

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Hoşdere - Başakşehir / İSTANBUL
(16 ADET PARSEL - 1)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 11 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 16 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7141
Değerleme Konusu	: Hoşdere Mahallesi, 16 adet parsel
Gayrimenkullerin Adresi	: Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu toplam 16 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü	: 240.332,78 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	189.970.000,-TL	81.532.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7141

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	15
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	22
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	22
4.4.2	Belediye İncelemesi	22
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	22
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	24
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	24
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	25
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	27
6.2	BÖLGE ANALİZİ	28
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	31
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	32
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	35
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	35
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	36
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	36
8.1.1.	Emsal Analizi.....	36
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	37
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	40
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	44
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	45
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	47

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Hoşdere'de konumlu 16 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	16 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 16 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Denk Gelen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	189.970.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: 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.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin 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:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE KURUMLARDA İNCELEMELER



4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

		644 ada 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....14612/345239 Diğer malik bilgileri rapor ekinde sunulmuştur
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	644
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.452,39 m ²
HİSSESİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....14612/345239
YEVMIYE NO	:	11741
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4582
TAPU TARİHİ	:	15.10.2012

644 ada 3 parsel	
SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı...664596/828323 Maliye Hazinesi139852/828323 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....23875/828323
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 644
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.283,23 m ²
HİSSESİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı...664596/828323 Maliye Hazinesi139852/828323 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....23875/828323
YEVMIYE NO	: 11741
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4584
TAPU TARİHİ	: 15.10.2012

647 ada 2 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 647
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.257,28 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4590
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

648 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 648
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.587,60 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4593
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

648 ada 6 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 648
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.647,21 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3635
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4598
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

648 ada 7 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 648
PARSEL NO	: 7
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.867,59 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4599
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

649 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 649
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 22.282,37 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4600
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

649 ada 3 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş...721757/1175613 Maliye Hazinesi.....453856/1175613
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 649
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.756,13 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş...721757/1175613 Maliye Hazinesi.....453856/1175613
YEVMIYE NO	: 3635
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4602
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

650 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 650
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.533,20 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4603
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

650 ada 2 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.146951/1331958 Diğer maliklerin detayı rapor ekinde sunulmuştur.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 650
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 13.319,58 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.146951/1331958
YEVİMİYE NO	: 11741
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4604
TAPU TARİHİ	: 15.10.2012

651 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 651
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 49.106,57 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVİMİYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4610
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

658 ada 2 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	658
PARSEL NO	:	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.496,97 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3636
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4631
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

658 ada 3 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	658
PARSEL NO	:	3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.216,38 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3636
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4632
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

658 ada 4 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	658
PARSEL NO	:	4
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.840,23 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3636
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4633
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

658 ada 5 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	658
PARSEL NO	:	5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	18.759,50 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3636
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4634
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

658 ada 6 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 658
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.665,93 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4635
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 28 Ekim 2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteye rastlanmamıştır.

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarih ve 65707953-310.05-3664-9435 sayılı imar durumu yazısına göre rapor konusu parsellerin 12.03.2012 onay tarihli İstanbul, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nden temin edilen plan paftaları rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu parsellerin imar durumları ve yapılaşma hakları tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²)	FONKSİYON	EMSAL
1	644/1	3.452,39	146,12	Sağlık Tesis Alanı	1,00
2	644/3	8.283,23	238,75	İdari Tesis Alanı	1,00
3	647/2	14.257,28	14.257,28	K2 - Konut Alanı	1,50
4	648/1	29.587,60	29.587,60	K3 - Konut Alanı	2,00
5	648/6	3.647,21	3.647,21	K1 - Konut Alanı	0,50
6	648/7	15.867,59	15.867,59	K3 - Konut Alanı	2,00
7	649/1	22.282,37	22.282,37	K3 - Konut Alanı	2,00
8	649/3	11.756,13	7.217,57	K1 - Konut Alanı	0,50
9	650/1	29.533,20	29.533,20	Konut Alanı	2,00
10	650/2	13.319,58	1.469,51	K1 - Konut Alanı	0,50
11	651/1	49.106,57	49.106,57	Konut Alanı	2,00
12	658/2	5.496,97	5.496,97	Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	1,00
13	658/3	16.216,38	16.216,38	Özel İlköğretim Tesis Alanı	1,00
14	658/4	11.840,23	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1,00
15	658/5	18.759,50	18.759,50	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,00
16	658/6	14.665,93	14.665,93	T2 - Ticaret Alanı	1,00

Not-1: 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.

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

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacak, geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5. İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Ancak otopark ihtiyacının bitki örtüsü, jeolojik sakıncalar gibi sebeplerle parsel içerisinde karşılanamaması durumunda, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve kamu kullanımına açık olmak koşulu ile, yakın çevrede yer alan donatı alanlarında zemin altında ve üstünde otopark alanları düzenlenebilir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut ve Ticaret Alanları

16. Konut alanları içerisinde;

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

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

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

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

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

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

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50 şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

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

Küçük Sanayi Alanları

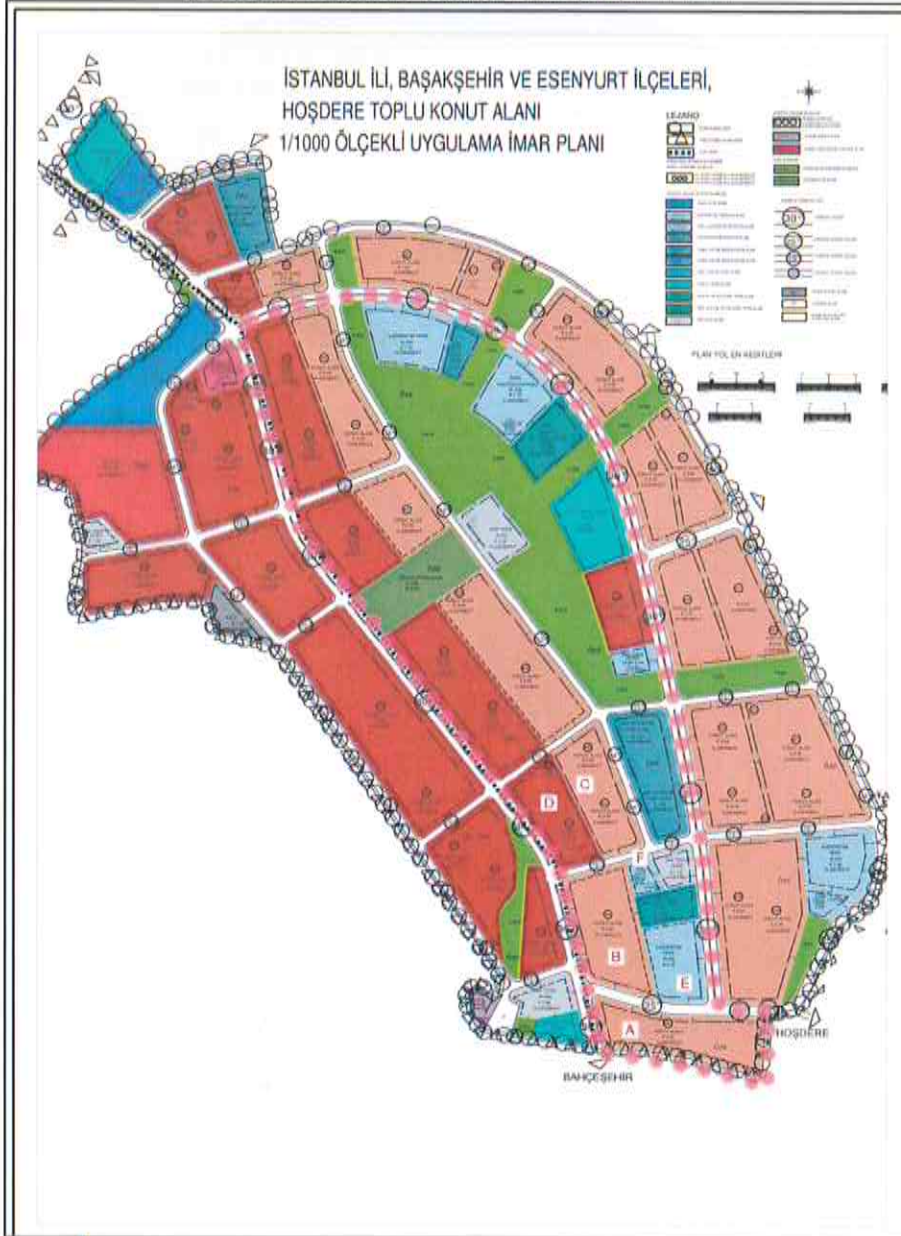
23. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.
24. E=0.80 VE Hmax=12.50'dir.

Donatı Alanları

25. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma E=1.00 H=Serbest olarak uygulanacaktır.
26. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
27. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
28. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
29. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
30. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.

31. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
32. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
33. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teiaş, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
34. Rekreasyon alanlarında E=0.05 ve Hmax=6.50'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

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



Rezerv Alanı ile ilgili açıklamalar:

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 Bakanlığı’nın 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’i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
 - Mer’i 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.**
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanının sınırlarının değiştiği belirtilmektedir. Taşınmazlar yeniden belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.**

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında 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 altında sunulmuştur.

Parseller 15.10.2012 tarih ve 11741 yevmiye no ile imar uygulaması işlemin neticesinde tescil edilmişlerdir. 14.03.2013 tarih ve 3636 yevmiye no ile 647 ada 2 no'lu parsel, 648 ada 1 no'lu parsel, 648 ada 7 no'lu parsel, 649 ada 1 no'lu parsel, 658 ada 2-3-4-5-6 no'lu parseller ile 14.03.2013 tarih ve 3635 yevmiye no ile 648 ada 6 no'lu parsel, 649 ada 3 no'lu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 644 ada 1 parsel, 644 ada 3 parsel, 650 ada 1 ve 2 parseller, 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel, 648 ada 1 ve 7 parseller, 649 ada 1 parsel, 651 ada 1 parsel, 654 ada 1 ve 2 parseller, 656 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 657 ada 1 ve 2 parseller, 658 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller, 647 ada 2 parsel, 648 ada 6 parsel ve 649 ada 3 parseller 12.03.2012 onay tarihli İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden yapılan imar uygulaması neticesinde oluşmuşlardır. İmar uygulaması öncesindeki parsel bilgilerinin detayları rapor içerisinde kadastro incelemesi altında verilmiştir.
- Taşınmazlar için 12.03.2012 onay tarihli İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, 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.

- 644 ada 1 no'lu parsel; 117, 119, 142, 143, 144 ve 145 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 644 ada 3 no'lu parsel; 147, 319, 323 ada 3 parsel, 324 ada 2 parsel, 467, 973, 978, 1860, 1917, 2033 ve 2131 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 647 ada 2 no'lu parsel 973 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 648 ada 1 no'lu parsel; 136 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 648 ada 6 no'lu parsel 136 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

- 648 ada 7 no'lu parsel; 136 ve 137 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 649 ada 1 no'lu parsel; 137, 323 ada 3 parsel, 324 ada 2 parsel ve 978 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 649 ada 3 no'lu parsel 2131 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 650 ada 1 no'lu parsel; 467, 978 ve 1917 parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 650 ada 2 no'lu parsel; 141, 144 ve 145 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 651 ada 1 no'lu parsel; 319 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 2 no'lu parsel 1917 ve 120 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 3 no'lu parsel 120 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 4 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 5 no'lu parsel 1917 ve 136 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 6 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

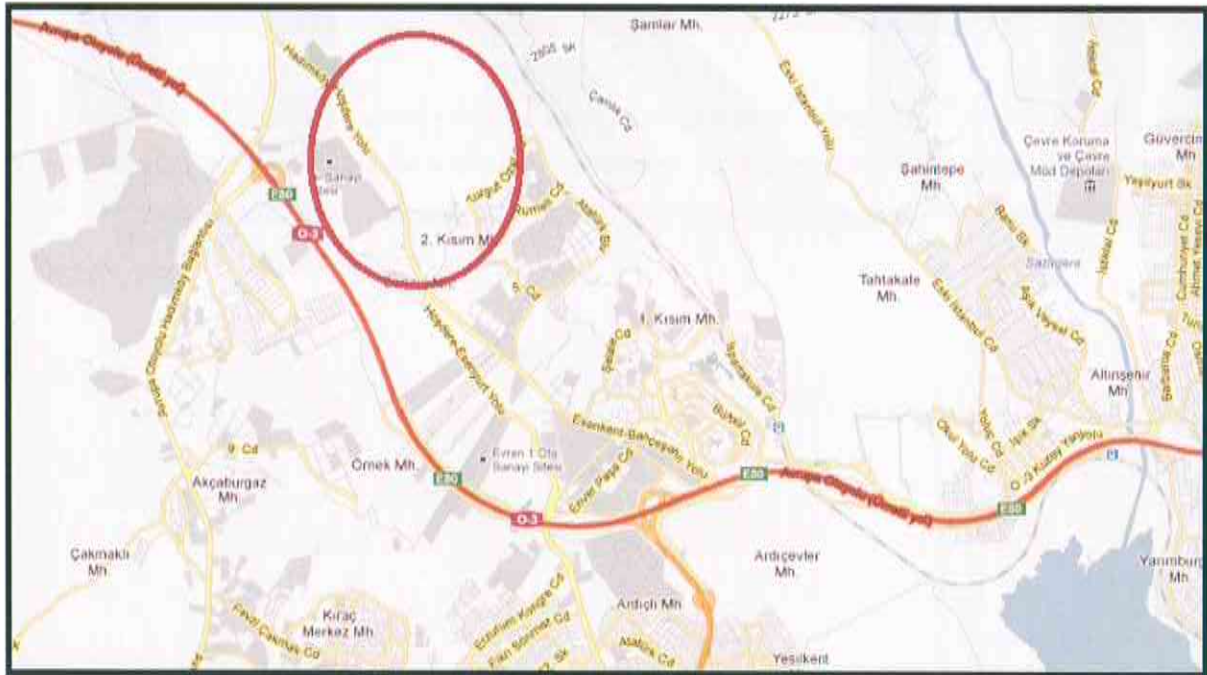
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan toplam 16 adet parseldir.

Birbirlerine bitişik konumda olan parsellere; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere - Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilip sonra Mercedes Tesisine gelinerek ulaşılır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Emlak Konut Hoşdere Konutları, Flora İstanbul Projesi, yarım kalan Fi - Side ve Fi - Premium Evleri Projesi, 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 almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen miktarları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM Ü (M2)	HİSSESİ	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİNİN MİKTARI (M ²)
1	644/1	3.452,39	14612/345239	146,12
2	644/3	8.283,23	23875/828323	238,75
3	647/2	14.257,28	1/1	14.257,28
4	648/1	29.587,60	1/1	29.587,60
5	648/6	3.647,21	1/1	3.647,21
6	648/7	15.867,59	1/1	15.867,59
7	649/1	22.282,37	1/1	22.282,37
8	649/3	11.756,13	721757/1175613	7.217,57
9	650/1	29.533,20	1/1	29.533,20
10	650/2	13.319,58	146951/1331958	1.469,51
11	651/1	49.106,57	1/1	49.106,57
12	658/2	5.496,97	1/1	5.496,97
13	658/3	16.216,38	1/1	16.216,38
14	658/4	11.840,23	1/1	11.840,23
15	658/5	18.759,50	1/1	18.759,50
16	658/6	14.665,93	1/1	14.665,93
TOPLAM		268.072,16		240.332,78

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parseller üzerinde yapılaşmaya engel yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin konut alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde **"konut projesi inşa edilmesi"**, ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteler barındıran rezidans projesi inşa edilmesi"**, özel sağlık tesisi alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"özel hastane inşa edilmesi"** özel okul ve kreş alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"özel okul ve kreş inşa edilmesi"** özel sosyal kültürel tesisi alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"ticaret ünitelerini barındıran bir kültür merkezi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz. KOP parselleri olan 644 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin ise ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak amacına uygun olarak kullanılması gerektiği 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 yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

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

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 2013 yılı nüfusu 333.047 kişidir.

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

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

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

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları 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 Stadi'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 İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

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

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgede hayata geçirilmeye başlayan elit projelerin varlığı,
- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- 644 ada 1 ve 3 parselin kısıtlı imar (KOP parseli) durumuna sahip olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda (Mercedes Fabrikası yakınında) ve Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde yer alan 9.276 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00, Hmax: Serbest" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 13.200.000 TL'dir (m² satış değeri ~ 1.425,-TL)
İlgilisi Emlak Ofisi / 0 212 596 72 99
2. Hoşdere – Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.000,-TL)
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
3. Taşınmaza yakın konumlu Mercedes Fabrikası ve TOKİ Konutlarının yakın çevresinde yer alan ve Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde 27.000 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00, Hmax: Serbest" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 18.900.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 700,-USD / ~ 1.560,-TL)
İlgilisi Emlak Ofisi / 0 212 858 04 36
4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 24.250 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 16.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 660,-TL)
İlgilisi / Homeland Gayrimenkul: 0 533 693 46 33
5. 08.03.2013 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumdaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olan imarlı taşınmazların satış bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	LEJANTI VE YAPILAŞMA HAKKI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
650/1	29.533,20	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	19.657.297,92	665
651/1	49.106,57	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	32.685.332,99	665
654/2	22.293,25	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	14.838.380,54	665
656/2	17.589,53	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	11.707.591,17	665
656/4	37.404,01	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	24.896.109,06	665
657/2	27.887,14	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	18.561.680,38	665
654/1	18.171,56	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	5.077.127,63	280
656/1	20.817,91	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	5.816.516,91	280
656/5	37.814,94	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	10.565.481,25	280

6. 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İzka İnş. Taah. Müh. Ltd. Şti. – Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. Ltd. Şti. ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 320.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 25,26

Arsa Satış Karşılığı Asgeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 80.832.000,-TL
(ortalama yaklaşık m² birim değeri ~ 800,-TL mertebesindedir.)

Not: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,2245 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş konut projeleri

- Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Bahçekent Flora Projesi bünyesinde bulunan dairelerin son üç ay içerisinde gerçekleşmiş satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - Kullanım alanları 64,89 – 66,09 m² arasında değişen 1+1 tipinde toplam 37 adet daire ortalama 2.500,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
 - Kullanım alanları 108,18 – 118,87 m² arasında değişen 2+1 tipinde toplam 29 adet daire ortalama 2.310,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
 - Kullanım alanları 144,10 – 163,02 m² arasında değişen 3+1 tipinde toplam 32 adet daire ortalama 2.270,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
- Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Dumankaya Hi-Fit Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
Stüdyo	45	167.333	3.740
1+1	78	276.000	3.540
2+1	125	400.100	3.200

3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Maximoon Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	39	117.000	3.000
1+1	69	190.500	2.760
2+1	145	360.000	2.485
3+1	210	525.000	2.500

4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Dumankaya Modern Vadi Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	68	144.000	2.120
2+1	116	234.875	2.025
3+1	167	333.250	1.995
4+1	213	440.500	2.070
4.5+1	191	370.500	1.940

Bölgedeki satışta olan ticari birimler

- Armina AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 55 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mağaza 320.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 5.820,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 850 53 53
- Verde Molino AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 30 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mağaza 175.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 5.835,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 605 07 01
- Akbatı AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 100 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 2.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 22.000,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 533 062 97 89
- Akbatı AVM'de konumlu, 2 bölümden oluşan, 120 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 12.500,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi 0 533 063 55 74

5. Taşınmazın yakın çevresinde, Bahçeşehir Manolya Evleri bünyesinde, 3 bölümden oluşan, 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 560.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 3.735,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 607 00 19
6. Taşınmazın yakın çevresinde, Park City projesi bünyesinde konumlu, 3 bölümden oluşan 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 540.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 6.750,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 533 062 97 89

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda parsellerinin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

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

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	14.257,28	9.276	13.300	27.000	24.250	29.533,20
Satış bedeli	---	13.200.000 TL	13.300.000 TL	18.900.000 USD	16.00.000 TL	---
m² Birim Satış Değeri (TL)	---	1.425	1.000	1.560 TL	660	665
Pazarlık payı	---	Var	Var	Var	Var	---
İmar durumu	Konut	Ticaret	Ticaret + Konut	Ticaret	Ticaret+ Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,50	1,00	2,00	1,00	0,50	2,00
Lokasyon için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Daha düşük	Aynı
Büyükölçüm için ayarlama	---	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
İmar durumu için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Aynı	Aynı
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha yüksek	Daha düşük	Daha düşük	Daha yüksek
Ayarlanmış değer (TL)	---	865	675	785	745	605
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 735				

Emsal analizi yapılırken piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazların rapor konusu 647 ada 2 no'lu parselde göre göre şerefiyeleri dikkate alınmıştır.

648 ada 1 ve 7 no'lu parseller ile 649 ada 1 no'lu parsel yapılaşma hakkı bakımından 647 ada 2 no'lu parselden daha yüksektir. 648 ada 6 parsel, 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel ise yapılaşma hakkı bakımından 647 ada 2 parselde göre daha düşük şerhiyeye sahiptir. 658 ada 6 parsel ise ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 1,00 yapılaşma hakkına sahip olup lejant bakımından daha yüksek, yapılaşma bakımından ise daha düşük şerhiyeye sahiptir. 658 ada 2, 3, 4 ve 5 no'lu parsellerin ise ticaret lejantına sahip olan 658 ada 6 parselde yakın şerhiyeye sahip oldukları düşünölmektedir. Bu bilgiden hareketle m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri sayfa 38'deki tabloda takdir edilmiştir. 644 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki kısıtlılık halleri de dikkate alınarak rapor konusu diğer parsellere göre şerhiyelendirilmişlerdir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri sayfa 38'de yer alan tabloda listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²)	FONKSİYON / EMSAL	BİRİM DEĞER (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1	644/1	3.452,39	146,12	Sağlık Tesis Alanı Emsal : 1,00	320	1.084.765	46.758	1,33
2	644/3	8.283,23	238,75	İdari Tesis Alanı Emsal : 1,00	320	2.650.634	76.400	1,33
3	647/2	14.257,28	14.257,28	Konut Alanı Emsal : 1,50	735	10.479.101	10.479.101	3,06
4	648/1	29.587,60	29.587,60	Konut Alanı Emsal : 2,00	900	26.628.840	26.628.840	3,75
5	648/6	3.647,21	3.647,21	Konut Alanı Emsal : 0,50	390	1.422.412	1.422.412	1,63
6	648/7	15.867,59	15.867,59	Konut Alanı Emsal : 2,00	900	14.280.831	14.280.831	3,75
7	649/1	22.282,37	22.282,37	Konut Alanı Emsal : 2,00	900	20.054.133	20.054.133	3,75
8	649/3	11.756,13	7.217,57	Konut Alanı Emsal : 0,50	390	4.584.891	2.814.852	1,63
9	650/1	29.533,20	29.533,20	Konut Alanı Emsal : 2,00	900	26.579.880	26.579.880	3,75
10	650/2	13.319,58	1.469,51	Konut Alanı Emsal : 0,50	390	5.194.636	573.109	1,63
11	651/1	49.106,57	49.106,57	Konut Alanı Emsal : 2,00	900	44.195.913	44.195.913	3,75
12	658/2	5.496,97	5.496,97	Özel tem.eğ.önc.al Emsal : 1,00	625	3.435.606	3.435.606	2,60
13	658/3	16.216,38	16.216,38	Özel İlköğretim Alanı Emsal : 1,00	625	10.135.238	10.135.238	2,60
14	658/4	11.840,23	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Alanı Emsal : 1,00	625	7.400.144	7.400.144	2,60
15	658/5	18.759,50	18.759,50	Özel Sağlık Alanı Emsal : 1,00	625	11.724.688	11.724.688	2,60
16	658/6	14.665,93	14.665,93	Ticaret Alanı Emsal : 1,00	690	10.119.492	10.119.492	2,88
TOPLAM						199.971.204 ~ 199.970.000	189.967.397 189.970.000	

- (*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.
- Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'dir." hükmünü taşımaktadır.
- Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirilmesinde normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerden 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları, toplam inşaat alanları ve satılabilir brüt alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında kalan parseller				
KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 0,50				
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	YAKLAŞIK EMSAL İNŞAAT ALANI (m²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
648/6	3.647,21	1.823,61	2.097,15	2.370,69
649/3	11.756,13	5.878,07	6.759,77	7.641,48
650/2	13.319,58	6.659,79	7.658,76	8.657,73
GENEL TOPLAM		14.361,47	16.515,68	18.669,9
KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 1,50				
647/2	14.257,28	21.385,92	24.593,81	27.801,70
KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 2,00				
648/1	29.587,60	59.175,20	68.051,48	76.927,76
648/7	15.867,59	31.735,18	36.495,46	41.255,73
649/1	22.282,37	44.564,74	51.249,45	57.934,16
650/1	29.533,20	59.066,40	67.926,36	76.786,32
651/1	49.106,57	98.213,14	112.945,11	127.677,08
TOPLAM		292.754,66	336.667,86	380.581,05
GENEL TOPLAM		328.502,05	377.777,35	427.052,65

TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 1,00				
658/6	14.665,93	14.665,93	16.865,82	19.065,71
DİĞER PARSELLER (TİCARİ FONKSİYON)				
Emsal (E): 1,00				
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
658/2	5.496,97	5.496,97	6.321,52	7.146,06
658/3	16.216,38	16.216,38	18.648,84	21.081,29
658/4	11.840,23	11.840,23	13.616,26	15.392,30
658/5	18.759,50	18.759,50	21.573,43	24.387,35
TOPLAM		52.313,08	60.160,05	68.007,00
GENEL TOPLAM		66.979,01	77.025,87	87.072,71

SAĞLIK VE İDARİ TESİS ALANLARI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 1,00				
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
644/1	3.452,39	3.452,39	3.970,25	4.488,11
644/3	8.283,23	8.283,23	9.525,71	10.768,20
TOPLAM		11.735,62	13.495,96	15.256,31

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

Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

Ticaret alanı lejantına sahip parsellerin içinde aynı kabuller yapılmıştır.

Diğer imar fonksiyonlarından olan parseller (özel sağlık tesisi vs.) için ise üzerlerinde imar fonksiyonlarına uygun olacak şekilde ticari üniteler (kreş, hastane vs.) inşa edileceği kabul edilmiştir. 644 ada 1 ve 3 parseller üzerinde gerçekleştirilebilecek kamu yapılarının ilgili idarelerce satılması ve kiralanması söz konusu olduğundan projeksiyonda dikkate alınmışlardır.

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	377.777,35	427.052,65
Ticaret Alanı	77.025,87	87.072,71
Kamu Alanı	13.495,96	15.256,31
TOPLAM	468.299,18	529.381,67

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi, ticaret projesi ve kamu kullanımına ait yapılar geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret + Kamu) **529.381,67 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.150,-TL'dir.
- Maliyetlerin her yıl % 5 oranından artacağı kabul edilmiştir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Probe inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
İnşaat gerçekleşme oranı	---	% 35	% 35	% 30

• 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 % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• 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 projenin toplam maliyet değeri **577.423.598,-TL (~ 577.425.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Konut, ticaret ve kamu alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 2.000,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının 2.750,-TL mertebesinde, kamu alanlarının ise 1.375,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015, 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 377.777,35 m², satılabilir brüt ticaret alanı 77.025,87 m², satılabilir brüt kamu alanı ise 13.495,96 m²'dir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
Satış oranı	% 0	% 45	% 40	% 15

• 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 % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **977.456.104,-TL (~ 977.455.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	977.455.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 577.425.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	400.030.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre parseller için ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan yaklaşık pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
199.970.000	400.030.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle parsellerin nihai toplam pazar değeri için **199.970.000,-TL'dir.**

Parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri ise yaklaşık **189.970.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ DEĞERLEME RAPORU

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	31 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	13 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1791			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
644	1	146,12	343,52	50.000
644	3	238,75	343,52	82.000
650	2	1.469,51	350	515.000
652	1	26.243,53	350	9.185.000
653	1	28.166,13	650	18.310.000
648	1	29.587,60	800	23.670.000
648	7	15.867,59	800	12.695.000
649	1	22.282,37	800	17.825.000
650	1	29.533,20	800	23.625.000
651	1	49.106,57	800	39.285.000
654	2	22.293,24	800	17.835.000
656	2	17.589,53	800	14.070.000
656	4	37.404,01	800	29.925.000
657	2	27.887,14	800	22.310.000
654	1	18.171,56	325	5.905.000
656	1	20.817,91	325	6.765.000
656	5	37.814,94	325	12.290.000
657	1	31.012,65	325	10.080.000
658	6	14.665,93	605	8.875.000
658	2	5.496,97	550	3.025.000
658	3	16.216,38	550	8.920.000
658	4	11.840,23	550	6.510.000
658	5	18.759,50	550	10.320.000
647	2	14.257,28	650	9.270.000
648	6	3.647,21	350	1.280.000
649	3	7.217,57	350	2.530.000
656	3	22.449,31	90	2.020.000
			TOPLAM	317.172.000

2)

Talep Tarihi	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	26 Mart 2013
Rapor Tarihi	04 Nisan 2013
Rapor No	031 - 2013/1509
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
644	1	146,12	343,52	53.000
644	3	238,75	343,52	88.000
650	2	1.469,51	350	515.000
652	1	26.243,53	350	9.185.000
653	1	28.166,13	650	18.310.000
648	1	29.587,60	800	23.670.000
648	7	15.867,59	800	12.695.000
649	1	22.282,37	800	17.825.000
650	1	29.533,20	800	23.625.000
651	1	49.106,57	800	39.285.000
654	2	22.293,24	800	17.835.000
656	2	17.589,53	800	14.070.000
656	4	37.404,01	800	29.925.000
657	2	27.887,14	800	22.310.000
654	1	18.171,56	325	5.905.000
656	1	20.817,91	325	6.765.000
656	5	37.814,94	325	12.290.000
657	1	31.012,65	325	10.080.000
658	6	14.665,93	605	8.875.000
658	2	5.496,97	550	3.025.000
658	3	16.216,38	550	8.920.000
658	4	11.840,23	550	6.510.000
658	5	18.759,50	550	10.320.000
647	2	14.257,28	650	9.270.000
648	6	3.647,21	350	1.280.000
649	3	7.217,57	350	2.530.000
656	3	22.449,31	90	2.020.000
TOPLAM				317.181.000

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen arsa miktarlarının toplam pazar değeri için;

189.970.000,-TL (Yüzseksendokuzmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(189.970.000,-TL ÷ 2,3300 TL/USD (*) ≅ **81.532.000,-USD**)

(189.970.000,-TL ÷ 2,9070 TL/EURO (*) ≅ **65.349.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3300 TL ve 1,-EURO = 2,9070 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 224.164.600,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 11 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri