatı hesaplanırken askıda olan plandaki veriler dikkate alınmıştır.

**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 taşınmazlar halihazırda plansız alanda kalsa da yeni imar planları onaylanarak 20.03.2012 tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda askıya çıkmıştır. Bu bilginin ışığında rapor konusu taşınmazlara değer takdir edilirken askıda olan planın varlığı şerefiyelendirme de olumlu olarak yansıtılmıştır.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsaller m<sup>2</sup> birim değerleri 450 – 815,-TL aralığında değişmektedir. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 665,-TL mertebesindedir. Bu rakam üzerinden % 10 pazarlık payı olacağı görüşüyle ortalama referans değerinin yaklaşık 600,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu taşınmazların konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumları ile yapılaşma haklarına göre parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri referans değere göre 350 - 700,-TL aralığında olarak takdir edilmiştir. Rapor konusu parselin F kısmı askıda olan imar planına göre kamulaştırılacak (KOP) parseldir. Bu nedenle bu parsel için m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilirken ilgili resmi kurumlardan kamulaştırma kararlarının oldukça uzun sürelerde gerçekleştiği görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu parselin bölgedeki ticari nitelikli parsellerin m<sup>2</sup> satış değerleri üzerinden yaklaşık % 55 iskonto edilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle F kısmının birim değeri için 200,-TL mertebesinde bir değer takdir edilmiştir.

### 8.1.2. 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 (imar uygulaması sonrası oluşacak kısımlar) 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.

### Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin (imar uygulaması sonrası oluşacak kısımlar) 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.

UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK PARSEL ADI	İMAR UYGULAMASI SONRASINDA OLUŞAK PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A	26.243,53	350	9.185.000
B	28.166,13	550	15.490.000
C	22.293,25	700	15.605.000
D	18.171,56	450	8.180.000
E	15.468,88	---	0
F	3.661,59	200	735.000
<b>TOPLAM</b>			<b>49.195.000</b>

**Not:** Uygulama sonrası oluşacak E kısmı DOP (düzenleme ortaklı payı) alanında kalmakta olup, bedelsiz olarak terki yapılacaktır. Değerlendirmede bu alan dikkate alınmamıştır. F kısmı ise KOP (Kamu ortaklık payı) alanında kalmakta olup kamulaştırma işlemi neticesinde ilgili kurumun eline geçecektir. F kısmının değerinin tespitinde bölgedeki imarlı parsellere istinaden şerefiye farkı dikkate alınmış olup m<sup>2</sup> birim değeri 200 TL olarak belirlenmiştir.

### 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

- Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**
- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

## Varsayımlar ve Kabuller

- İmar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin imar fonksiyonları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON	EMSAL
A	26.243,53	Konut Alanı	E:0.50
B	28.166,13	Konut Alanı	E:1.50
C	22.293,25	Konut Alanı	E:2.00
D	18.171,56	Ticaret Alanı	E:0.50
E	15.468,88	İlköğretim Tesis Alanı	E:1.00
F	3.661,59	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	E:1.00

- İmar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL ADI	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
A	26.243,53	Emsal (E): 0,50	13.120	17.055	14.430
B	28.166,13	Emsal (E): 1,50	42.250	54.925	46.475
C	22.293,25	Emsal (E): 2,00	44.585	57.960	49.045
D	18.171,56	Emsal (E): 0,50	9.085	12.720	10.900

Konut 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 konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut 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.

Ticaret alanlarında ise benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir.

## **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 blokların yapı sınıflarına göre birim maliyet değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL ADI	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYETİ (TL)
A	IV-B	750
B	V-A	1.000
C	V-A	1.000
D	III-A	650

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL ADI / PROJE FONKSİYONU	ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
A / Villa Projesi	17.055	750	12.790.000
B / Konut Projesi	54.925	1.000	54.925.000
C / Konut Projesi	57.960	1.000	57.960.000
D / Ticaret Projesi	12.720	650	8.270.000
<b>TOPLAM</b>			<b>133.945.000</b>

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

**Varsayımlar ve kabuller :**

• **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 2.000,-TL, villaların ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 3.000,-TL, ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin ise 3.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013 ve 2014 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>	95.520
<b>Villa Alanı</b>	14.430
<b>Ticaret Alanı</b>	10.900

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Satış oranı	% 45	% 45	% 10

- **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 **260.506.760,-TL (~ 260.505.000,-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	260.505.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 133.945.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>126.560.000</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;

$260.505.000,-\text{TL} \times \% 32,50 = \mathbf{84.665.000,-\text{TL}}$  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	126.560.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	84.665.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **84.665.000,-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>49.195.000</b>	<b>84.665.000</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 parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının nihai toplam pazar değeri için **49.195.000,-TL** takdir edilmiştir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parsellerin imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının (toplam yüzölçümü 114.004,94 m<sup>2</sup>)** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**49.195.000,-TL** (Kırkdokuzmilyonyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(49.195.000,-TL ÷ 1,8000 TL/USD (\*) ≅ **27.331.000,-USD**)

(49.195.000,-TL ÷ 2,3700 TL/EURO (\*) ≅ **20.757.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8000 TL ve 1,-EURO = 2,3700 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 58.050.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu 27 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonrası oluşacak A, B, C, D, E ve F kısımlarının imar durumu itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Nisan 2012

(Ekspertiz tarihi: 12 Nisan 2012)

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR  
Harita ve Kadastro Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- İNA tablosu
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları (uygulama öncesi parsellere ait)
- İmar planı askıya çıkma tutanağı
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)