



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

# İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 18 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-271  
EKİM, 2018


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 18 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR NUMARASI</b>	18.10-01-271
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.10.2018

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Nitelik
		-/144	400,74
	-/145	9.537,31	Tarla
	-/154	89.000,00	Tarla
	318/1	34.054,00	Arsa
	318/2	3.116,00	Arsa
	319/1	4.936,00	Arsa
	319/2	1.499,00	Arsa
	320/1	8.892,00	Arsa
	321/1	24.277,00	Arsa
	322/1	23.435,00	Arsa
	322/2	2.571,00	Arsa
	323/1	10.153,00	Arsa
	323/2	5.940,00	Arsa
	323/3	49.084,54	Tarla
	324/1	26.959,00	Arsa
	324/2	25.306,24	Tarla
	649/3	11.756,13	Arsa
	650/2	13.319,58	Arsa

<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz: İmar Bilgileri

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER**

<b>18 Adet Parsel Toplam Değeri</b>	<b>116.734.113,63 ₺</b>
-------------------------------------	-------------------------

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	30
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	32
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	43
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	43
5.8 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	43
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	43
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	43
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	44
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	44
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	44
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>45</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	45
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	45
6.4 Emsal Araştırması.....	45

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	45
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması .....	47
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	49
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	50
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri .....	51
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>55</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	55
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	55
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	55
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	55
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>56</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	56
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	56
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>57</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

24.10.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-271

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesinde konumlu 18 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme rapordur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

23.10.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/183 no.lu sözleşmedir.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

**Müşteri Unvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesinde konumlu 18 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	23.10.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,7710 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	23.10.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,7814 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
    - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda



pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

## 3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

## 5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

## 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

#### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.



#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

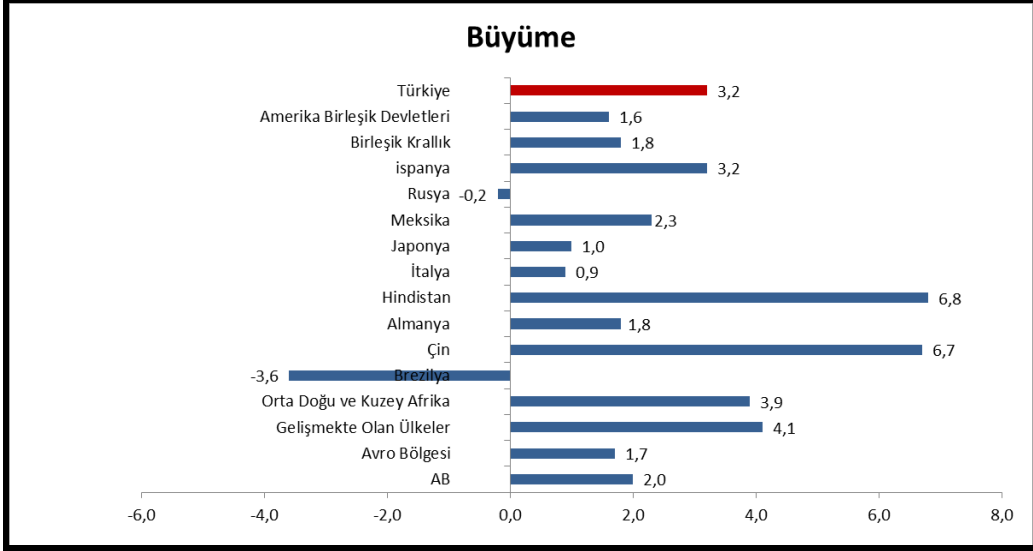
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

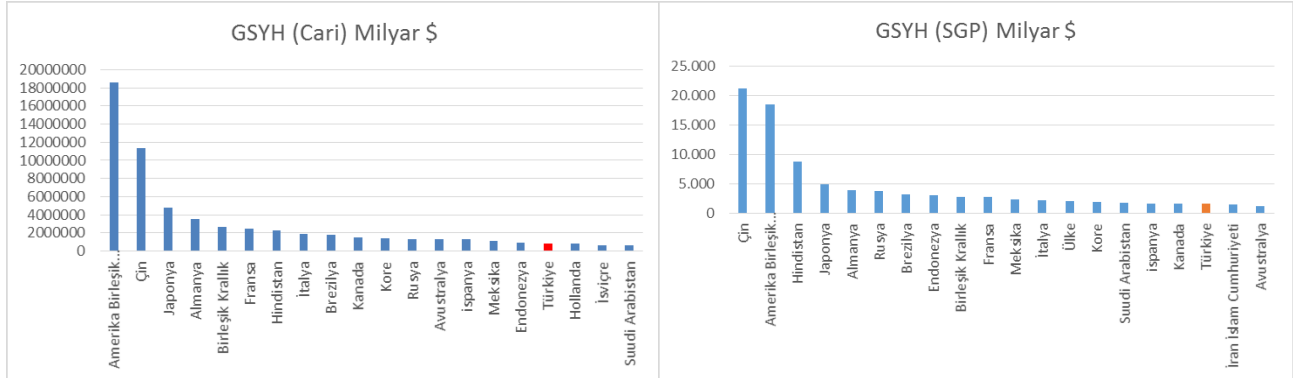
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

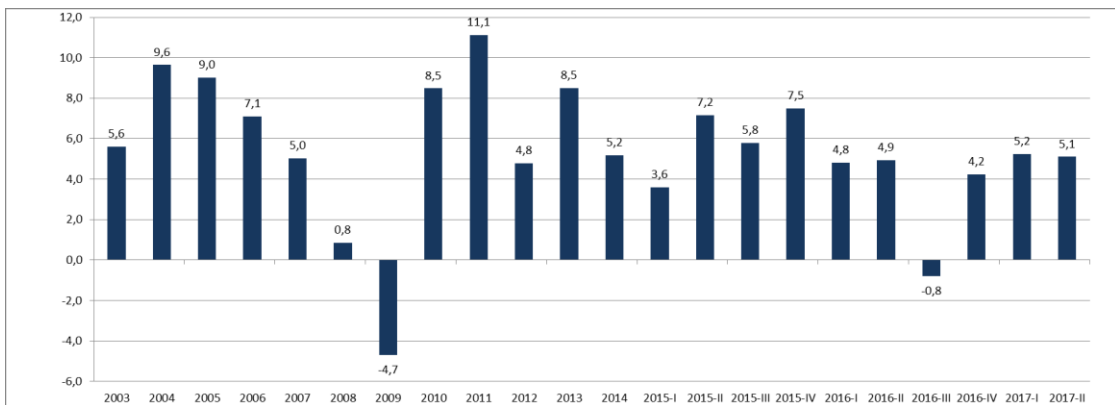
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

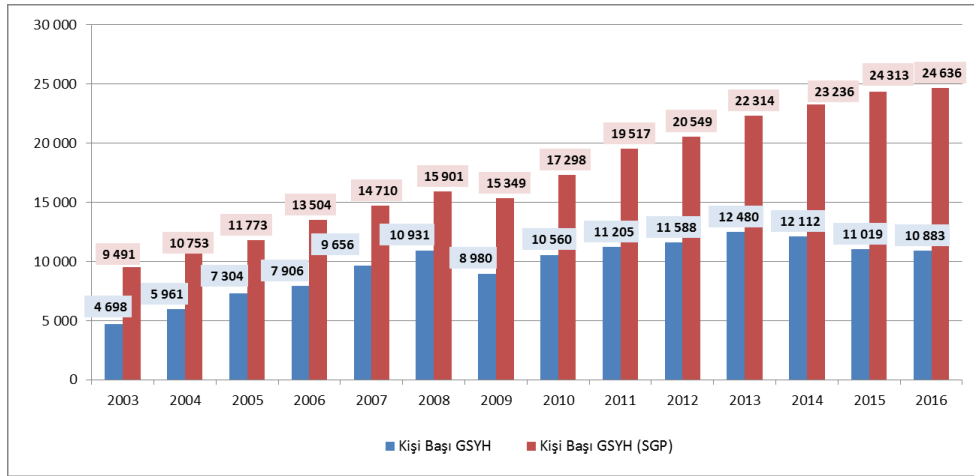


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye,2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

#### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



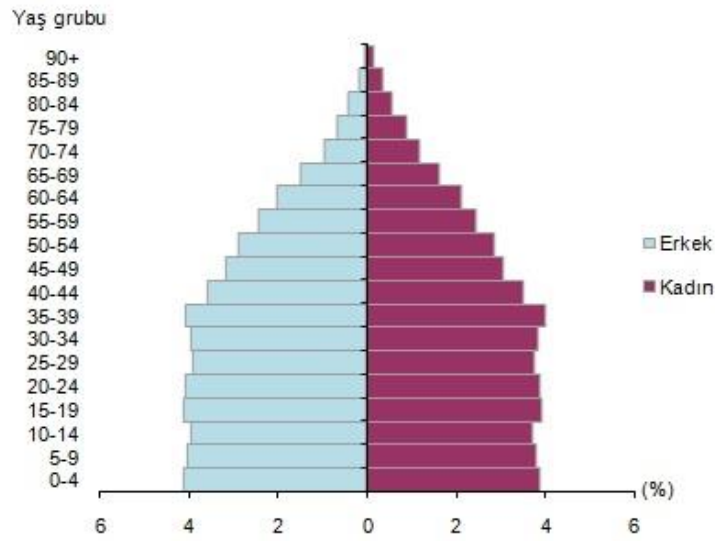
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; 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 olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Başakşehir:** Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.



Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır

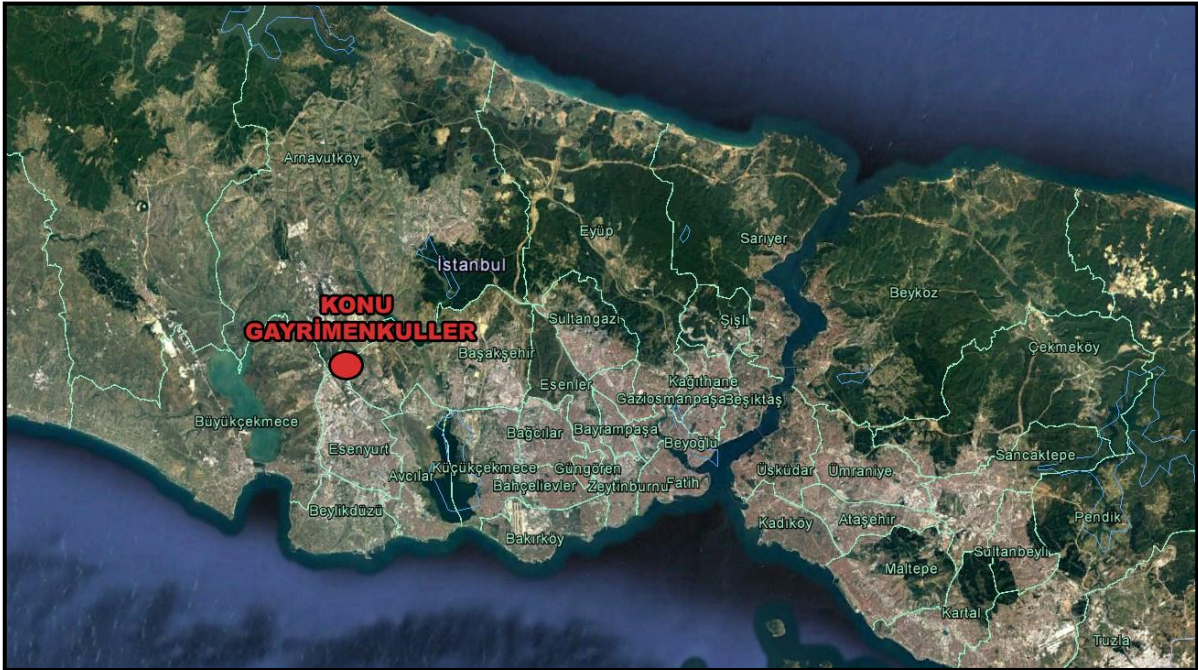


## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde yer alan 18 adet parseldir. Mercedes Bulvarının kuzeydoğusunda yer alan parseller yaklaşık olarak 41,097316 derece enlem ve 28,654209 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapımı tamamlanmış veya halen yapım aşamasında bulunan Avrupark, Avrupark Hayat, Tual Bahçekent, Strada ve Sur Yapı Bahçekent gibi yüksek katlı toplu konut siteleri ile güney yönünde 2-3 katlı müstakil villaların bulunduğu konut siteleri bulunmaktadır.

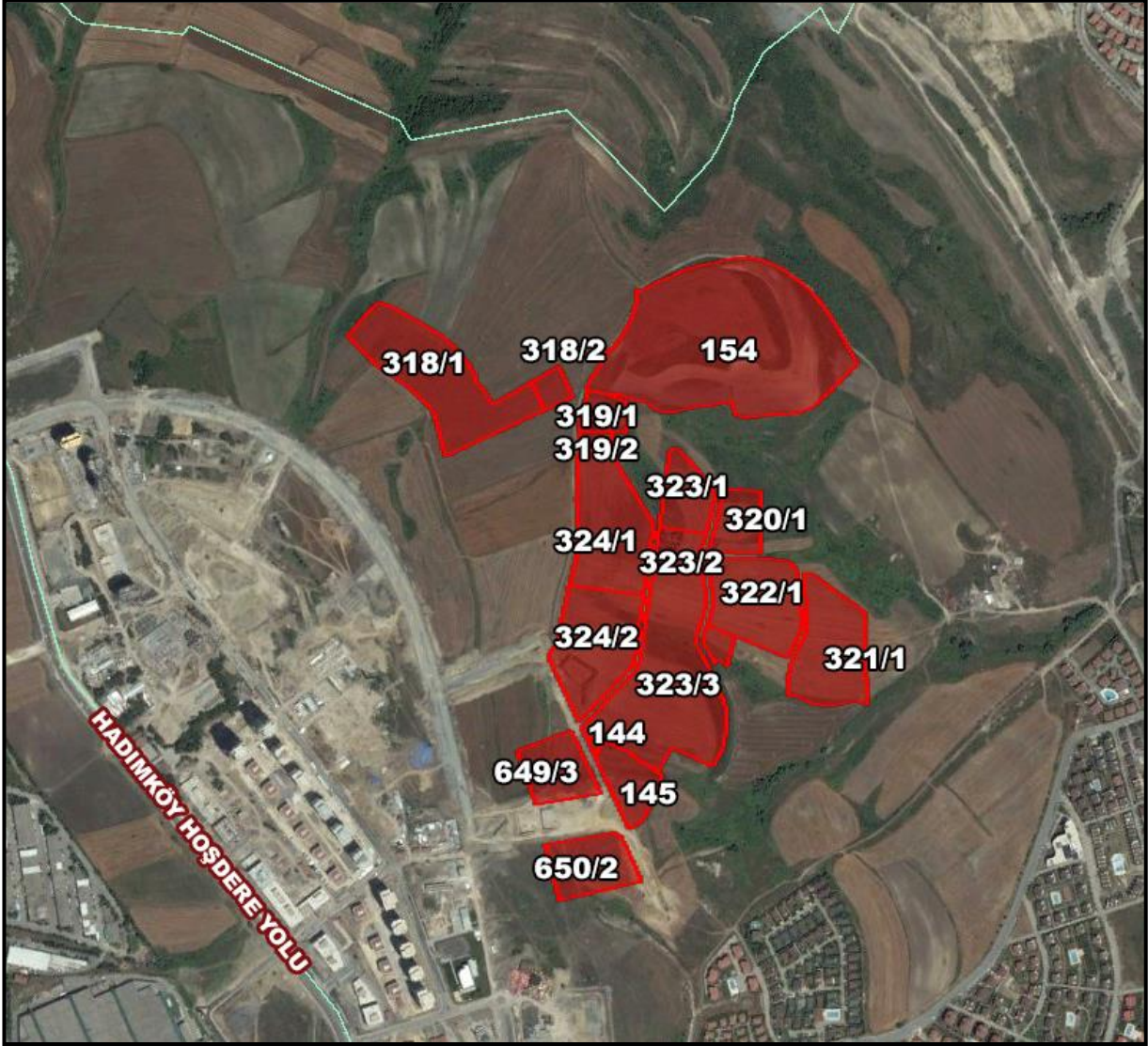
Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Atatürk Olimpiyat Stadına takribi 16 km, E-80 Karayoluna takribi 6,1 km, D-100 Karayoluna takribi 12 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 46 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 46 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 64 km mesafede bulunmaktadır.





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 12.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Konut GYO hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Hisse Pay	Hisse Payda	Emlak Konut Hissesi Yüzölçümü m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	1	8	50,09 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1	8	1.192,16 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	5	8	55.625,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	1	1	34.054,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	1	1	3.116,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	1	1	4.936,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1	1	1.499,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	1	1	8.892,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	1	1	24.277,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	1	1	23.435,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	1	1	2.571,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	1	1	10.153,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	1	1	5.940,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	1	1	49.084,54 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	1	1	26.959,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	1	1	25.306,24 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>	721757	1175613	7.217,57 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>	146951	1331958	1.469,51 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>						<b>344.236,54 m<sup>2</sup></b>			<b>285.777,12 m<sup>2</sup></b>

- 320 ada 1 parsel, 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel dışında kalan 15 adet parselin tapu kayıtlarında müşterek olarak;
  - 23.05.2012 tarih 5641 yevmiye numarasıyla "Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır." şerhi bulunmaktadır.
- 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel dışında kalan 16 adet parselin tapu kayıtlarında müşterek olarak;
  - 15.10.2009 tarih 11352 yevmiye numarasıyla "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

- 318 ada 2 parselin tapu kayıtlarında “Kültür tesisi olarak ayrılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 319 ada 1 parselin tapu kayıtlarında “Kreş alanı olarak ayrılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 319 ada 2 parselin tapu kayıtlarında “Teknik altyapı alanı olarak ayrılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 320 ada 1 parselin tapu kayıtlarında “İlkokul yeri olarak ayrılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 323 ada 2 parselin tapu kayıtlarında “Lise Yeri Olarak Ayrılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 649 ada 3 parselin tapu kayıtlarında 16.09.2015 tarih 18289 yevmiye numarası ile “Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Makiye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.” beyanı bulunmaktadır.

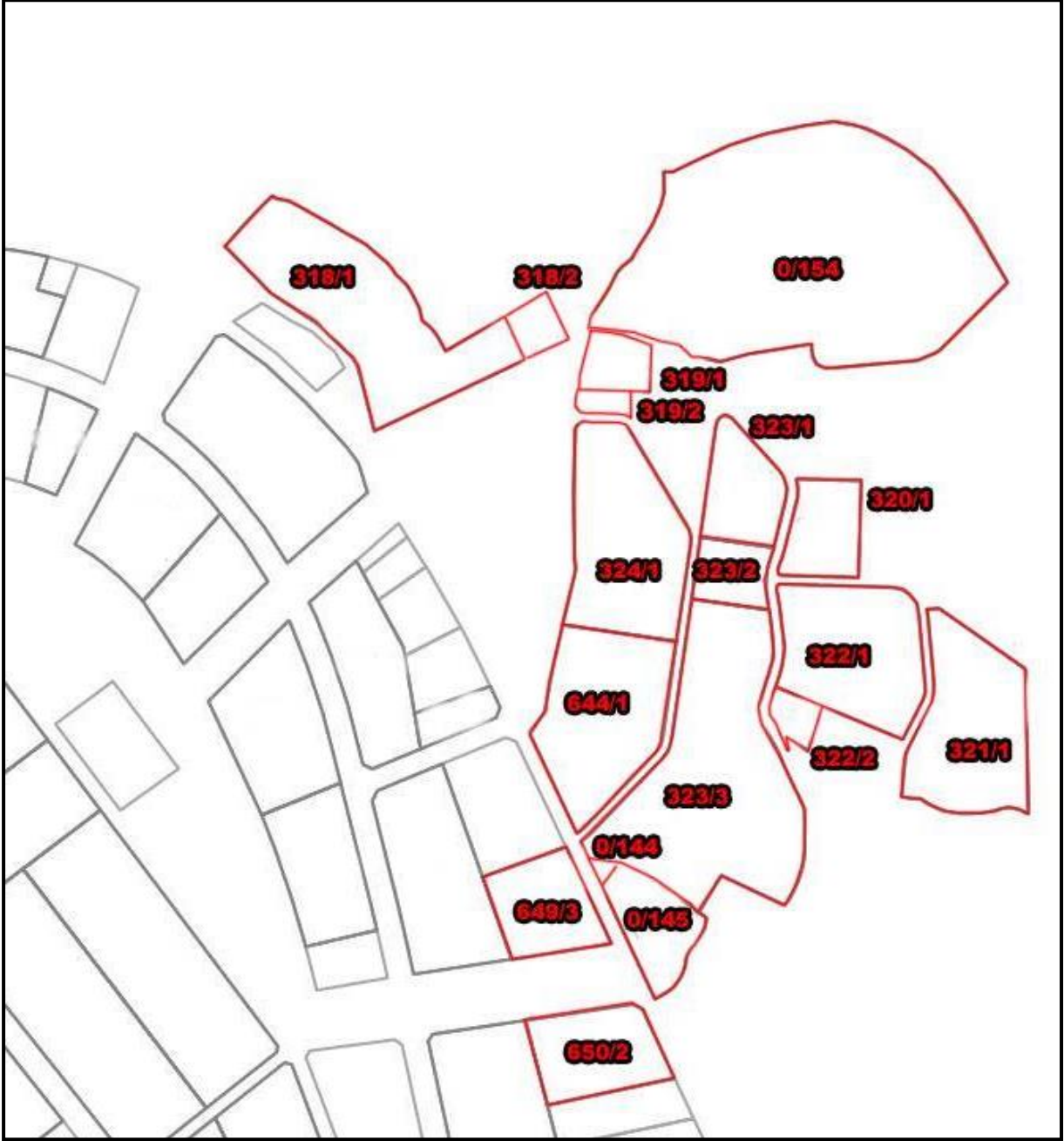
*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesinde kayıtlı farklı niteliklerde toplamda 344.236,54 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 18 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>						<b>344.236,54 m<sup>2</sup></b>



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

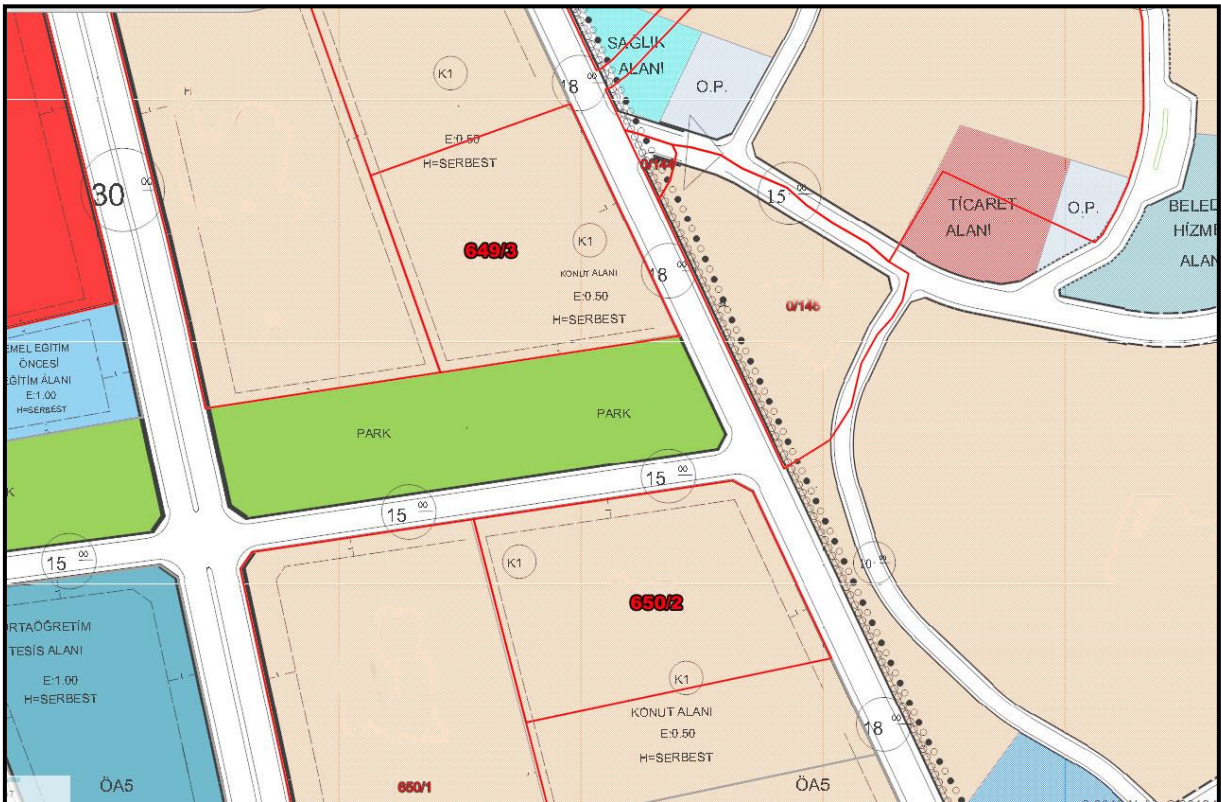
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parsellerin 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Söz konusu parsellerin, İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olduğu, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra parsellere yapılaşma hakkı tanınacağı bilgisi alınmıştır.

Hoşdere Mahallesi 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 parselin ise 12.03.2012 tasdik 10.11.2015 tadil tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Ayrıca söz konusu parsellerin "Rezerv Yapı Alanı"nda kaldığı öğrenilmiştir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA
HOŞDERE	649	3	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST
HOŞDERE	650	2	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST





## 12.03.2012 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR VE ESENYURT İLÇELERİ, HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- TÜM FONKSİYON ALANLARINDA BINALARIN GİRİŞ KOTLARI AŞAĞIDAKİ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. YOLDAN CEPHE ALAN BINALAR YOLDAN KOTLANDIRILACAK, GERİ KALAN BINALAR TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.
- 3- PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BINALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BINAYA AIT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NIZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 4- İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5- İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ VE 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 6- İMAR PLANI İLE MÜLKİYETLERİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA MÜLKİYET SINIRI PLAN SINIRI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
- 7- BİR PARSELDE BIRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. AYNI MÜLKİYETTE OLMAK ŞARTI İLE KONUT ALANI GENELİNDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULUYLA ADALAR VE/VEYA PARSELLER ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
- 8- PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ÖNCELİKLE KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. ANCAK, OTOPARK İHTİYACININ BITKİ ÖRTÜSÜ, JEOLJİK SAKINCALAR GIBI SEBEPLERLE PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE KAMU KULLANIMINA AÇIK OLMAK KOŞULU İLE , YAKIN ÇEVREDE YER ALAN DONATI ALANLARINDA ZEMİN ALTINDA VE ÜSTÜNDE OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR.
- 9- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT, ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.
- 10- MİMARİ TASARIMDAN DOLAYI OLUŞAN AÇIK TERASLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBI BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN V.B OLARAK KULLANILABİLİR. BULUNDUĞU KAT ALANININ %15'İNİ GEÇMEYEN BU ALANLAR VE AÇIK ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 11- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLAR VAZİYET PLANINA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 12- KONUT ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

- 13- TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 14- PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 15- TÜM FONKSİYON ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILAN ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE TASDİK EDİLECEK AVAN PROJESİNE GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.

#### **KONUT, TİCARET ALANLARI**

16- KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE ;

“K1” KONUT ALANLARINDA, E=0.50 H=SERBEST”TİR.

“K2” KONUT ALANLARINDA, E=1.50 H=SERBEST”TİR.

“K3” KONUT ALANLARINDA, E=2.00 H=SERBEST”TİR.

17- TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE V.B KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI, ÖZEL SPOR ALANLARI, KAT OTOPARKLARI, YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLİR.

T1 TİCARET ALANLARINDA , E=0.50 H=SERBEST”TİR.

T2 TİCARET ALANLARINDA, E=1.00 H=SERBEST”TİR.

T3 TİCARET ALANLARINDA, E=2.50, H=SERBEST”TİR.

18- ADA BAZI UYGULAMALARDA, KONUT VEYA TİCARET ALANLARI İÇERİSİNDE ALANDA YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE, TOPLAM EMSAL DEĞERİNİN %5’İNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE SOSYAL TESİS YAPILABİLİR. SOSYAL TESİS YAPILARINDA; SAUNA, HAMAM, SPOR SALONU, YÜZME HAVUZU, MESCİT, KAFETERYA V.B KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU TESİSLERİN YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

19- KONUT, TİCARET ALANLARINDA ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE EMSALE DAHİLDİR.

## DONATI ALANLARI

- 20- DONATI ALANLARINDA MIMARI AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA  $E=1.00$   $H=$ SERBEST OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 21- PLANDAKI İLKÖĞRETİM TESİS ALANI YA DA ORTAÖĞRETİM ALANLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK, MESLEK LİSESİ VE ÇOK PROGRAMLI LİSELER OLARAK KULLANILABİLİR.
- 22- TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI VE ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI İHTİYACA GÖRE ANAOKULU VEYA KREŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
- 23- SAĞLIK TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; HASTANELER, SAĞLIK OCAKLARI, DISPANSERLER, POLİKLİNİKLER, DOĞUM EVLERİ, VEREM SAVAŞ MERKEZLERİ, KAN BANKALARI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 24- SOSYO-KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA ; KÜTÜPHANELER, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, TIYATROLAR, SANAT GALERİLERİ, HUZUREVİ, YURT, REHABİLİTASYON MERKEZİ, ÇOCUK VE GENÇLİK MERKEZİ, KADIN KONUKEVİ, TOPLUM MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARI İÇEREN SOSYAL HİZMETLER VE ÇOCUK ESİRGEME KURUMU YAPILANMA ALANI (SHÇEK YAPILANMA ALANI), AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARI GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE BUNLARA YÖNELİK KAFE-BÜFE GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
- 25- RESMİ KURUM ALANLARINDA BELEDİYE VE BELEDİYEYE AIT KÜLTÜREL TESİSLER, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK BİNALARI, PAZAR ALANI, KARAKOL, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İETT PERON ALANI, İGDAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLARI YER ALABİLİR.
- 26- ÖZEL İLKÖĞRETİM VE ÖZEL ORTAÖĞRETİM ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILABİLİR. ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILMASI DURUMUNDA BU ALANDA BAŞKA EĞİTİM BİRİMİ YER ALAMAZ.
- 27- PLANDA HALK EĞİTİM MERKEZİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA; BAŞTA KADINLAR VE ÇOCUKLAR OLMAK ÜZERE BÖLGEDE YAŞAYANLARA YÖNELİK MESLEK EDİNDİRME, BECERİ GELİŞTİRME VB. MAKSATLI EĞİTİM FAALİYETLERİNİN, KURSLARIN YAPILDIĞI TESİSLER İLE ENGELLİLERE YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, AİLE MERKEZLERİ YER ALABİLİR.
- 28- TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA İSKİ, İGDAŞ, KATI ATIK MERKEZİ, TELEKOM, TEİAŞ, İTFAİYE , İETT VB KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.

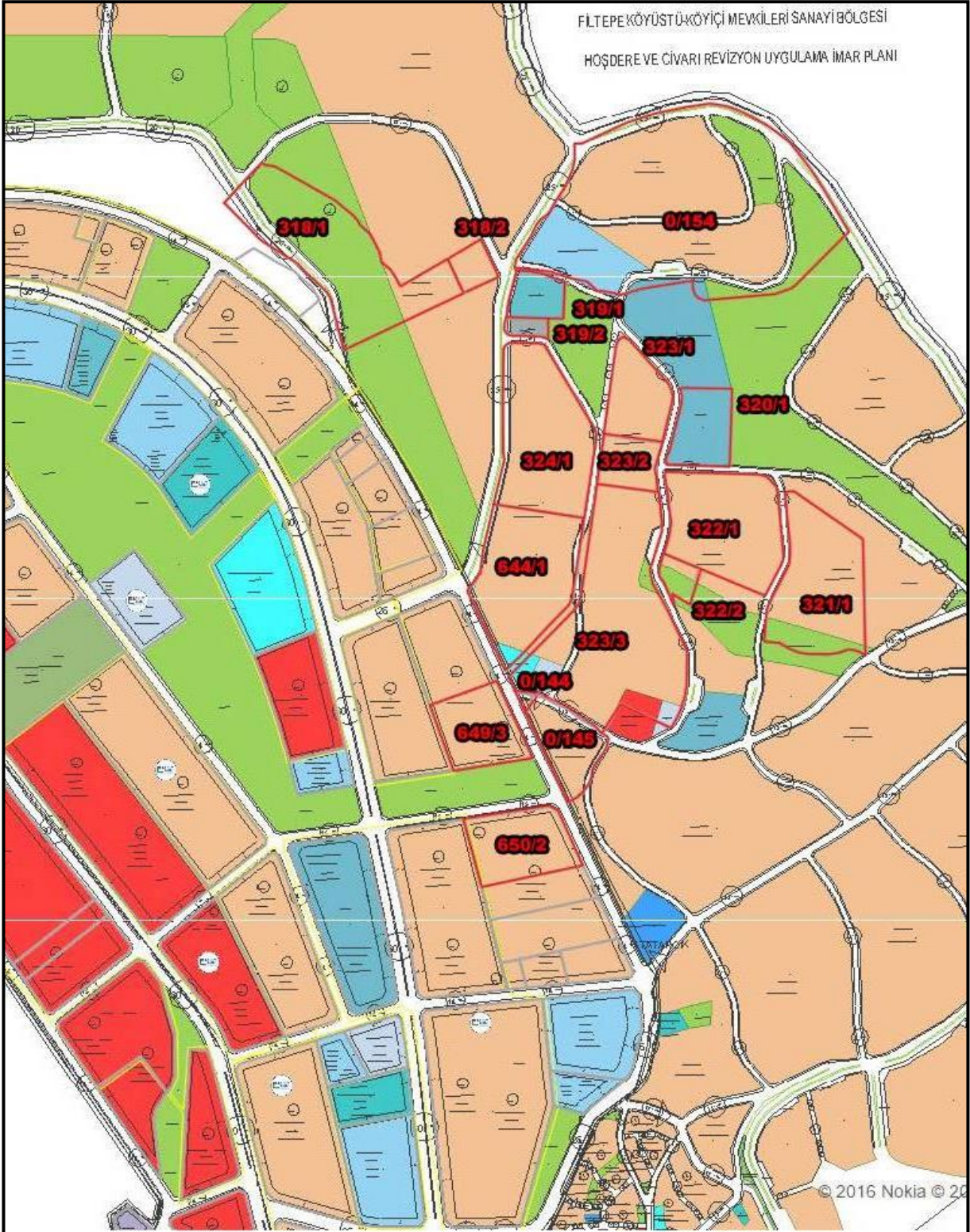
REKREASYON ALANLARINDA  $E:0.05$  VE  $H_{MAX}=6.50'$ Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE SABİT OLMAYAN BÜFE, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, İGDAŞ VANA ODALARI, TRAFİKO BİNASI, GİBİ KALICI OLMAYAN TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA AYRICA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ SANAYİ MAHALLESİ 706 ADA 1 PARSEL 705 ADA 1 VE 2 PARSELLER 704 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER 703 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (10.11.2015 T.T.)**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, SANAYİ MAHALLESİ, HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI, 706 ADA 1 PARSEL, 705 ADA 1 VE 2 PARSELLER, 704 ADA 1, 2, 3 PARSELLER 703 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANDIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ T2 TİCARET ALANI, DİNİ TESİS ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, KÜÇÜK SANAYİ ALANI, OTOPARK ALANI, YOL ALANI VE PARK ALANIDIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ T2 TİCARET ALANI, DİNİ TESİS ALANI VE SAĞLIK TESİS ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.00$  VE YENÇOK= SERBEST'TİR. KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=0.80$  VE YENÇOK=12.50 M'DİR.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANACAK VE RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 12.03.2012 TASDİK TARİHLİ MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam ettiği öğrenilmiş olup 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı na göre müşteriden temin edilen imar durumu bilgisi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
-	144	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
-	145	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
-	154	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Kısmen İlköğretim T.A. Kısmen Park, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
318	1	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Rekreasyon A, Kısmen Park, Yola Terki Mevcut	H:3,50, E:0,40
318	2	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:3,50, E:0,40
319	1	Arsa	Kreş Alanı, Yola Terki Mevcut	
319	2	Arsa	Teknik Altyapı Alanı, Yola Terki Mevcut	
320	1	Arsa	Ortaöğretim T.A, Yola Terki Mevcut	
321	1	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
322	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
322	2	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
323	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
323	2	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
323	3	Tarla	Kısmen Otopark, Kısmen Konut Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
324	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
324	2	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50



**24.02.2003 T.T.'Lİ BAHÇEŞEHİR BELDESİ SANAYİ BÖLGESİ, HOŞDERE CİVARI, HOŞDERE FİLTEPE-KÖYÜSTÜ-KÖYİÇİ MEVKİİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANLANAN ALAN II. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3030 DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİ DEĞİŞTİREN 2 EYLÜL 1999 TARİHLİ YÖNETMELİK İLE DAHA SONRA ÇIKARILACAK OLAN YÖNETMELİK İLE GENELGELERDEKİ HÜKÜMLER VE GAYRİ SİHHİ MÜESSESE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. UYGULAMA SIRASINDA PARSELİN KONUMU İTİBARI İLE M.S.B, BEDAŞ, İSKİ, TCK, BOTAŞ VE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
5. BELEDİYE TARAFINDAN YAPTIRILAN BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI ZEMİN ETÜD RAPORLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

- BELEDİYE TARAFINDAN YAPTIRILAN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE TASDİKLİ ZEMİN ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN "JE" BÖLGESİNDE KALAN ALANLARA AİT RAPORLAR AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TASDİK EDİLECEKTİR.
- PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOFİZİK VE JEOTEKNİK RAPOR İSTENECEKTİR.
- TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- KAMU KULLANIMDA AYRILAN ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 23. MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
- İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİDİR.
- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ASKERİ ALANLARA SINIR OLAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA PLANDA BELİRLENEN KULLANIŞLARLA İLGİLİ UYGULAMALARA GEÇİLEBİLİR.
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDE BULUNAN VE TAPU KAYDINDA TAHDİT BULUNAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN MÜSADESİ ALINDIKTAN SONRA PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.
- BÜTÜN YAPI PARSELLERİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALANDA KALAN KISIMLAR UYGULAMA SIRASINDA AĞAÇLANDIRILACAKTIR. BUNUNLA BİRLİKTE BİNA OTURUM ALANI DIŞINDA KALAN HER 25M2 İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR. GEREKLİ SAYIDA AĞAÇ DİKİLMİYEN YAPILARA İSKAN VERİLEMEZ.
- AĞAÇLIK BÖLGEDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.
- ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.

23.09.2005 TT'Lİ

-KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 TT'Lİ

-K.SANAYİ ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN: 10.00M OLACAKTIR.

-K.SANAYİ ALANLARINDA MAKSİMUM EMSAL: 0.80 VE HMAX: 12.50 OLACAKTIR. KÜTLE İMARLI ADALAR MEVCUT BLOK (MBL) OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

-OKUL,BHA,KHA,FUAR ALANI,SOSYAL-İDARİ TESİS VE TİCARET GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

-YOL CEPHESİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI AĞAÇLANDIRILACAK ALAN SINIRLIDIR.

### **HOŞDERE - FİLTEPE MEVKİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

-AVAN PROJESİNE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-OTOPARK İHTİYACI İMAR ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

-KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLERİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

-UYGULAMA SIRASINDA PLANLANAN ADA İÇİ ULAŞIM-SERVİS YOLLARI MİN: 7.00M ALINACAKTIR.

-SAĞLIK, KREŞ, TEMEL EĞİTİM, LİSE, TİCARET GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

-GENEL PARK ALANLARI,REKREASYON ALANLARI, ADA İÇİ YEŞİL ALANLAR HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

-PLANLANAN ALANDA MAX EMSAL: 0.50 OLUP HMİN: 6.50M (2 KAT) VEYA HMAX: 9.50M (3 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

23.09.2005 TT'Lİ

\*KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 TT'Lİ

31.12.2007 TT'Lİ

\*EMSALİ BELİRTİLMEMİŞ TİCARET ALANLARINDA E: 0.80 OLUP AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

31.12.2007 TT'Lİ



### **KÖYÜÇİ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANNOTLARI**

1. KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
3. TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 23.MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
5. PLANLANAN KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM E:0.50 OLUP HMAX:9.50M, ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN:5M, YAN BAHÇE MESAFESİ MİN:3M, ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN:H/2 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.
6. PLANLANAN ALANDA 1782 PARSELİN TAMAMI BLOK NİZAM, HMAX:12.50M, TİCARET ALANI VE BODRUM KATI OTOPARK ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. DİĞER ADALARDAKİ TİCARET VE KONUT ALANINI TANIMLAYAN TARAMA ALANI ŞEMATİK OLUP TİCARİ ALAN KULLANIM CEPHESİNİ GÖSTERMEKTEDİR.
7. PLANLANAN ALANDA 1777, 1778 VE 1779 PARSELLERİN BULUNDUĞU ADA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK NİZAM OLUP İMARİ TİCARET+KONUTTUR.

23.09.2005 T.T

8. ~~BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.~~  
İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.

23.09.2005 T.T

9. ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
10. AĞAÇLIK BÖLGELERDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.
11. OKUL, BHA, KHA, SKT, YÖNETİM GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
12. YOL CEPHESİ TİCARET OLAN PARSELLERDE MEVCUT İSTİKAMETE VE MEVCUT DURUMA UYULARAK BİTİŞİK NİZAM HMAX:9.50M BİNA YAPILABİLİR.

23.09.2005 T.T

13. ~~KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.~~

23.09.2005 T.T

### **KÖYÜSTÜ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

- KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
- TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 23. MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDE BULUNAN VE TAPU KAYDINDA TAHDİT BULUNAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN MÜSADESİ ALINDIKTAN SONRA PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

- YOL CEPHESİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLAN PARSELLERDE , YAPI YAKLAŞMA SINIRI AĞAÇLANDIRILACAK ALAN SINIRIDIR.
- PLANLANAN ALANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M2'DİR.
- PLANLANAN KONUT VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM E: 0.50 OLUP HMAX: 9.50M'DİR. KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN:5 M, YAN BAHÇE MESAFESİ MİN:3M, ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN: H/2 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.
- PLANLANAN ALANDA TİCARET + KONUT ALANINI TANIMLANAN TARAMA ALANI ŞEMATİK OLUP TİCARİ ALAN KULLANIM CEPHESİNİ GÖSTERMEKTEDİR.

23.09.2005 T.T

~~-BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.~~

İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.

23.09.2005 T.T

- ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
- KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ.

~~23.09.2005 T.T~~

14. KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

~~23.09.2005 T.T~~

- AĞAÇLIK BÖLGELERDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.
- OKUL,BHA, YÖNETİM GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### **HOŞDERE VE CİVARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

- AVAN PROJESİNE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- OTOPARK İHTİYACI İMAR ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLERİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- UYGULAMA SIRASINDA PLANLANAN ADA İÇİ ULAŞIM-SERVİS YOLLARI MİN: 7.00M ALINACAKTIR.
- BHA,KHA,SKT,TİCARET GİBİ ALANLARDA UYGULAMAYA AVAN PROJEYE GÖRE DÜZELENECEKTİR.
- GENEL PARK ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, ADA İÇİ YEŞİL ALANLAR HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
- PLANLANAN ALANDA MAX EMSAL: 0.40 OLUP HMAX: 3.50M OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

23.09.2005 T.T

15. KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

~~23.09.2005 T.T~~

## 5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesinde kayıtlı farklı niteliklerde toplamda 344.236,54 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 18 adet taşınmazdır.

Taşınmazların bir kısmına ulaşım imkânlarının kısıtlı olması sebebiyle yer görme işlemi yapılamamış olup parsellere ait tespit çalışmaları halihazır harita, uydu fotoğrafları ve taşınmazlara komşu Tual Bahçekent Projesi şantiyesinden çekilen fotoğraflardan yararlanılarak yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumda etrafını çevreleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmadığından dolayı sınırlar kesin olarak belirlenememiştir.

Parsele ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

## 5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olması
- Yol cephesinin geniş olması

### Olumsuz Özellikler

- Parsellerin eğimli bir yapıya sahip olmaları,
- 18. Madde uygulamasının yapılmamış olması.

## 5.8 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son üç yılda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin son üç yılda imar durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parsellerde ise konut ve ticari bölümlerden oluşan bir proje uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

### **5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### **5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5,'inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonları doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.4 Emsal Araştırması

Bölgede satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

#### 6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	2.304.000,00	3.967,00	580,79	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
2	114.960.400,00	18.542,67	6.199,78	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Müstakil Tapu
3	19.964.000,00	4.600,00	4.340,00	134	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
4	121.800,00	203,00	600,00	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Yaman Emlak 0532 477 57 67	Hisseli Tapu
5	699.260.800,00	112.000,00	6.243,40	-/26	Konut - Resmi Kurum Alanı - Ticaret - Park	0,5	9,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
				-/18					
				-/1853					
				-/1854					
				-/1855					
				-/1856					
6	912.500,00	365,00	2.500,00	649/2	Konut	0,5	Serbest	Turyap Bahçeşehir 0533 293 17 23	Hisseli Tapu
7	360.000,00	377,00	954,91	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Eren Emlak 0541 678 34 44	Hisseli Tapu

**Görüş 1:** Yakup Emlak (0542 332 47 91) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede brüt parsellerin ulaşım imkanlarının kötü olması ve bölgenin eğimli olması gibi sebepler sonucu m<sup>2</sup> birim değerlerinin ortalama **400,00 ₺/m<sup>2</sup>**, net parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin **2.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

**Görüş 2:** Gold Emlak (0532 615 53 64) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede net parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin **1.500,00 ₺/m<sup>2</sup> - 2.000,00 ₺/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği, brüt parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin daha düşük olduğu görüşü alınmıştır.

**Görüş 3:** Turyap Bahçekent (0532 357 07 66) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede brüt parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin **800,00 ₺/m<sup>2</sup> - 1.000,00 ₺/m<sup>2</sup>**, net parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin ortalama **2.000,00 ₺/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

#### 6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

**Tual Bahçekent Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	67,00	73,00	400.000,00	420.000,00	5.753,42	5.970,15
2+1	96,00	148,00	548.000,00	787.000,00	5.317,57	5.708,33
3+1	160,00	175,00	698.000,00	890.000,00	4.362,50	5.085,71
4+1	190,00	195,00	900.000,00	927.000,00	4.736,84	4.753,85
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

**Avrupark Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	124,87	126,28	645.000,00	742.000,00	5.165,37	5.875,83
3+1	144,59	160,64	778.000,00	864.000,00	5.378,49	5.380,73
3+1 D	170,86	191,62	852.000,00	998.000,00	4.986,54	5.208,22
4+1	174,42	185,84	940.000,00	1.003.000,00	5.389,29	5.397,12
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

**Avrupark Hayat Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	74,29	94,88	305.000,00	414.000,00	4.105,53	4.363,41
2+1	78,00	140,78	490.000,00	812.000,00	6.282,05	5.767,86
3+1	161,75	176,55	617.000,00	1.029.000,00	3.814,53	5.828,38
4+1	206,80	207,05	886.000,00	931.000,00	4.284,33	4.496,50
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

**Semt Bahçekent Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	72,61	96,66	320.000,00	428.000,00	4.407,11	4.427,89
2+1	117,21	223,75	480.000,00	921.000,00	4.095,21	4.116,20
3+1	147,16	223,86	612.000,00	957.000,00	4.158,74	4.274,99
4+1	206,84	233,43	836.000,00	953.000,00	4.041,77	4.082,59
Peşin Ödemelerde %10 + %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						

**Akzirve Strada 1. Etap Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	59,11	89,01	475.000,00	631.000,00	7.089,09	8.035,87
2+1	107,68	123,23	644.000,00	761.000,00	5.980,68	6.175,44
3+1	166,19	190,17	1.040.000,00	1.125.000,00	5.915,76	6.257,90
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

**Akzirve Strada 2. Etap Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	58,02	92,69	377.000,00	605.000,00	6.497,76	6.527,13
2+1	97,03	149,16	592.000,00	884.000,00	5.926,52	6.101,21
3+1	135,10	172,70	793.000,00	1.092.000,00	5.869,73	6.323,10
4+1	212,80	221,95	1.138.000,00	1.209.000,00	5.347,74	5.447,17
4+1 D	210,56	269,80	1.261.000,00	1.801.000,00	5.988,79	6.675,32
5+1 D	233,33	283,61	1.482.000,00	1.872.000,00	6.351,52	6.600,61
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						



#### 6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

**Avrupark Hayat Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
76,34	160,15	1.045.000,00	1.956.000,00	12.213,55	13.688,76

**Tual Bahçekent Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışı tamamlanan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
37,67	195,36	679.000,00	2.119.000,00	10.846,64	18.024,95
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.					
Liste Fiyatlarına %18 KDV Dahildir.					
Ticari Ünitelerin Tamamının Satıldığı Bilgisi Alınmıştır.					

## 6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkullerin konumu, cepheleri, topografik durumları, imar koşulları merkeze yakınlığı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede gerçekleşen satış fiyatları dikkate alınarak değer takdiri yapılmış ve proje analizi ile desteklenmiştir. Buna göre;

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (₺/m <sup>2</sup> )	Gayrimenkulün Değeri (₺)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri (₺)
-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	365,00	<b>146.270,10</b>	<b>18.283,76</b>
-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	365,00	<b>3.481.118,15</b>	<b>435.139,77</b>
-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	365,00	<b>32.485.000,00</b>	<b>20.303.125,00</b>
318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	325,00	<b>11.067.550,00</b>	<b>11.067.550,00</b>
318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	325,00	<b>1.012.700,00</b>	<b>1.012.700,00</b>
319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	415,00	<b>2.048.440,00</b>	<b>2.048.440,00</b>
319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	415,00	<b>622.085,00</b>	<b>622.085,00</b>
320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	455,00	<b>4.045.860,00</b>	<b>4.045.860,00</b>
321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	425,00	<b>10.317.725,00</b>	<b>10.317.725,00</b>
322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	425,00	<b>9.959.875,00</b>	<b>9.959.875,00</b>
322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	455,00	<b>1.169.805,00</b>	<b>1.169.805,00</b>
323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	425,00	<b>4.315.025,00</b>	<b>4.315.025,00</b>
323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	425,00	<b>2.524.500,00</b>	<b>2.524.500,00</b>
323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	425,00	<b>20.860.929,50</b>	<b>20.860.929,50</b>
324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	425,00	<b>11.457.575,00</b>	<b>11.457.575,00</b>
324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	425,00	<b>10.755.152,00</b>	<b>10.755.152,00</b>
649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>	670,00	<b>7.876.607,10</b>	<b>4.835.771,90</b>
650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>	670,00	<b>8.924.118,60</b>	<b>984.571,70</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>344.236,54 m<sup>2</sup></b>		<b>143.070.335,45</b>	<b>116.734.113,63</b>

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **143.070.335,45 ₺**

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri ise; **116.734.113,63 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

### Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Hesaplamalarda 23.10.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,7710 TL, 1 USD döviz satış kuru 5,7814 TL kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte, gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda fonksiyonlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

Rapora konu 649 ada 3 parsel ile 650 ada 2 parsellerin proje analizi 12.03.2012 Tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı fonksiyonlarına göre geliştirilmiştir.

Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
Hoşdere	649	3	Konut Alanı	E: 0,50 H: Serbest
Hoşdere	650	2	Konut Alanı	E: 0,50 H: Serbest

Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen 8.687,08 m<sup>2</sup>'lik kısmın KAKS: 0,50 yapılaşma koşullarında toplam emsal inşaat alanı 4.343,54 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanı 6.211,26 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alanın tümü konut alanıdır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (5A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %25-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	6.211,26
<b>İnşaat Maliyeti, ₺</b>	12.422.524,40
<b>Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺</b>	621.126,22
<b>Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺</b>	621.126,22
<b>Toplam Maliyet, ₺</b>	13.664.776,84
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	2.363.575,75

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değerleri 3.750,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺</b>	3.750,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	648,63

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **18.166.226 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri **6.900.477 ₺** ~1.195.716 \$ olarak hesaplanmıştır.

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam etmesi sebebiyle parsellerin yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Proje analizi çalışmasında 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında belirtilen yapılaşma koşulları kullanılmıştır.

Proje Analizinde;

- 144, 145 ve 154 nolu parseller kadastral parseller olup 3194 sayılı İmar Kanununa göre maksimum bedelsiz terk oranı uygulanacağı,
- 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 324 ada 1 ve 2 parseller İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri kapsamında uygulama görmüş olup yaklaşık %25 oranında kesinti yapıldığı, olası ikinci bir uygulama işlemi sonucunda %15 oranında bedelsiz terk yapılabileceği, varsayımlarında bulunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Hisse Pay	Hisse Payda	Emlak Konut Hissesindeki Alan, m <sup>2</sup>	Terk Sonrası Olası Emlak Konut Hissesi Alanları, m <sup>2</sup>
-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	1	8	50,09 m <sup>2</sup>	30,06 m <sup>2</sup>
-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1	8	1.192,16 m <sup>2</sup>	715,30 m <sup>2</sup>
-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	5	8	55.625,00 m <sup>2</sup>	33.375,00 m <sup>2</sup>
318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	1	1	34.054,00 m <sup>2</sup>	28.945,90 m <sup>2</sup>
318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	1	1	3.116,00 m <sup>2</sup>	2.648,60 m <sup>2</sup>
319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	1	1	4.936,00 m <sup>2</sup>	4.195,60 m <sup>2</sup>
319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1	1	1.499,00 m <sup>2</sup>	1.274,15 m <sup>2</sup>
320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	1	1	8.892,00 m <sup>2</sup>	7.558,20 m <sup>2</sup>
321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	1	1	24.277,00 m <sup>2</sup>	20.635,45 m <sup>2</sup>
322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	1	1	23.435,00 m <sup>2</sup>	19.919,75 m <sup>2</sup>
322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	1	1	2.571,00 m <sup>2</sup>	2.185,35 m <sup>2</sup>
323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	1	1	10.153,00 m <sup>2</sup>	8.630,05 m <sup>2</sup>
323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	1	1	5.940,00 m <sup>2</sup>	5.049,00 m <sup>2</sup>
323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	1	1	49.084,54 m <sup>2</sup>	41.721,86 m <sup>2</sup>
324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	1	1	26.959,00 m <sup>2</sup>	22.915,15 m <sup>2</sup>
324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	1	1	25.306,24 m <sup>2</sup>	21.510,30 m <sup>2</sup>
			<b>319.160,83 m<sup>2</sup></b>			<b>277.090,04 m<sup>2</sup></b>	<b>221.309,72 m<sup>2</sup></b>

Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen terkleri yapılmış 221.309,72 m<sup>2</sup>'lik kısmın KAKS: 0,50 yapılaşma koşullarında toplam emsal inşaat alanı 110.654,86 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanı 179.814,14 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alanın %20'si ticaret, %80'i konut alanıdır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (5A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %25-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	179.814,14
<b>İnşaat Maliyeti, ₺</b>	359.628.289,72
<b>Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺</b>	35.962.828,97
<b>Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺</b>	17.981.414,49
<b>Toplam Maliyet, ₺</b>	413.572.533,18
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	71.535.014,56

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değerleri **3.500,00 ₺/m<sup>2</sup>**, ticari gayrimenkuller için ise **6.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	3.500,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>605.39</b>
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	6.500,00
<b>Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.124,30</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 468.180.365 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri **127.215.796 ₺ ~22.043.978 \$** olarak hesaplanmıştır.

<b>2 Parsel Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺</b>	6.900.477 ₺
<b>16 Parsel Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺</b>	127.215.796 ₺
<b>Toplam Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺</b>	134.116.273 ₺

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullerle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Yöntemler	Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	118.162.999,21 ₺
Gelir Yaklaşımı (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	134.116.273 ₺

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkul arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ve 5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföy yönetimi portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

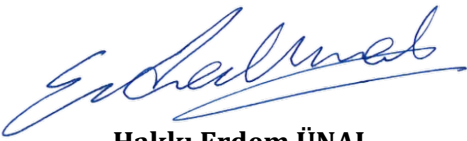
### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi konumlu 18 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi konumlu 18 adet taşınmazın Emlak Konut GYO hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri ₺	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi \$
-	144	18.283,76	3.162,51
-	145	435.139,77	75.265,47
-	154	20.303.125,00	3.511.800,77
318	1	11.067.550,00	1.914.337,36
318	2	1.012.700,00	175.165,18
319	1	2.048.440,00	354.315,56
319	2	622.085,00	107.601,10
320	1	4.045.860,00	699.806,28
321	1	10.317.725,00	1.784.641,26
322	1	9.959.875,00	1.722.744,49
322	2	1.169.805,00	202.339,40
323	1	4.315.025,00	746.363,34
323	2	2.524.500,00	436.658,94
323	3	20.860.929,50	3.608.283,37
324	1	11.457.575,00	1.981.799,39
324	2	10.755.152,00	1.860.302,35
649	3	4.835.771,90	836.436,14
650	2	984.571,70	170.299,88
<b>TOPLAM</b>		<b>116.734.113,63</b>	<b>\$20.191.322,80</b>



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902