



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 653 ada 2, 3 ve 5 parseller, 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJE ARSASININ DEĞERİ	30.232.710,00 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	50.235.922,46 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	74.192.850,00 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 282 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	67.008.361,05 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	8
Gayrimenkullerin Takyıdatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	19
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	20
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	21
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	21
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	21
BÖLGESEL ANALİZLER	22
İstanbul İli	22
Başakşehir İlçesi.....	23
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	25
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	25
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	25
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	26
Gelir Yöntemi.....	26
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	26
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
Emsal Araştırması	27
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	27
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	28
Değer Takdiri	29
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	29
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	29
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	32
En Verimli Kullanım Analizi.....	32
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	33

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

18.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 156

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi kapsamındaki 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan 282 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları işi kapsamındaki 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan 282 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014/086 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

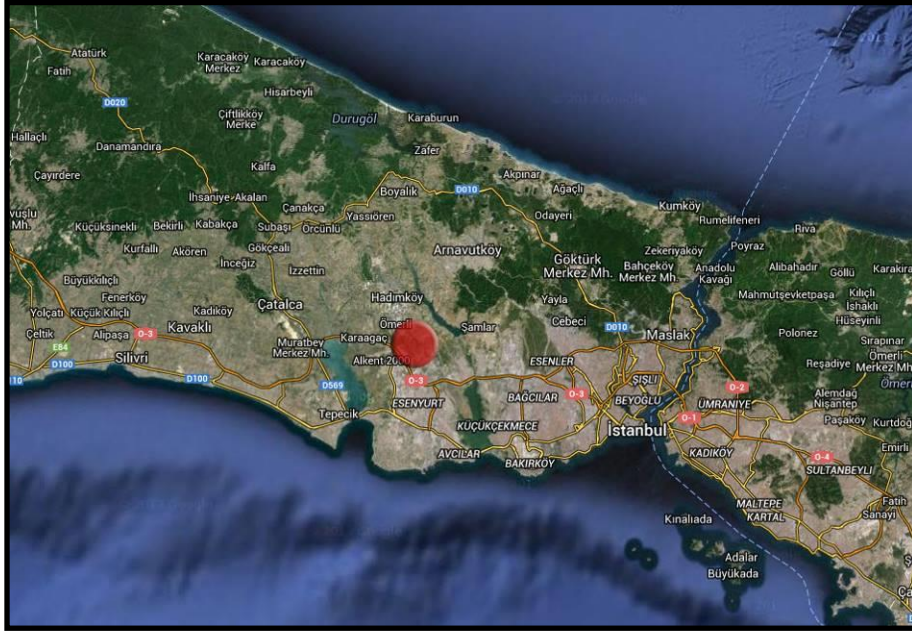
Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

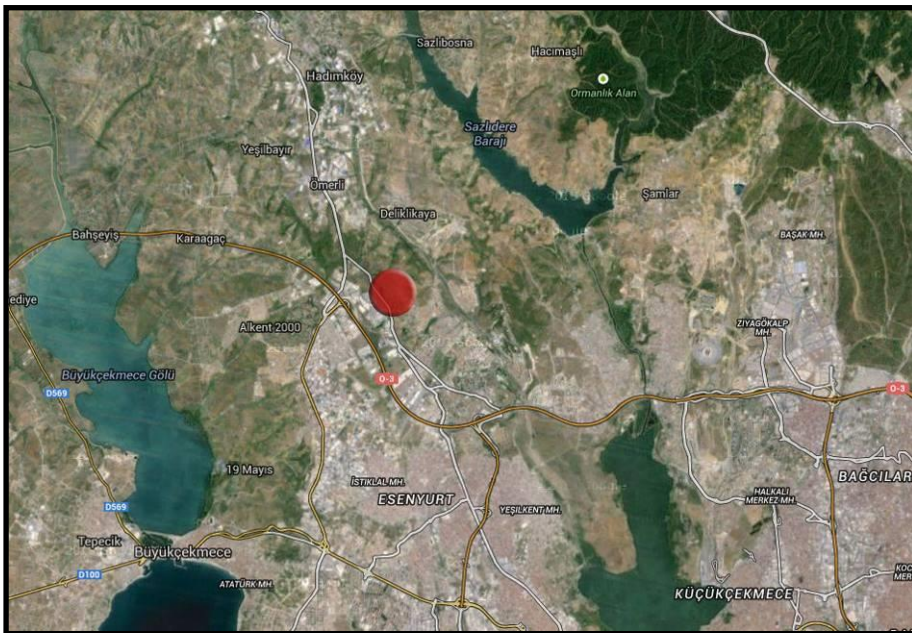
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 653 ada 2, 3 ve 5 parseller, 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 parsel numaraları ile kayıtlı toplam 80.370,48 m² yüzölçümlü alan üzerinde bulunan Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesinde bulunan 282 adet bağımsız bölümdür. Yakın çevresinde; Abdi İbrahim İlaç Fabrikası, Isıso Sanayi Sitesi, Mercedes-Benz Fabrikası gibi sanayi tesisleri ve Dumankaya Modern, Fi-Side, KİPTAŞ Hadımköy 2. Etap, Kardelen Evleri, Avrupa Konakları, Vadi Villaları, Rumeli Villaları gibi çok sayıda konut sitesi bulunmaktadır.



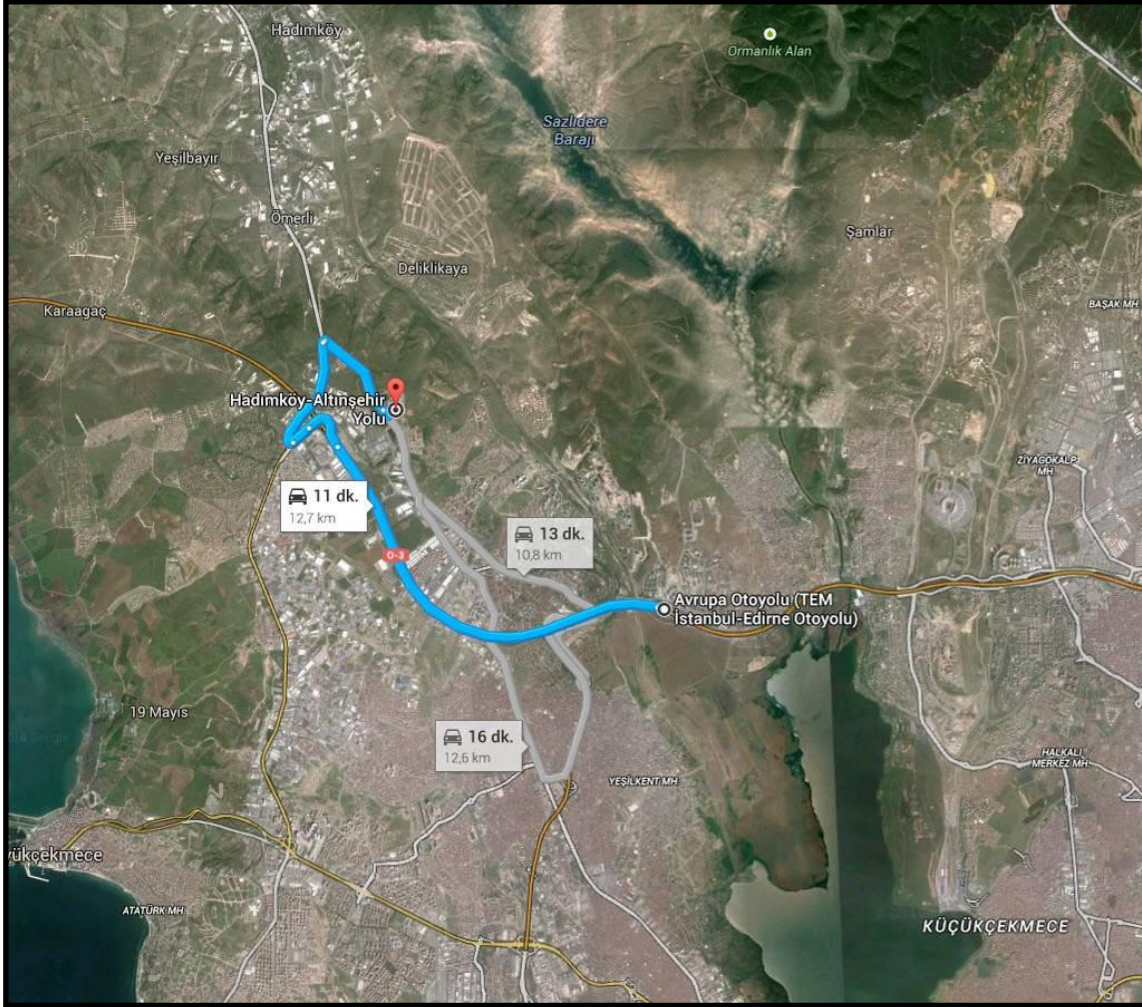




Rapora konu gayrimenkuller, İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi kapsamında bulunan 5 adet parselden, 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan 282 adet bağımsız bölümdür.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için, Avrupa Otoyolu (TEM/O-3/E80) üzerinde Hadımköy Bağlantısı çıkışına girilir. Hadımköy – İstanbul Yolu yönünde sağa dönülerek takribi 2 km ilerlendiğinde sağa Hadımköy – Hoşdere Yolu'na dönülerek takribi 1,5 km sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanına takribi 30 km, Boğaziçi Köprüsüne takribi 45 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 45 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 11.12.2014 tarih, 11:13 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	654
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	18.171,56 m ²
Cilt/Sayfa	47/4619	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	14.03.2013 / 3635		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	656
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	37.814,94 m ²
Cilt/Sayfa	47/4626	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	14.03.2013 / 3635		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Parseller imar uygulaması sonucunda oluşmuştur. 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 parsel 14.03.2013 tarih ve 3635 yevmiye numarası ile kayıtlı satış işlemi ile mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiştir.

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 değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

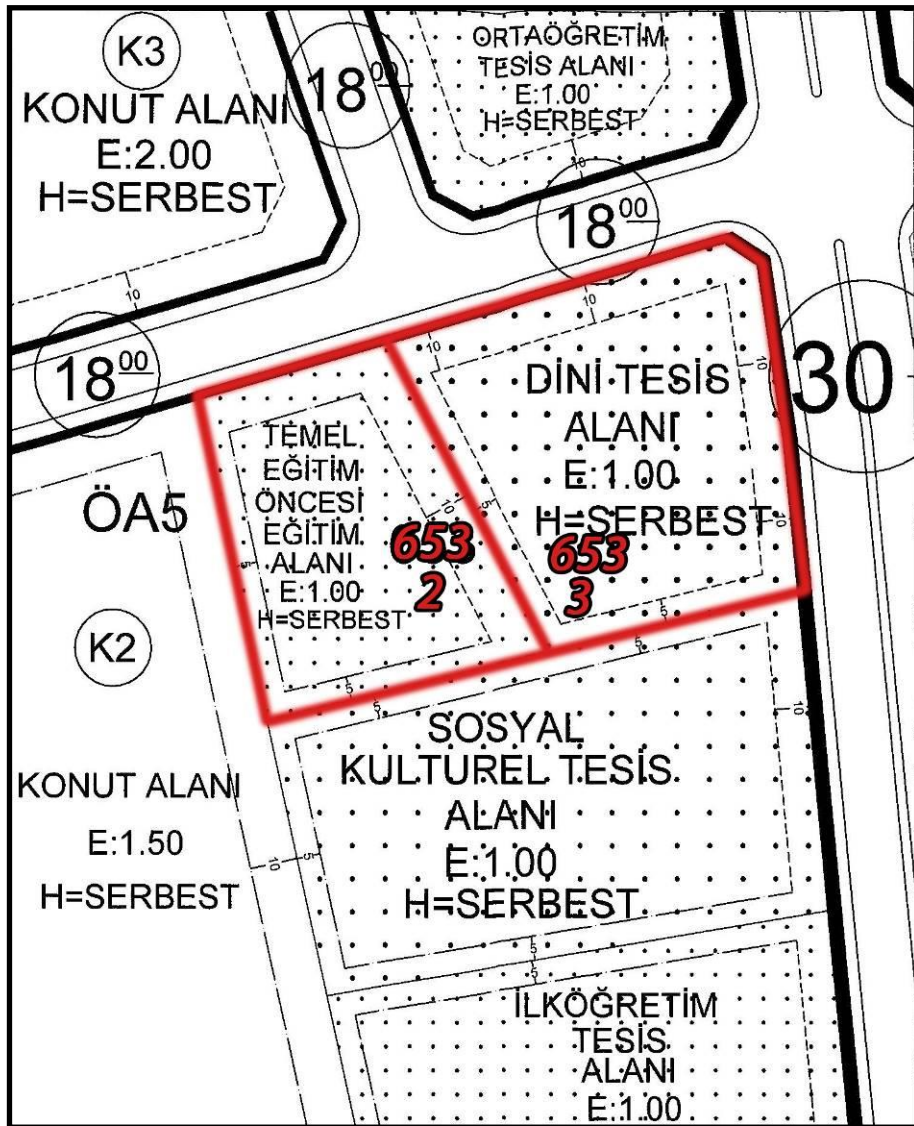
İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesiinde kayıtlı 3.661,59 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel, 5.253,51 m² yüzölçümlü 653 ada 3 parsel, 15.468,88 m² yüzölçümlü 653 ada 5 parsel, 18.171,56 m² yüzölçümlü 654 ada 1 parsel, 37.814,94 m² yüzölçümlü 656 ada 5 parsel numaralı gayrimenkullerdir.

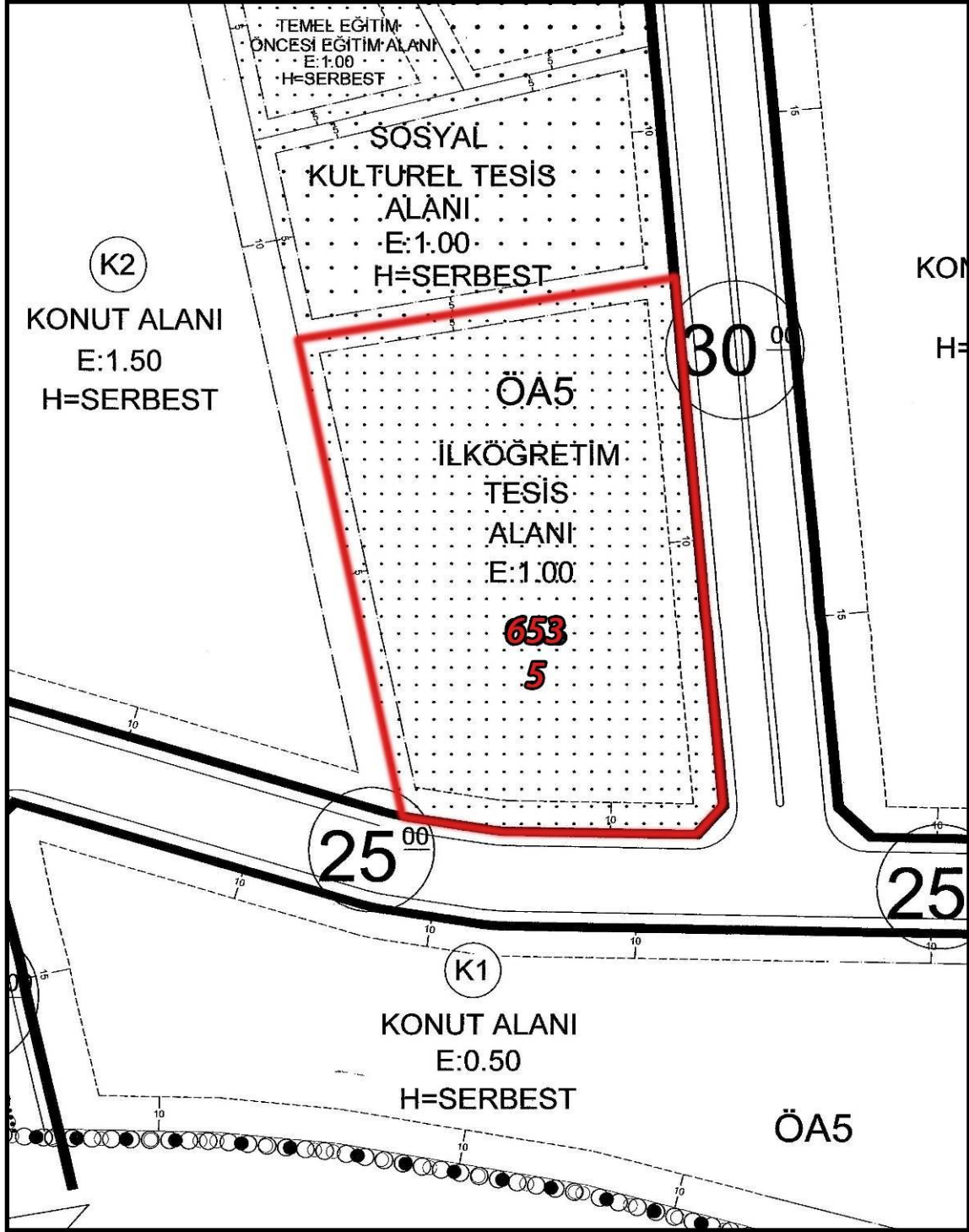


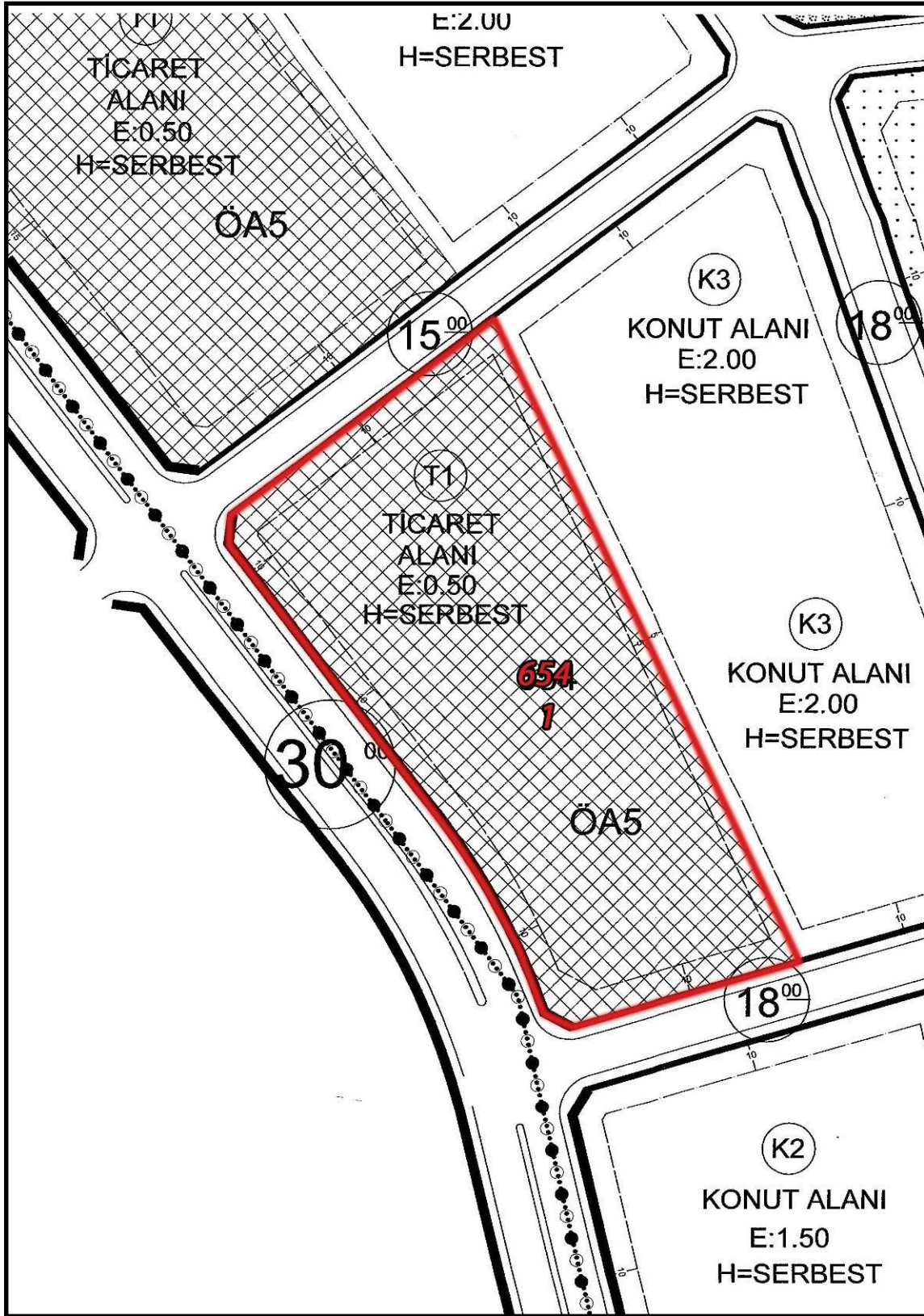
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

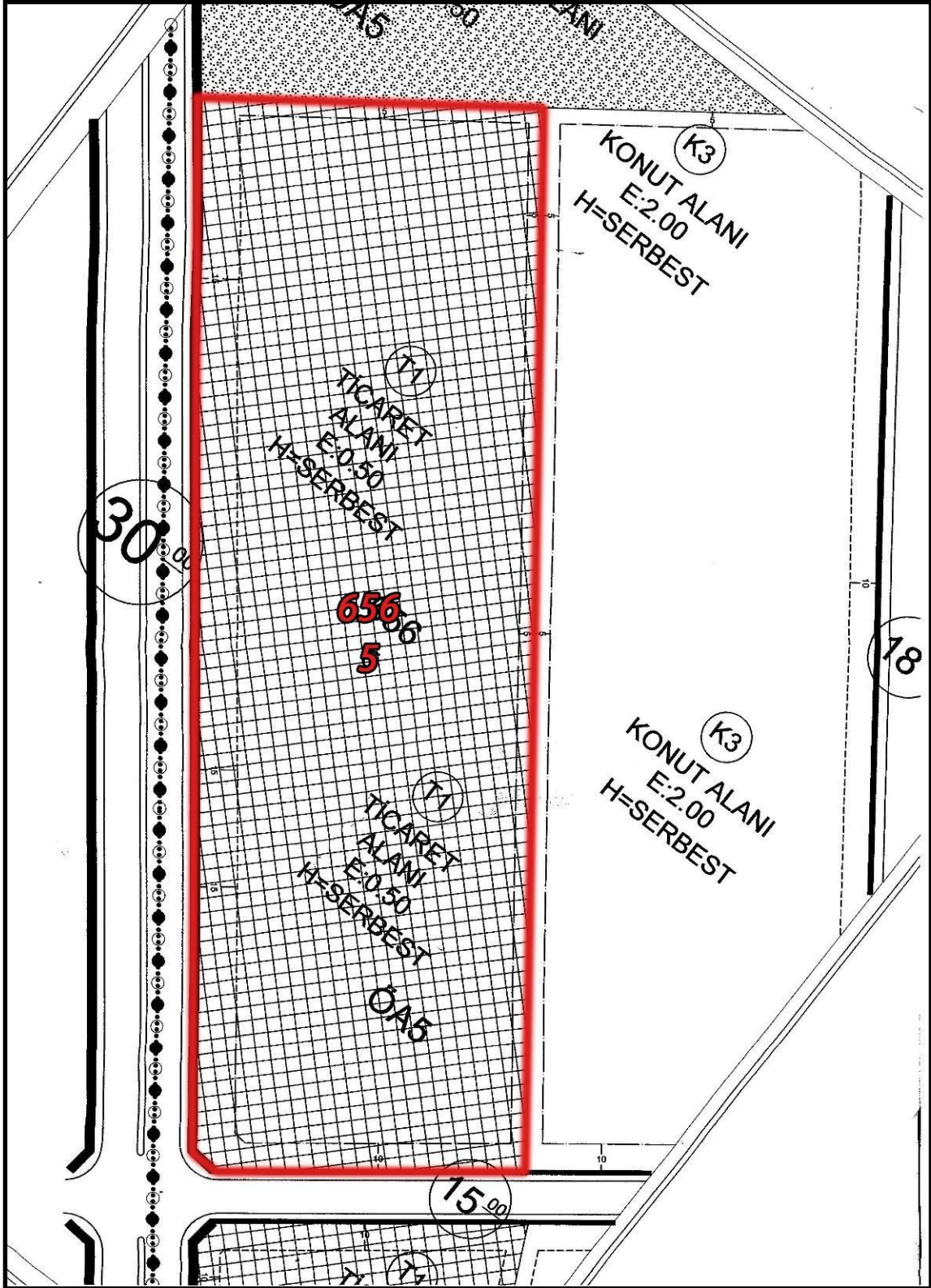
Rapora konu projenin arsaları, 12.03.2012 tasdik tarihli "İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Emsal	Hmax
653	2	3.661,59	Temel Eğitim Öncesi Eğitimi Alanı	1,00	Serbest
653	3	5.253,51	Dini Tesis Alanı	1,00	Serbest
653	5	15.468,88	İlköğretim Tesis Alanı	1,00	Serbest
654	1	18.171,56	Ticaret Alanı	0,50	Serbest
656	5	37.814,94	Ticaret Alanı	0,50	Serbest









Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

• Raporu konu parsellerin bulunduğu bölge 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Rezerv Yapı alanı olarak belirlenmiştir.

• Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında; "İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih 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 Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 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 Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olurları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir." İfadeleri yer almaktadır.

• İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.02.2013 tarih ve 15527817 8749 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanlarını 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 hususlara 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'i 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'i plan kararları ve mer'i 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 alanlardaki 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.*

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 kotlandırılacak, 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 ayrıık, 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 muvafakatı 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 v.b olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini

geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dahildir.

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 dahil değildir.

15- Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut, ticaret alanları

16- Konut alanları içerisinde;

“K1” konut alanlarında, E=0.50 H=serbest’tir.

“K2” konut alanlarında, E=1.50 H=serbest’tir.

“K3” konut alanlarında, E=2.00 H=serbest’tir.

17- **Ticaret alanlarında; iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze v.b 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=Serbest’tir.

T2 ticaret alanlarında, E=1.00 H=Serbest’tir.

T3 ticaret alanlarında, E=2.50, H=Serbest’tir.

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 v.b kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dahil değildir.

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

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parsel üzerinde inşa edilen rapora konu projenin blokları için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Blok No	Yapı Ruhsatı Tarihi	Yapı Ruhsat No	Yapı Sınıfı
654	1	1	18.4.2013	00056	IV-A
		2	18.4.2013	00057	IV-A
656	5	1	18.4.2013	00080	IV-A
		2	18.4.2013	00081	IV-A
		3	18.4.2013	00082	IV-A
		4	18.4.2013	00083	III-B
		5	18.4.2013	00084	III-B
		6	18.4.2013	00085	III-B
		7	18.4.2013	00086	III-B

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

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 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 kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 parsel numaraları ile kayıtlı toplam 55.986,50 m² yüzölçümlü alan üzerinde bulunan Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesinde bulunan 282 adet bağımsız bölümdür. Yapı ruhsatları ve onaylı mimari projelerine göre toplam 9 adet bloktan oluşan projenin toplam inşaat alanı 57.083,48 m² dir. Blokların kat adetleri, bağımsız bölüm sayıları ve toplam inşaat alanları tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Blok No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Kat Sayısı
654	1	1	46	10.461,72	5
		2	45	5.145,21	5
656	5	1	88	28.940,34	6
		2	86	8.958,14	6
		3	13	2.160,55	3
		4	1	354,38	2
		5	1	354,38	2
		6	1	354,38	2
		7	1	354,38	2
Toplam			282	57.083,48	

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Toplam 78 adet ofis ve 204 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 282 adet ticari bağımsız bölümden oluşan projenin toplam inşaat alanı 57.083,48 m² dir.
- Rapora konu projenin arsaları, 12.03.2012 tasdik tarihli “İstanbul İli, Başakşehir Ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında bulunmaktadır.
- Projenin, 18.04.2013 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatları bulunmaktadır.
- Rapor tarihini itibari ile proje inşaatının % 45,59 u tamamlanmıştır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Parsele ulaşımın kolay olması
- Proje için gerekli izinlerin (yapı ruhsatı) alınmış olması
- Projenin çevresinde benzer nitelikli konut sitelerinin bulunması

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

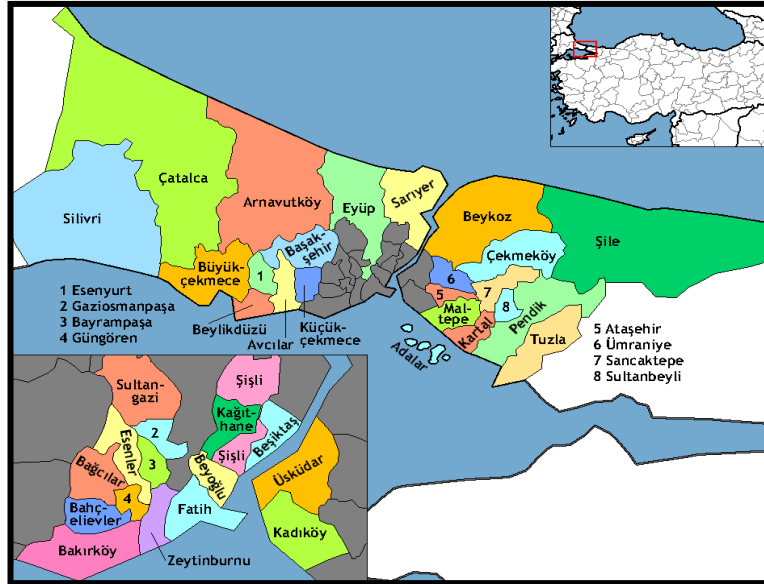
- Bölgenin henüz yerleşim alanı olarak gelişmemiş olması
- Şehir merkezlerine uzak konumlu olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul ili

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Başakşehir İlçesi

İstanbul'un yeni ilçelerinden Başakşehir; Altınşehir, Şahintepe, Kayabaşı, Güvercintepe, Başakşehir, Başak, Ziya Gökalp, Bahçeşehir 1. Kısım, Bahçeşehir 2. Kısım Mahalleleri ve Şamlar Köyü'nden oluşmaktadır.



Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir ilçesinin, Şahintepe, Kayabaşı, Şamlar, Güvercintepe, Altınşehir'i içine alan bölgesinin bilinen en eski adı Azatlık'dır. Bu isim, Şamlar Baruthanesi'nde çalışan Ermenilerin Osmanlı yönetimince 1. Sınıf vatandaş sayılması ile azat edilenlerin yeri manasında, bölgenin Azatlık olarak adlandırılmasından gelmektedir. Meşrutiyetin ilanından sonra Arnavut Kökenli Resneli Niyazi Bey bölgedeki Ermenileri göndererek arazinin sahibi olmuştur. Bu dönemde ismi geçen bölgelerin tamamı için Resneli Çiftliği ismi kullanılmıştır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır.

Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçlarına göre her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmekte olup 2011 yılı nüfus sayımlarına göre 284.488 kişiye 2013 yılında 333.047 kişidir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008	207.542	205.860	1.682
2009	226.387	224.055	2.332
2010	248.467	245.019	3.448
2011	284.488	280.385	4.103
2013	333.047	333.047	-

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Delta Gayrimenkul (0212 607 10 30) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parsellerin m² birim emsal değerlerinin 1.200,00 – 1.500,00 ₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca Hoşdere Mahallesi'nde Konut imarlı arsaların yapılaşma şartlarına göre değişmekle birlikte m² birim emsal değerlerinin 1.100,00 – 1.500,00 ₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2: Çalışkan Emlak (0212 607 23 13) ile yapılan görüşmede;

- Konu parsellere yakın konumlu, konut imarlı, Emsal=0,40 H=3,50 olan 9.750,00 m² yüzölçümlü brüt arsanın 450,00 ₺/m² bedel ile yakın zamanda satıldığı ancak tekrar satışının gündemde olduğu ve 700, 00 ₺/m² bedel talep edildiği bilgisi edinilmiştir.
- Konu parsellerin karşısında konumlu, Konut + Ticaret imarlı, 18.000,00 m² yüzölçümlü arsa için 1.300,00 ₺/m² birim bedelle anlaşıldığı bilgisi edinilmiştir.

5.1.2 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Yakın çevrede yer alan projelerin satış ofislerinden alınan satış fiyatı bilgileri ve yakın çevrede bulunan alışveriş merkezlerindeki satışta olan dükkânların 2. el satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Dumankaya Hi-Fit			
	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (m ²)	Birim Fiyat (₺/m ²)
Dükkan	200,00	1.060.000 ₺	5.300,00 ₺
Dükkan	2.500,00	12.000.000 ₺	4.800,00 ₺

Diğer Ticari Emsaller				
Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (m ²)	Birim Fiyat (₺/m ²)	İlgilisi
Verde Molino AVM	31,00	175.000 ₺	5.645,16 ₺	Lider Emlak (0212 605 0701)
Verde Molino AVM	70,00	300.000 ₺	4.285,71 ₺	L'ist Varlık Yönetimi (0212 288 0883)
Bahçeşehir 2. Kısım	630,00	2.164.500 ₺	3.435,71 ₺	D&D Emlak (0530 262 5949)
SunFlower AVM	420,00	850.000 ₺	2.023,81 ₺	Elçi Emlak (0533 325 7906)
GreenHill AVM	100,00	666.000 ₺	6.660,00 ₺	

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir. Proje arsalarından 653 ada 2 parsel (Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı), 653 ada 3 parsel (Dini Tesis Alanı), 653 ada 5 parsel (İlköğretim Tesis Alanı) DOP parselleri olmaları sebebi ile Emlak Konut GYO A.Ş. için ticari bir değer ifade etmemekte olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Emsal	Birim Değer (₺/m ²)	Değer (₺)
654	1	18.171,56	Ticaret	0,50	540,00	9.812.642,40
656	5	37.814,94	Ticaret	0,50	540,00	20.420.067,60
Toplam =		55.986,50	Toplam Arsa Değeri =		30.232.710,00	

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda 204 adet dükkan için 16.168,81 m² ve 78 adet ofis için 11.851,34 m² olmak üzere satılabilir alanlar toplamı 28.020,15 m² dir.

Projenin toplam maliyet hesabı için yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Yapı Sınıfı	Ortak Alanlar Dahil Toplam Kullanım Alanları (m ²)	2014 yılı Birim Maliyeti (₺/m ²)
IV-A	55.665,96	700,00
III-B	1.417,52	650,00
Toplam	57.083,48	

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki hali hazırda satışta olan ticari emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu ortalama satış birim değerleri dükkan için 3.250,00 ₺/m², ofis için 2.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %10, 2015 yılında %60, 2016 yılında %30 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. İnşaatın tamamlanma oranı ise öğrenilen son tamamlanma oranı olan %45 ve kalan inşai faaliyetlerin 2015 yılında tamamlanacağı düşünülerek nakit akışına yansıtılmıştır.

Tahmini %10,5 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akışlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Dükkan	Ofis	
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	16.168,81	11.851,34	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.250,00	2.000,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.510,00	2.160,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.790,80	2.332,80	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90	0,82
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	60,00%	30,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	7.625.131	49.410.851	26.681.859
TOPLAM GELİRLER (₺)	7.625.131	49.410.851	26.681.859
İndirgenmiş Nakit Akışı	7.625.131	44.715.702	21.852.017
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			74.192.850
GİDERLER			
	Alan (m²)	Birim Maliyet (₺/m²)	2015 Birim Maliyet (₺/m²)
IV-A	55.665,96	700,00	721,00
III-B	1.417,52	650,00	669,50
	2014	2015	
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	45,00%	55,00%	
İnşaat Maliyeti	17.949.402	22.596.303	
TOPLAM GİDERLER (₺)	17.949.402	22.596.303	
İndirgenmiş Nakit Akışı	17.949.402	20.449.143	
İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)			38.398.545
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	-10.324.271	24.266.559	21.852.017
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)			35.794.305

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **74.192.850,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyetinin bugüne indirgenmiş değeri 38.398.545,00 ₺ olarak hesap edilmiş olup; buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

74.192.850,00 ₺ - 38.398.545,00 ₺ = **35.794.305,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **30.232.710,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 45,59' dur.

Ada	Parsel	Blok No	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (₺/m ²)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Maliyet (₺)
654	1	1	IV-A	700,00	10.461,72	7.323.204,00
		2	IV-A	700,00	5.145,21	3.601.647,00
656	5	1	IV-A	700,00	28.940,34	20.258.238,00
		2	IV-A	700,00	8.958,14	6.270.698,00
		3	IV-A	700,00	2.160,55	1.512.385,00
		4	III-B	650,00	354,38	230.347,00
		5	III-B	650,00	354,38	230.347,00
		6	III-B	650,00	354,38	230.347,00
		7	III-B	650,00	354,38	230.347,00
Toplam					57.083,48	39.887.560,00
Çevre Düzenlemesi ve Altyapı						3.988.756,00
TOPLAM MALİYET (₺)						43.876.316,00

Toplam inşaat maliyeti 43.876.316,00 ₺ olup, bu değer %45,59'u 20.003.212,46 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 30.232.710,00 ₺ + 20.003.212,46 ₺ = **50.235.922,46 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, bağımsız bölüm konumları kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “orta gelir gurubuna yönelik ve grubun ihtiyaçlarına hitap eden ofis ve dükkan ünitelerinden oluşan ticaret projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi kapsamında bulunan 5 adet parselden, 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan 282 adet bağımsız bölümdür. Onaylı çarşaf listeleri doğrultusunda 204 adet dükkan ve 78 adet ofis olmak üzere satılabilir alanlar toplamı 28.020,15 m² dir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Projede bulunan 282 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte verilmiş olup toplam değeri 67.008.361,05 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-04.11-053	EMLAK KONUT-12.11- 134
Rapor Tarihi	29.04.2011	12.12.2011

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı" nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 282 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi