

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Hoşdere – Başakşehir / İSTANBUL**  
**(BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI**  
**PROJESİ 1. ETAP 2. KISIM)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 01 Şubat 2013 tarihli ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
<b>Sözleşme Tarihi</b>	: 11 Kasım 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Kasım 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 05 Aralık 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/4754
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: Bahçekent Emlak Konut Projesi 1. Etap, 2. Kısım 652 ada, 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parsel Hoşdere - Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 652 ada, 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejantı: Konut Alanı Yapılaşma koşulları için Bkz. İmar durumu bölümü
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca proje bünyesindeki 824 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda pazar değerleri de tespit edilmiştir.

## GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)

<b>Proje arsasının değeri</b>	53.555.000,-TL
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	58.555.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</b>	181.025.000,-TL
<b>824 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>	153.892.400,-TL

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

## Sorumlu Değerleme Uzmanı

Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
(SPK Lisans Belge No: 401123)

## Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR  
(SPK Lisans Belge No: 401233)

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

**İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	12
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	12
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	13
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	13
5.1	EMLAK KONUT HOŞDERE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	14
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	18
6.1	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	21
6.3	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
7.2	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	24
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.1.1.1.b	ULAŞILAN SONUÇ .....	27
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	32
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	33
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	34

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Bahçekent Emlak Konut Projesi 1. Etap 2. Kısım
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	05 Aralık 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 652 ada, 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	İnşaat işleri devam etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Lejantı: Konut Alanı Yapılaşma koşulları için Bkz. İmar durumu bölümü
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	:	58.555.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri</b>	:	181.025.000,-TL

**2. BÖLÜM****ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

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

**2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 824 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri takdir olunmuştur.

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE  
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN  
İNCELEMELER

## 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	652 ada 1 parsel	653 ada 1 parsel	654 ada 2 parsel
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	Hoşdere	Hoşdere	Hoşdere
MEVKİİ	---	---	---
ADA NO	652	653	654
PARSEL NO	1	1	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	26.243,53 m <sup>2</sup>	28.166,13 m <sup>2</sup>	22.293,25 m <sup>2</sup>
HİSSESİ	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	3635	3636	3636
CİLT NO	47	47	47
SAYFA NO	4613	4614	4620
TAPU TARİHİ	14.03.2013	14.03.2013	14.03.2013

**Not:** Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyıdat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

**653 ada 1 no'lu parsel ve 654 ada 2 no'lu parseller üzerinde müştereken:****Beyanlar Bölümü:**

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığı'nca inşa edilmiştir.
- Rezerv yapı alanında kalmıştır. (13.05.2013 tarih ve 7064 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.



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

- Rezerv yapı alanında kalmıştır. (13.05.2013 tarih ve 7064 yevmiye no ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**Not 1:** Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmış ve üzerlerinde inşa edilecek proje için tüm yasal izinler alınmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

**Not 2:** **İNTİFA HAKKI:** Bir maldan tamamıyla yararlanma, onu kullanma hakkıdır.

**Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

**4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup lejantları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON	EMSAL
1	652/1	26.243,53	Konut Alanı	0,50
2	653/1	28.166,13	Konut Alanı	1,50
3	654/2	22.293,25	Konut Alanı	2,00

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ayrıca rapor konusu proje parsellerinden 653 ada 1 parsel ve 654 ada 1 parselden emsal transferi yapılarak 652 ada 1 parsel aktarım yapıldığı öğrenilmiştir. Detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada / parsel no	653 ada 1 parsel
Arsa alanı	28.166,13 m <sup>2</sup>
Emsal (E)	1,50
Emsal inşaat alanı	42.249,19 m <sup>2</sup>
Emsal dahil kullanılan inşaat alanı	38.058,68 m <sup>2</sup>
Emsal transferi yapılan alan	4.190,51 m <sup>2</sup> 652 ada 1 parsel aktarılmıştır

Ada / parsel no	654 ada 2 parsel
Arsa alanı	22.293,25 m <sup>2</sup>
Emsal (E)	2,00
Emsal inşaat alanı	44.586,50 m <sup>2</sup>
Emsal dahil kullanılan inşaat alanı	38.574,81 m <sup>2</sup>
Emsal transferi yapılan alan	6.011,69 m <sup>2</sup> 652 ada 1 parsel aktarılmıştır

Ada / parsel no	652 ada 1 parsel
Arsa alanı	26.243,53 m <sup>2</sup>
Emsal (E)	0,50
Emsal inşaat alanı	13.121,76 m <sup>2</sup>
Diğer parsellerden transfer edilen emsal alan	10.842,88 m <sup>2</sup>
Emsal dahil kullanılan inşaat alanı	23.964,64 m <sup>2</sup>

Taşınmazların konumlu olduğu bölge 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olup rezerv yapı alanlarına ilişkin ilgili kurum kararları ekte sunulmuştur.

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

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında

Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamınının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamınının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

- İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.02.2013 tarih ve 15527817 8749 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1574 sayılı Bakanlık Oluru alındığı belirtilmektedir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**
  - Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
  - Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
  - Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
  - Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
  - 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.
- Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü'nün 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan ve 19.02.2013 tarih ve 2607 sayılı yazıdan önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ekli krokilerde sınırları tanımlanmış alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler ile imar uygulamaları), mer'î plan kararları ve mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesi'nce yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar**

**6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.**

- Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanı sınırlarının yeniden düzenlendiği belirtilmiş olup ekli krokisinde taşınmazın rezerv yapı alanı içerisinde yer aldığı belirlenmiştir.

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
652 / 1	1	18.04.2013/ 00036	52	6.302,98	IV-A
	2	18.04.2013/ 00037	32	4.088,18	IV-A
	3	18.04.2013/ 00038	52	6.302,98	IV-A
	4	18.04.2013/ 00039	32	4.088,18	IV-A
	5	18.04.2013/ 00040	32	4.088,18	IV-A
	6	18.04.2013/ 00041	32	4.088,18	IV-A
653 / 1	1	18.04.2013/ 00042	60	9.316,16	IV-A
	2	18.04.2013/ 00043	52	8.320,04	IV-A
	3	18.04.2013/ 00044	52	8.320,04	IV-A
	4	18.04.2013/ 00045	60	9.316,16	IV-A
	5	18.04.2013/ 00046	8	1.705,21	III-B
	6	18.04.2013/ 00047	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00048	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00049	8	1.705,21	III-B
	9	18.04.2013/ 00050	8	1.705,21	III-B
	10	18.04.2013/ 00051	8	1.705,21	III-B
654 / 2	1	18.04.2013/ 00058	63	16.318,91	V-A
	2	18.04.2013/ 00059	54	6.748,54	IV-A
	3	18.04.2013/ 00060	54	6.748,54	IV-A
	4	18.04.2013/ 00061	54	6.748,54	IV-A
	5	18.04.2013/ 00062	63	10.064,92	V-A
	6	18.04.2013/ 00063	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00064	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00065	8	1.705,21	III-B
	9	18.04.2013/ 00066	8	1.705,21	III-B
<b>TOPLAM</b>			<b>824</b>	<b>127.912,63</b>	

Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

**İlgili mevzuat uyarınca arsalar üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

**Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Rapor konusu parseller imar uygulamasına girerek yeni parseller oluşmuştur. Detaylı rapor içerisinde kadastro incelemesi başlığı altında sunulmuştur.

14.03.2013 tarih 3636 yevmiye no ile satış işleminden mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Taşınmaz için 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ile ilk defa planlama yapılmıştır.

##### **4.4.3 Kadastro İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır.

- 652 ada 1 no'lu parsel, 1917 ve 27 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 653 ada 1 no'lu parsel; 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 654 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu olan 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Projesi'dir.

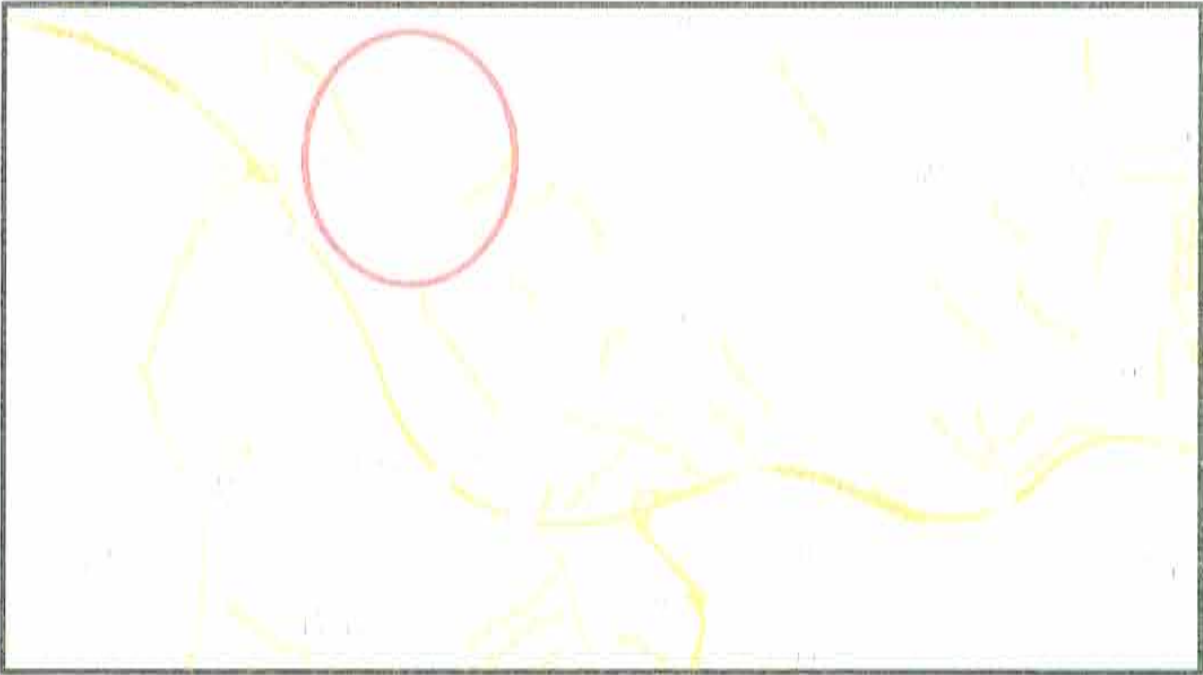
Halihazırda proje inşaatı devam etmekte olup genel inşaat seviyesi yaklaşık % 5'dir. Proje bünyesinde 824 adet bağımsız bölüm olup, rapor tarihi itibarıyla 779 adedinin satışı gerçekleşmiş, ancak henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Geri kalan 45 adet bağımsız bölümün ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.

Taşınmaza; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek sonra Mercedes Tesisine gelinmek suretiyle ulaşım sağlanır.

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

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

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



## 5.1 EMLAK KONUT HOŞDERE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- ❖ Proje Emlak Konut GYO A.Ş. 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parseller üzerinde gerçekleştirilmekte olup Kamu İhale Kurumu (KİK) Yöntemiyle inşa edilmektedir.
- ❖ Halihazırda proje inşaatı devam etmekte olup genel inşaat seviyesi yaklaşık % 5'dir.
- ❖ Proje bünyesinde 824 adet bağımsız bölüm olup, rapor tarihi itibarıyla 779 adedinin satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Geri kalan 45 adet bağımsız bölümün ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.
- ❖ Proje psamında 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parseller üzerinde toplam 25 adet blok bünyesinde 824 adet bağımsız bölüm olacaktır.
- ❖ Yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAG. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
652 / 1	1	18.04.2013/ 00036	52	6.302,98	IV-A
	2	18.04.2013/ 00037	32	4.088,18	IV-A
	3	18.04.2013/ 00038	52	6.302,98	IV-A
	4	18.04.2013/ 00039	32	4.088,18	IV-A
	5	18.04.2013/ 00040	32	4.088,18	IV-A
	6	18.04.2013/ 00041	32	4.088,18	IV-A
653 / 1	1	18.04.2013/ 00042	60	9.316,16	IV-A
	2	18.04.2013/ 00043	52	8.320,04	IV-A
	3	18.04.2013/ 00044	52	8.320,04	IV-A
	4	18.04.2013/ 00045	60	9.316,16	IV-A
	5	18.04.2013/ 00046	8	1.705,21	III-B
	6	18.04.2013/ 00047	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00048	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00049	8	1.705,21	III-B
	9	18.04.2013/ 00050	8	1.705,21	III-B
	10	18.04.2013/ 00051	8	1.705,21	III-B
654 / 2	1	18.04.2013/ 00058	63	16.318,91	V-A
	2	18.04.2013/ 00059	54	6.748,54	IV-A
	3	18.04.2013/ 00060	54	6.748,54	IV-A
	4	18.04.2013/ 00061	54	6.748,54	IV-A
	5	18.04.2013/ 00062	63	10.064,92	V-A
	6	18.04.2013/ 00063	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00064	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00065	8	1.705,21	III-B
	9	18.04.2013/ 00066	8	1.705,21	III-B
<b>TOPLAM</b>			<b>824</b>	<b>127.912,63</b>	

Bağımsız bölümlerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

- Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
652 / 1	1	14 (bodrum + zemin + 12 normal kat)	52
	2	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	32
	3	14 (bodrum + zemin + 12 normal kat)	52
	4	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	32
	5	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	32
	6	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	32
653 / 1	1	16 (bodrum + zemin + 14 normal kat)	60
	2	14 (bodrum + zemin + 12 normal kat)	52
	3	14 (bodrum + zemin + 12 normal kat)	52
	4	16 (bodrum + zemin + 14 normal kat)	60
	5	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	6	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	7	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	8	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	9	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	10	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
654 / 2	1	17 (2 bodrum + zemin + 14 normal kat)	63
	2	15 (2 bodrum + zemin + 12 normal kat)	54
	3	15 (2 bodrum + zemin + 12 normal kat)	54
	4	15 (2 bodrum + zemin + 12 normal kat)	54
	5	17 (2 bodrum + zemin + 14 normal kat)	63
	6	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	7	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	8	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
	9	5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)	8
<b>TOPLAM</b>			<b>824</b>

- Bloklar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
652 / 1	1 - 3	2+1	99,15 - 99,80	41	104
		3+1	117,35	11	
	2 - 4 - 5 - 6	2+1	99,42 - 100,07	26	128
		3+1	117,66	6	
653 / 1	1 - 4	3+1	132,70 - 133,33	47	120
		4+1	149,73	13	
	2 - 3	1+1	65,50	2	104
		3+1	135,06 - 136,22	50	
	5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	3+1	149,04	2	48
		4+1	170,49	6	
654 / 2	1 - 5	1+1	60,42 - 65,73	4	126



		3+1	135,54 - 136,7	59	
	2 - 3- 4	2+1	99,71 - 100,86	43	162
		3+1	118,01	11	
	6 -7- 8- 9	3+1	149,04	2	32
		4+1	170,49	6	
<b>TOPLAM</b>					<b>824</b>

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "**alt - orta ve orta gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bir konut sitesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

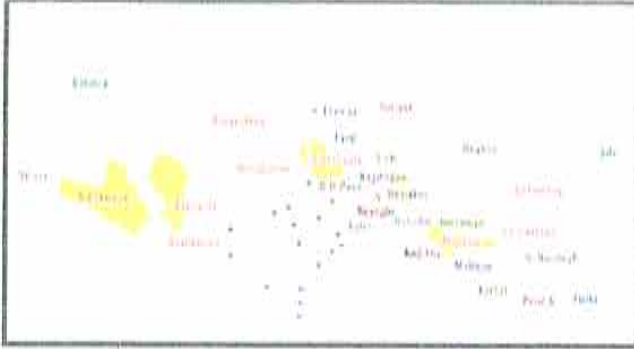
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür, Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

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

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

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

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yanımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat

ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünölmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

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

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

## 6.1 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Parselin mevcut imar durumu,
- o Yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Proje bünyesinde bulunan sosyal donatılar,
- o Bölgede benzer nitelikte ruhsatlı yapıların mevcut olmaması.

### Olumsuz etken:

- o Bölgenin henüz yerleşim alanı olarak gelişmemiş olması.

## 6.3 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de Hadımköy yoluna cepheki konumda, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 9.271 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 11.700.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.260,-TL)  
İlgilisi / Orient Emlak: 0212 591 11 69
2. Hoşdere'de Hadımköy yoluna cepheki konumda, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 16.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 21.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.310,-TL)  
İlgilisi / Orient Emlak: 0212 591 11 69
3. Hoşdere - Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.000,-TL)  
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 11.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.750.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 500,-USD / ~ 1.010 TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
5. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 800,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35

**Not:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0400 TL'dir.

### Bölgedeki satışta olan konut projeleri

#### Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	69	207.000	3.000
		74	224.000	3.030
	2+1	112	313.000 - 327.000	2.860
		124	338.000 - 343.000	2.745
	3+1	153	359.000 - 371.000	2.385
4,5+1	163	426.000	2.615	

Dumankaya Modern Collection	1+1	76	165.000	2.170
	2+1	112	250.000	2.230
		113	252.000	2.230
		115	257.000	2.235
		156	334.000	2.140
	3+1	163	348.000	2.135
		171	366.000 - 378.000	2.175
4+1	200	397.000	1.985	
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.905
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	1.990

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

### Boğazköy Bölgesi

- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bahçe katında konumlu dairenin satış değeri 187.500,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.085,-TL)  
İlgilisi / Serdan DİLAVER: 0 212 607 15 01
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 160.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.780,-TL)  
İlgilisi / Turgut ÖZTÜRK: 0 212 669 33 22
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 2+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1. katta konumlu dairenin satış değeri 270.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.250,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 3+1, 153 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 355.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.320,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53



### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 824 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.

**8. BÖLÜM****PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN  
TESPİTİ****8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

**I. Arsaların değeri****II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

**1.1.1. Arsaların değeri:**

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

**8.1.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde arsaların bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsaları için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmazın emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

#### 8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Aşağıdaki tabloda piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre şerefiyeleri değerlendirilerek ortalama bir emsal değer takdir edilmiştir.

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	22.293,24	9.271	16.000	13.300	11.500	1.500
Satış bedeli	---	11.700.000 TL	21.000.000 TL	13.300.000 TL	5.750.000 USD	1.200.000
m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)	---	1.260	1.310	1.000	1.010	800
Pazarlık payı	---	Var	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Konut	Ticaret	Ticaret	Konut	Ticaret	Ticaret
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	1,00	1,00	2,00	0,50	0,50
Lokasyon için ayarlama	---	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Büyükük için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
İmar durumu için ayarlama	---	Daha yüksek	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Aynı	Daha düşük	Daha düşük
Proje izni	Var	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	---	1.040	1.080	765	975	755
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 925				

Emsal analizi yapılırken piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazların rapor konusu taşınmazlardan 654 ada 2 parsel (konut alanı, Emsal:2,00) göre şerefiyeleri dikkate alınmıştır. 653 ada 1 parsel için ortalama emsal değere göre yaklaşık 750,-TL/ m<sup>2</sup> (925 TL/m<sup>2</sup> x 0,8) birim değer, 652 ada 1 parsel için ise ortalama emsal değere göre yaklaşık 450,-TL/ m<sup>2</sup> (925 TL/m<sup>2</sup> x 0,50) birim değer takdir edilmiştir.

### 8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu proje parselinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON / EMSAL	BİRİM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	652/1	26.243,53	Konut Alanı Emsal : 0,50	450	11.810.000
2	653/1	28.166,13	Konut Alanı Emsal : 1,50	750	21.125.000
3	654/2	22.293,24	Konut Alanı Emsal : 2,00	925	20.620.000
<b>TOPLAM</b>					<b>53.555.000</b>

### 8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### Projeye ilişkin veriler

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde geliştirilen proje için mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümler için satışa esas brüt ve net alanlar hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
652 / 1	1	18.04.2013/ 00036	52	6.302,98	IV-A
	2	18.04.2013/ 00037	32	4.088,18	IV-A
	3	18.04.2013/ 00038	52	6.302,98	IV-A
	4	18.04.2013/ 00039	32	4.088,18	IV-A

653 / 1	5	18.04.2013/ 00040	32	4.088,18	IV-A
	6	18.04.2013/ 00041	32	4.088,18	IV-A
	1	18.04.2013/ 00042	60	9.316,16	IV-A
	2	18.04.2013/ 00043	52	8.320,04	IV-A
	3	18.04.2013/ 00044	52	8.320,04	IV-A
	4	18.04.2013/ 00045	60	9.316,16	IV-A
	5	18.04.2013/ 00046	8	1.705,21	III-B
	6	18.04.2013/ 00047	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00048	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00049	8	1.705,21	III-B
654 / 2	9	18.04.2013/ 00050	8	1.705,21	III-B
	10	18.04.2013/ 00051	8	1.705,21	III-B
	1	18.04.2013/ 00058	63	16.318,91	V-A
	2	18.04.2013/ 00059	54	6.748,54	IV-A
	3	18.04.2013/ 00060	54	6.748,54	IV-A
	4	18.04.2013/ 00061	54	6.748,54	IV-A
	5	18.04.2013/ 00062	63	10.064,92	V-A
	6	18.04.2013/ 00063	8	1.705,21	III-B
	7	18.04.2013/ 00064	8	1.705,21	III-B
	8	18.04.2013/ 00065	8	1.705,21	III-B
	9	18.04.2013/ 00066	8	1.705,21	III-B
<b>TOPLAM</b>			<b>824</b>	<b>127.912,63</b>	

Toplam satılabilir alan 100.855,06 m<sup>2</sup>'dir.

### I) Projelerin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı hariç rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **127.912,63 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı yapı ruhsatlarında V-A, IV-A ve III-B olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.040,-TL, yapı sınıfı IV-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 650,-TL, yapı sınıfı III-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 585,-TL'dir.
- İnşaat alanının 17.052,10 m<sup>2</sup>'si III-B sınıfına girmekte, 84.476,70 m<sup>2</sup>'si IV-A sınıfına girmekte olup kalan 26.383,83 m<sup>2</sup>'si ise V-A sınıfına girmektedir.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
İnşaat oranı	% 10	% 50	% 40

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **90.434.185,-TL (~ 90.435.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

**Varsayımlar ve kabuller :**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerinden hareketle değerlendirme konusu projenin bünyesindeki konutların m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.800,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014 yıl için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı onaylı bağımsız bölüm listesine göre toplam **100.855,06 m<sup>2</sup>**'dir.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014
Satış oranı	% 95	% 5

**Not:** Emlak Konut GYO A.Ş. firmasında proje bünyesindeki 824 bağımsız bölümün 779 adedinin rapor tarihine kadar satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle 2013 yılı satış oranı yaklaşık % 95 olarak alınmıştır.

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsaların sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **181.024.569,-TL (~ 181.025.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

#### **İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:**

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	<b>181.025.000</b>
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	<b>- 90.435.000</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>90.590.000</b>

## Arsaların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	53.555.000,-TL
Gelir İndirgeme	90.590.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **53.555.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.1.2. Arsalar üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
652 / 1	1	6.302,98	IV-A	650	4.096.937
	2	4.088,18	IV-A	650	2.657.317
	3	6.302,98	IV-A	650	4.096.937
	4	4.088,18	IV-A	650	2.657.317
	5	4.088,18	IV-A	650	2.657.317
	6	4.088,18	IV-A	650	2.657.317
653 / 1	1	9.316,16	IV-A	650	6.055.504
	2	8.320,04	IV-A	650	5.408.026
	3	8.320,04	IV-A	650	5.408.026
	4	9.316,16	IV-A	650	6.055.504
	5	1.705,21	III-B	585	997.548
	6	1.705,21	III-B	585	997.548
	7	1.705,21	III-B	585	997.548
	8	1.705,21	III-B	585	997.548
	9	1.705,21	III-B	585	997.548



654 / 2	10	1.705,21	III-B	585	997.548
	1	16.318,91	V-A	1.040	16.971.666
	2	6.748,54	IV-A	650	4.386.551
	3	6.748,54	IV-A	650	4.386.551
	4	6.748,54	IV-A	650	4.386.551
	5	10.064,92	V-A	1.040	10.467.517
	6	1.705,21	III-B	585	997.548
	7	1.705,21	III-B	585	997.548
	8	1.705,21	III-B	585	997.548
	9	1.705,21	III-B	585	997.548
ÇEVRE DÜZENLEMESİ - ALTYAPI			76.702,91	100	7670291
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>99.994.809</b> <b>~ 99.995.000</b>

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 5 mertebesindedir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 5 x 99.995.000,-TL = (4.999.750) **5.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın değeri .....: 53.555.000,-TL

İnşai yatırımların değeri .....: 5.000.000,-TL olmak üzere

**Projenin mevcut durumdaki pazar değeri 58.555.000,-TL'dir.**

## 9. BÖLÜM

### PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **181.025.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 10. BÖLÜM

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

## 2013 yılı içerisinde;

Talep Tarihi	14 Haziran 2013
Ekspertiz Tarihi	20 Haziran 2013
Rapor Tarihi	24 Haziran 2013
Rapor No	031 - 2013/3192
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Proje arsalarının toplam değeri	45.330.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	46.580.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	165.975.000,-TL
824 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	149.453.800,-TL

## 11. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Proje arsasının değeri	53.555.000	26.252.000
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	58.555.000	28.703.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	181.025.000	88.738.000
824 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	153.892.400	75.437.000

(+) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0400 TL'dir.

Proje bünyesindeki 824 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki KDV dahil toplam pazar değeri 155.431.324,-TL'dir.

**Rapor konusu parseller üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Kasım 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için takdir olunan pazar değeri tablosu
- Uydu görünüşleri
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı ve yapı ruhsatları
- Yapı denetimine ilişkin yazışmalar
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri