

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ YER ALAN 22 ADET ARSA

(HOŞDERE MAHALLESİ)

144 - 145 - 154 PARSELLER, 318 ADA 1 VE 2 PARSEL, 319 ADA  
1 VE 2 PARSEL, 320 ADA 1 PARSEL, 321 ADA 1 PARSEL, 322  
ADA 1 VE 2 PARSEL, 323 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, 324 ADA 1  
VE 2 PARSEL, 649 ADA 3 PARSEL, 650 ADA 2 PARSEL, 658 ADA  
2, 3, 4 VE 5 PARSELLER )

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	11.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	12.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1910019
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 144 - 145 - 154 PARSELLER, 318 ADA 1 VE 2 PARSEL, 319 ADA 1 VE 2 PARSEL, 320 ADA 1 PARSEL, 321 ADA 1 PARSEL, 322 ADA 1 VE 2 PARSEL, 323 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, 324 ADA 1 VE 2 PARSEL, 649 ADA 3 PARSEL, 650 ADA 2 PARSEL, 658 ADA 2, 3, 4 VE 5 PARSELLER
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ PROF. DR. AZİZ SANCAR CADDESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 8** - Ruhsat Bilgileri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 22 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 22 parselde kain taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanlarının değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910019 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 22 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 144 - 145 - 154 PARSELLER, 318 ADA 1 VE 2 PARSEL, 319 ADA 1 VE 2 PARSEL, 320 ADA 1 PARSEL, 321 ADA 1 PARSEL, 322 ADA 1 VE 2 PARSEL, 323 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, 324 ADA 1 VE 2 PARSEL, 649 ADA 3 PARSEL, 650 ADA 2 PARSEL, 658 ADA 2, 3, 4 VE 5 PARSELLER
İMAR DURUMU	BAKINIZ İMAR DURUM
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
22 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	176.169.525,63 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

MÜLKİYET LİSTESİ												
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	
0	144	Tarla	400,74	1	8	03.10.2012	11187	2	139	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	50,09	
0	145	Tarla	9.537,31	1	8	03.10.2012	11187	2	140	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.192,16	
0	154	Tarla	89.000,00	5	8	02.08.2012	8825	2	149	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	55.625,00	
318	1	Arsa	34.054,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2972	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	34.054,00	
318	2	Arsa	3.116,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2973	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	3.116,00	
319	1	Arsa	4.936,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2974	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	4.936,00	
319	2	Arsa	1.499,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2975	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.499,00	
320	1	Arsa	8.892,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2976	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	8.892,00	
321	1	Arsa	24.277,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2977	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	24.277,00	
322	1	Arsa	23.435,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2978	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	23.435,00	
322	2	Arsa	2.571,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2979	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	2.571,00	
323	1	Arsa	10.153,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2980	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	10.153,00	
323	2	Arsa	5.940,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2981	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	5.940,00	
323	3	Tarla	49.084,54	1	1	03.10.2012	11187	31	2982	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	49.084,54	
324	1	Arsa	26.959,00	1	1	06.10.2011	10580	31	2983	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	26.959,00	
324	2	Tarla	25.306,24	1	1	03.10.2012	11187	31	2984	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	25.306,24	
649	3	Arsa	11.756,13	721757	1175613	14.03.2013	3635	47	4602	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	7.217,57	
650	2	Arsa	13.319,58	146951	1331958	15.10.2012	11741	47	4604	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.469,51	
658	2	Arsa	5.496,97	1	1	14.03.2013	3636	47	4631	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	5.496,97	
658	3	Arsa	16.216,38	1	1	14.03.2013	3636	47	4632	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	16.216,38	
658	4	Arsa	11.840,23	1	1	14.03.2013	3636	47	4633	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	11.840,23	
658	5	Arsa	18.759,50	1	1	14.03.2013	3636	47	4634	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	18.759,50	



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 03.10.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**323 ada 1 parsel, 322 ada 2 parsel, 318 ada 1 parsel, 320 ada 1 parsel, 319 ada 2 parsel, 324 ada 2 parsel, 145 parsel, 318 ada 2 parsel, 323 ada 3 parsel, 322 ada 1 parsel, 319 ada 1 parsel, 324 ada 1 parsel, 144 ve 154 parsel, 323 ada 2 parsel, 321 ada 1 parsel üzerinde;**  
Beyan

\* İmar Düzenlemesine Alınmıştır. 15/10/2009 – 11352

**323 ada 1 parsel, 322 ada 2 parsel, 318 ada 1 parsel, 319 ada 2 parsel, 324 ada 2 parsel, 145 parsel, 318 ada 2 parsel, 323 ada 3 parsel, 322 ada 1 parsel, 319 ada 1 parsel, 324 ada 1 parsel, 144 ve 154 parsel, 323 ada 2 parsel, 321 ada 1 parsel üzerinde;**

Şerh

\* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı Vardır. T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki) 23/05/2012 – 5641

**649 ada 3 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilir. 16/09/2015 – 1828

**320 ada 1 parsel üzerinde;**

Beyan

\* İlkokul Yeri Olarak Ayrılmıştır.

**319 ada 2 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Teknik Altyapı Olarak Ayrılmıştır.

**318 ada 2 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Kültür Tesisi Olarak Ayrılmıştır.

**319 ada 1 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Kreş Alanı Olarak Ayrılmıştır.

**323 ada 2 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Lise Yeri Olarak Ayrılmıştır.

**658 ada 3 parsel ve 658 ada 5 parsel üzerinde;**

Şerh

\* 1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. ( Tedaş Adına 99 Yıllığına 1 TL Bedelle Kira Şerhi ) 15/12/2017-28078

**650 ada 2 parsel üzerinde;**

Beyan

\* Diğer (Konusu: Ayhan US a ait vergi ilişiği ) Tarih:03/04/2019 Sayı: 266386-Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi 04/04/2019 - 8096

(650 ada 2 parsel hisseli parsel olup, söz konusu beyanın Ayhan Us hissesine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin devrini etkilememektedir.)

658 ada 2 parsel ve 658 ada 4 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

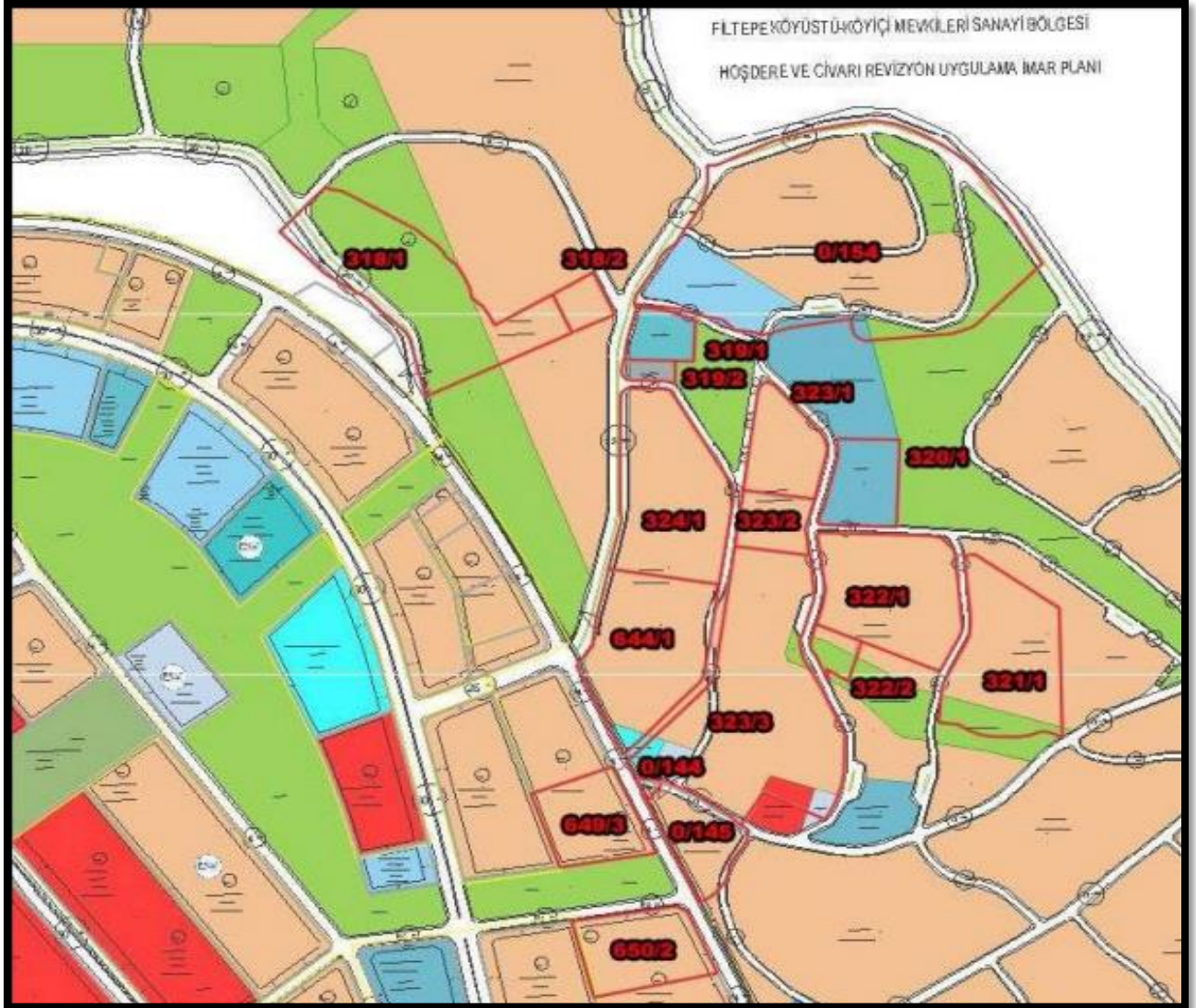
Değerlemeye konu taşınmazların Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, Hoşdere Mahallesi 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parsellerin 24.02.2003 tasdik tarihli "Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkileri, Sanayi Bölgesi, Hoşdere Civarı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

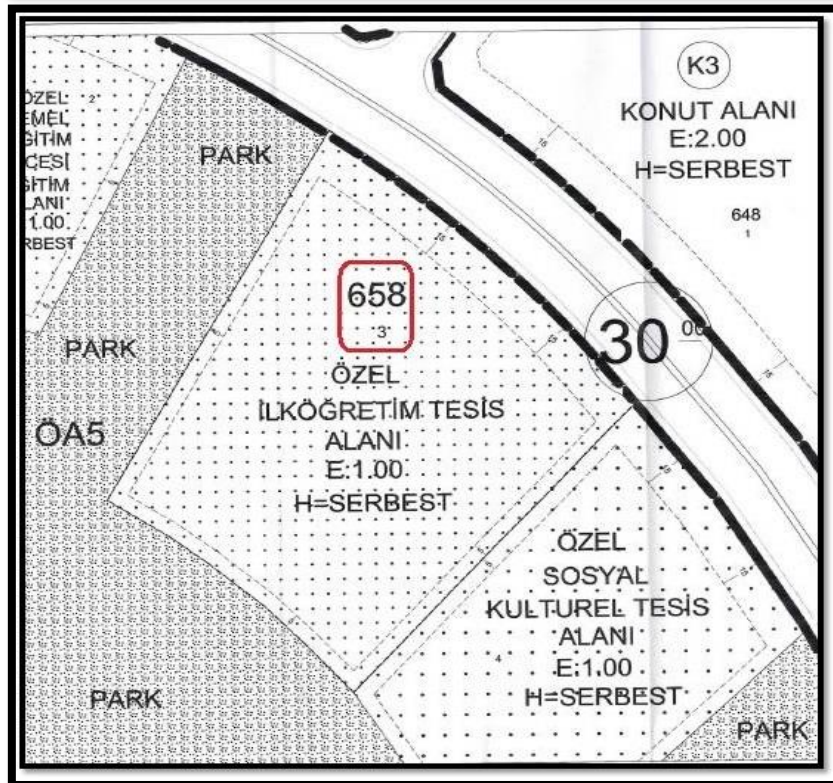
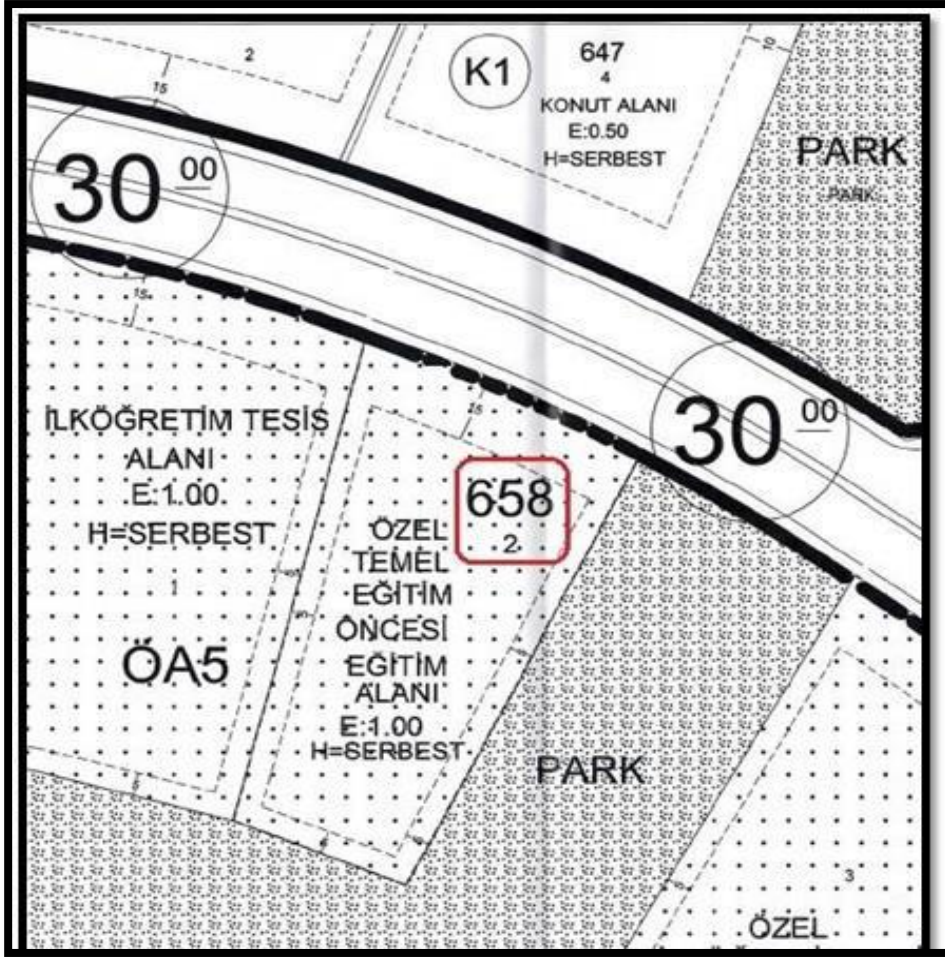
Söz konusu parsellerin, İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olduğu, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra parsellere yapılaşma hakkı tanınacağı bilgisi alınmıştır.Söz konusu parsellerin tamamı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

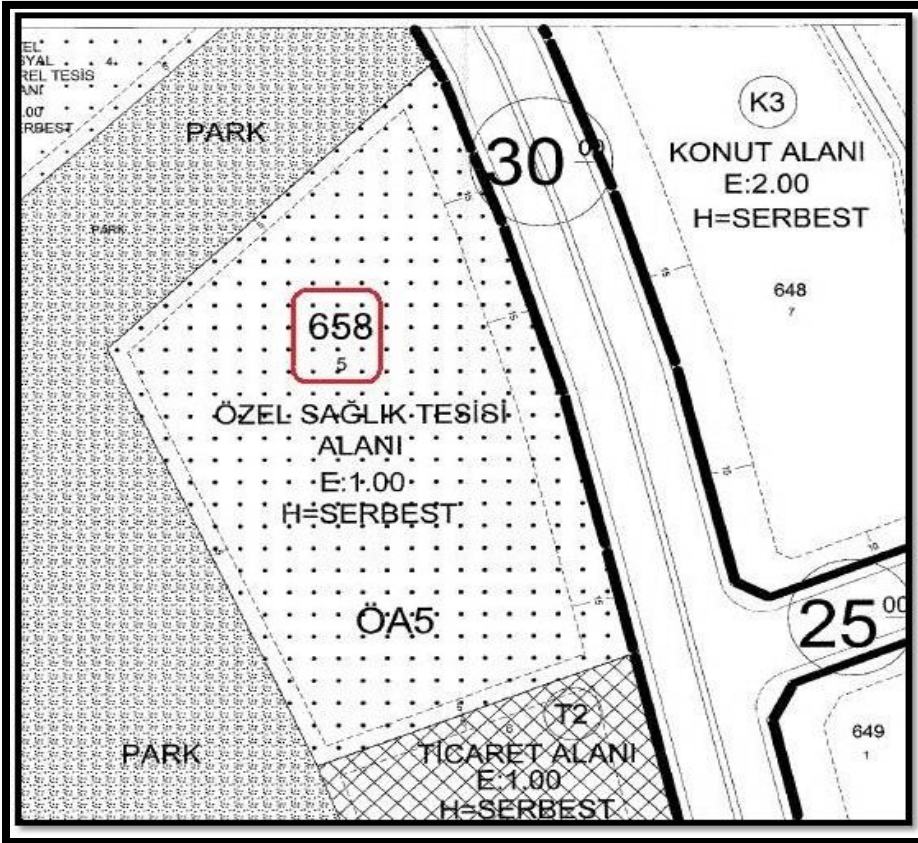
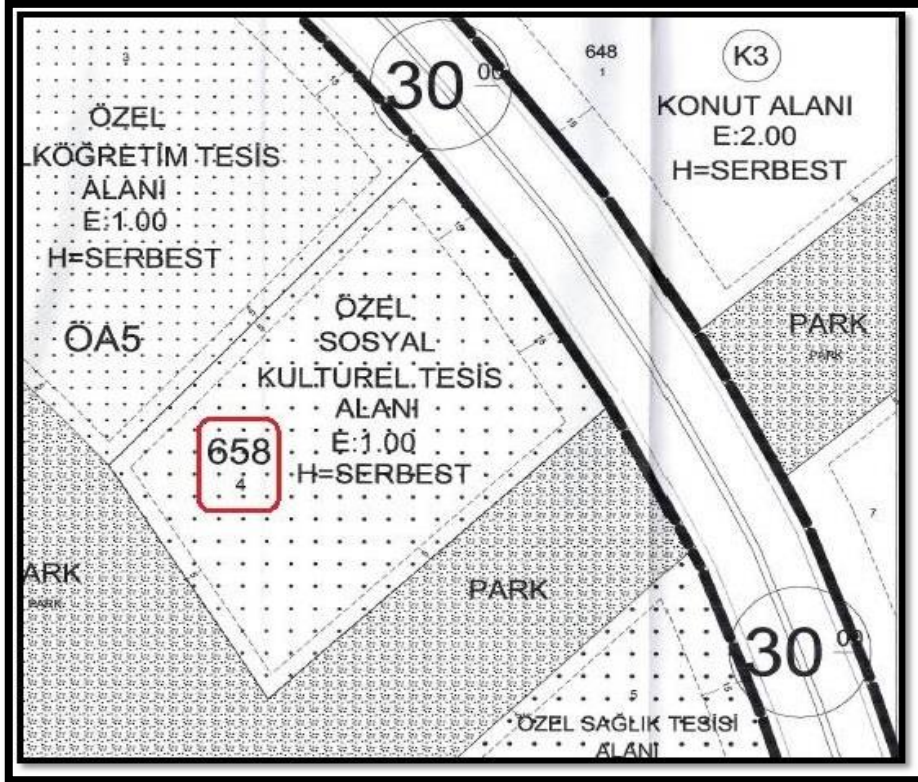
Hoşdere Mahallesi 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 parsel, 658 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller ise 12.03.2012 tasdik 10.11.2015 tadil tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

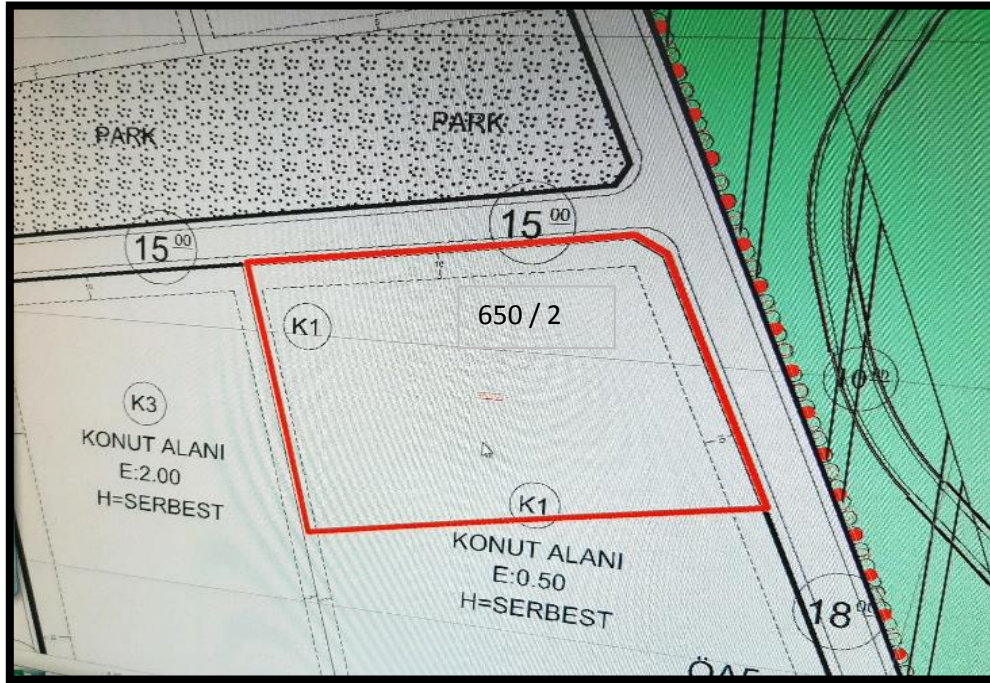
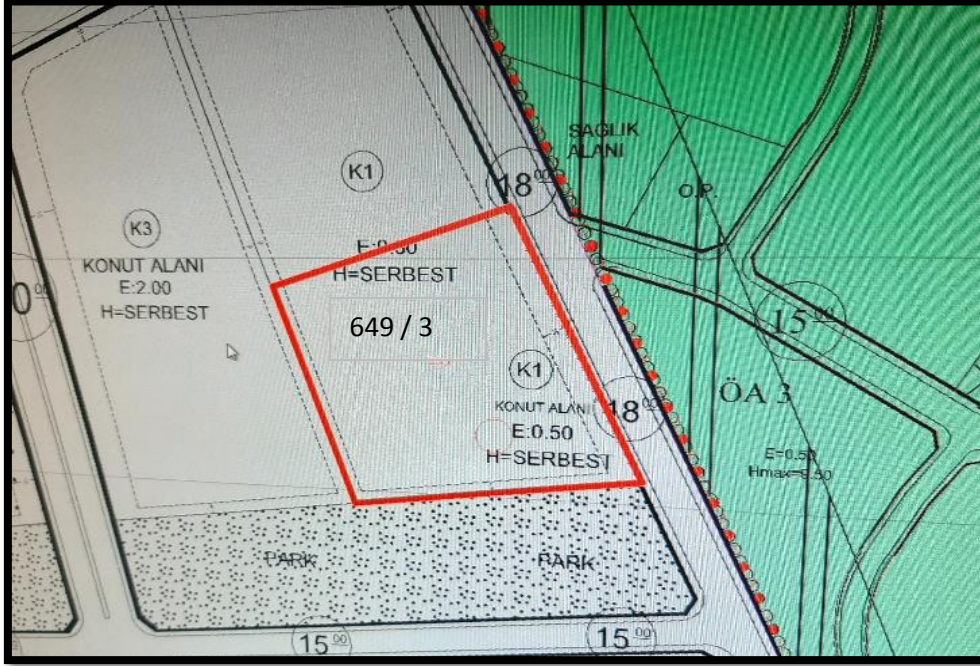
Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam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

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	ÖNGÖRÜLEN DOP KESİNTİ MİKTARI	TERK SONRASI OLASI EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	EMSAL İNŞAAT ALANI
0	144	KONUT+YOL	0,50	400,74	50,09	40%	30,06	15,03
0	145	KONUT+YOL	0,50	9.537,31	1.192,16	40%	715,30	357,65
0	154	KONUT+YOL+ T.EĞİTİM+PARK+ BHA	0,50	89.000,00	55.625,00	40%	33.375,00	16.687,50
318	1	KONUT+YOL+ REKREASYON	0,40	34.054,00	34.054,00	15%	28.945,90	11.578,36
318	2	KONUT+YOL	0,40	3.116,00	3.116,00	15%	2.648,60	1.059,44
319	1	KREŞ+YOL	-	4.936,00	4.936,00	15%	4.195,60	
319	2	TAY+YOL	-	1.499,00	1.499,00	15%	1.274,15	
320	1	ORTAÖĞRETİM T. A.	-	8.892,00	8.892,00	15%	7.558,20	
321	1	KONUT+YEŞİL ALAN	0,50	24.277,00	24.277,00	15%	20.635,45	10.317,73
322	1	KONUT	0,50	23.435,00	23.435,00	15%	19.919,75	9.959,88
322	2	KONUT+YEŞİL ALAN	0,50	2.571,00	2.571,00	15%	2.185,35	1.092,68
323	1	KONUT	0,50	10.153,00	10.153,00	15%	8.630,05	4.315,03
323	2	KONUT	0,50	5.940,00	5.940,00	15%	5.049,00	2.524,50
323	3	KONUT+YEŞİL+ OTOYOL+TİCAR ET+YOL+SAĞLIK	0,50	49.084,54	49.084,54	15%	41.721,86	20.860,93
324	1	KONUT	0,50	26.959,00	26.959,00	15%	22.915,15	11.457,58
324	2	KONUT+YOL+ SAĞLIK	0,50	25.306,24	25.306,24	15%	21.510,30	10.755,15
				<b>ARA TOPLAM</b>	<b>277.090,04</b>		<b>221.309,72</b>	<b>100.981,43</b>
649	3	K1 KONUT	0,50	11.756,13	7.217,57		7.217,57	3.608,79
650	2	K1 KONUT	0,50	13.319,58	1.469,51		1.469,51	734,76
658	2	ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM	1,00	5.497,97	5.496,97		5.497,97	5.497,97
658	3	ÖZEL İLKÖĞRETİM	1,00	16.216,38	16.216,38		16.216,38	16.216,38
658	4	ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	1,00	11.840,23	11.840,23		11.840,23	11.840,23
658	5	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	1,00	18.759,50	18.759,50		18.759,50	18.759,50
<b>TOPLAM</b>				<b>396.550,62</b>	<b>338.090,20</b>		<b>282.310,88</b>	<b>157.639,05</b>









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

- 1- Bu Plan, Plan Paftaları, Plan Notları Ve Plan Raporu İle 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 Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gıdılabilir.
- 4- İlgili Kurum (Teiş, Bedaş, İski, 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 İle Mülkiyetlerin Uyuşmadığı Durumlarda Mülkiyet Sınırı Plan Sınırı Olarak Kabul Edilecektir.
- 7- Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Aynı Mülkiyette Olmak Şartı İle Konut Alanı Genelinde Emsale Esas İnşaat Alanı Sabit Kalmak Koşuluyla Adalar Ve/Veya Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.

- 8- Planlama Alanı İçinde Öngörülen Bütün Fonksiyon Alanlarının Otopark İhtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Öncelikle Kendi Fonksiyon Alanları İçerisinde Çözümünecektir. Ancak, Otopark İhtiyacının Bitki Örtüsü, Jeolojik Sakıncalar Gibi Sebeplerle Parsel İçerisinde Karşılanamaması Durumunda, İlgili Kurumlardan Uygun Görüş Alınması Ve Kamu Kullanımına Açık Olmak Koşulu İle, 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- Mimarî Tasarımdan Dolayı Oluşan Açık Teraslar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan V.B Olarak Kullanılabilir. Bulunduğu Kat Alanının %15'ini Geçmeyen Bu Alanlar Ve Açık Çıkmlar Emsale Dahildir.
- 11- Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Mevcut Ağaçlar Vaziyet Planına Göre Değerlendirilecektir.
- 12- Konut Alanlarında Yapılacak Olan Yapılarda Kapıcılık V.B Hizmetlerinin Projelendirilecek Yönetim Birimlerinde Çözülmesi Ve Genel Yönetim Planı İle Tanımlanması Halinde Bu Yapılarda Kapıcı Dairesi Şartı Aranmayacaktır.

- 13- Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında İlgili Yönetmelik Hükümleri Doğrultusunda Engelliler İçin 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 İfraz Edilebilir. Bu Alanlar Emsale Dahil Değildir.
- 15- Tüm Fonksiyon Alanlarında Mimarî Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Avan Proje İle Uygulama Yapılan Alanlarda İlgili Belediyesince Tasdik Edilecek Avan Projeye Göre İfraz Yapılabilir.



### **KONUT, TİCARET ALANLARI**

16- Konut Alanları İçerisinde ;

“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; İş 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 İşlevler 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 İçerisinde Alanda Yaşayacak Nüfusun İhtiyacına Cevap Verecek Nitelikte, Toplam Emsal Değerinin %5’ini Geçmemek Koşulu İle Sosyal Tesis Yapılabilir. Sosyal Tesis Yapılarında; Sauna, Hamam, Spor Salonu, Yüzme Havuzu, Mescit, Kafeterya V.B Kullanımlar Yer Alabilir. Bu Tesislerin Yeri Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Emsale Dahil Değildir.

19- Konut, Ticaret Alanlarında Çatı Arasında Kalan Hacimler Bağımsız Bölümler Olarak Kullanılmamak Kaydı İle Emsale Dahildir.

### **DONATI ALANLARI**

20- Donatı Alanlarında Mimarı Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Yapılaşma E=1.00 H=Serbest Olarak Uygulanacaktır.

21- Plandaki İlköğretim Tesis Alanı Ya Da Ortaöğretim Alanları İlgili Kurum Görüşleri Alınarak, Meslek Lisesi Ve Çok Programlı Liseler Olarak Kullanılabilir.

22- Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları Ve Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları İhtiyaca Göre Anaokulu Veya Kreş Alanı Olarak Kullanılabilir.

23- Sağlık Tesisleri Ve Özel Sağlık Tesisleri Alanlarında; Hastaneler, Sağlık Ocakları, Dispanserler, Poliklinikler, Doğum Evleri, Verem Savaş Merkezleri, Kan Bankaları, Ambulans Servisleri Vb. Sağlık Tesisleri Yer Alabilir.

24- 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 İçeren Sosyal Hizmetler Ve Çocuk Esirgeme Kurumu Yapılanma Alanı (Shçek Yapılanma Alanı), Açık Ve Kapalı Spor Tesis Alanları Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler İle Bunlara Yönelik Kafe-Büfe Gibi Tesisler Yer Alabilir.

25- Resmî Kurum Alanlarında Belediye Ve Belediyeye Ait Kültürel Tesisler, Semt Konakları, Muhtarlık Binaları, Pazar Alanı, Karakol, Muhtarlık, Ptt, İski, İtfaiye, İETT Peron Alanı, İğdaş Vb. Kurum Ve Kuruluşları Yer Alabilir.

26- Özel İlköğretim Ve Özel Ortaöğretim Alanlarında İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görüşleri Alınarak Özel Üniversite Yapılabilir. Özel Üniversite Yapılması Durumunda Bu Alanda Başka Eğitim Birimi Yer Alamaz.

27- 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 İle Engellilere Yönelik Eğitim Tesisleri, Aile Merkezleri Yer Alabilir.

28- Teknik Alt Yapı Alanlarında İski, İğdaş, Katı Atık Merkezi, Telekom, Teraş, İtfaiye, İETT Vb Kurum Ve Kuruluşlar Yer Alabilir.

Rekreasyon Alanlarında E:0.05 Ve Hmax=6.50'yi Geçmeyecek Şekilde Sabit Olmayan Büfe, Açık Çayhane, Su Deposu, Sarnıç, İğdaş 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.

## **24.02.2003 T.T.'Lİ BAHÇEŞEHİR BELDESİ SANAYİ BÖLGESİ, HOŞDERE CİVARI, HOŞDERE FİLTEPEKÖYÜSTÜ-KÖYÜÇİ MEVKİİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

### **PLAN NOTLARI**

#### **GENEL HÜKÜMLER**

1. Planlanan Alan Iı. Derece Deprem Bölgesindedir.
2. Belirtilmeyen Hususlarda 3030 Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği Ve Bu Yönetmeliğin Bazı Maddelerini Değiştiren 2 Eylül 1999 Tarihli Yönetmelik İle Daha Sonra Çıkarılacak Olan Yönetmelik İle Genelgelerdeki Hükümler Ve Gayri Sıhhi Müessese Hükümleri Geçerlidir.
3. Uygulama Sırasında Parselin Konumu İtibarı İle M.S.B, Bedaş, İski, Tck, Botaş Ve İlgili Kuruluşların Görüşleri Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
4. Otopark Yönetmeliğine Tabidir.
5. Belediye Tarafından Yaptırılan Bayındırlık Ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Onaylı Zemin Etüd Raporlarına Göre Uygulama Yapılacaktır.

### **SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

- Belediye Tarafından Yaptırılan Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne Tasdikli Zemin Etüd Raporlarında Belirtilen "Je" Bölgesinde Kalan Alanlara Ait Raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce Tasdik Edilecektir.
- Parsel Bazında Jeolojik-Jeofizik Ve Jeoteknik Rapor İstenecektir.
- Terkler Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.
- Kamu Kullanımında Ayrılan Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Uygulama Yapılamaz.
- 23. Madde Hükümlerine Tabidir.
- İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahidir.
- Plan Sınırları İçerisindeki Askeri Alanlara Sınır Olan Parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın Görüşü Alınmak Kaydıyla Planda Belirlenen Kullanışlarla İlgili Uygulamalara Geçilebilir.
- Askeri Güvenlik Bölgesinde Bulunan Ve Tapu Kaydında Tahdit Bulunan Parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın Müsadesi Alındıktan Sonra Plan Kararları Geçerlidir.
- Bütün Yapı Parsellerinde Ağaçlandırılacak Alanda Kalan Kısımlar Uygulama Sırasında Ağaçlandırılacaktır. Bununla Birlikte Bina Oturum Alanı Dışında Kalan Her 25m<sup>2</sup> İçin Bir Ağaç Dikilecektir. Gerekli Sayıda Ağaç Dikilmeyen Yapılara İskan Verilemez.
- Ağaçlık Bölgede Ağaç Revizyonu Yapılacaktır.
- Çatı Ve Çekme Katı Yapılamaz.

23.09.2005 Tt'li

-Kapalı Ve Açık Çıkma Hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

23.09.2005 Tt'li

-K.Sanayi Alanlarında Ön Bahçe Mesafesi Min: 10.00m Olacaktır.

-K.Sanayi Alanlarında Maksimum Emsal: 0.80 Ve Hmax: 12.50 Olacaktır. Kütle İmarlı Adalar Mevcut Blok (Mbl) Olarak Tanımlanmıştır.

-Okul,Bha,Kha,Fuar Alanı,Sosyal-İdari Tesis Ve Ticaret Gibi Alanlardaki Uygulamalar Avan Projesine Göre Yapılacaktır.

-Yol Cephesinde Ağaçlandırılacak Alan Olan Parsellerde Yapı Yaklaşma Sınırı Ağaçlandırılacak Alan Sınırlıdır.

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

-Avan Projesine Uygulama Yapılacaktır.

-Otopark İhtiyacı İmar Adaları İçerisinde Otopark Yönetmeliğine Göre Çözümlenecektir.

-Kamu Kullanımına Ayrılan Yerlerin Kamuya Terk İşleri Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.

-Uygulama Sırasında Planlanan Ada İçi Ulaşım-Servis Yolları Min: 7.00m Alınacaktır.

-Sağlık, Kreş, Temel Eğitim, Lise, Ticaret Gibi Alanlarda Uygulama Avan Projeye Göre Düzenlenecektir.

-Genel Park Alanları,Rekreasyon Alanları, Ada İçi Yeşil Alanlar Hazırlanacak Peyzaj Projesine Uygun Olarak Yapılacaktır.

-Planlanan Alanda Max Emsal: 0.50 Olup Hmin: 6.50m (2 Kat) Veya Hmax: 9.50m (3 Kat) Olarak Uygulama Yapılabilir.

23.09.2005 Tt'li

\*Kapalı Ve Açık Çıkma Hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

23.09.2005 Tt'li

31.12.2007 Tt'li

\*Emsali Belirtilmemiş Ticaret Alanlarında E: 0.80 Olup Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır. 31.12.2007 Tt'li

### **KÖYİÇİ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANNOTLARI**

1. Kamu Kullanımına Ayrılan Yerlerin Kamuya Terk İşlemi Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.
2. Otopark Yönetmeliğine Tabidir.
3. Terkler Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.
4. 23.Madde Hükümlerine Tabidir.
5. Planlanan Konut Ve Ticaret+Konut Alanlarında Maksimum E:0.50 Olup Hmax:9.50m, Ön Bahçe Mesafesi Min:5m, Yan Bahçe Mesafesi Min:3m, Arka Bahçe Mesafesi Min:H/2 Olarak Uygulama Yapılabilir.
6. Planlanan Alanda 1782 Parselin Tamamı Blok Nizam, Hmax:12.50m, Ticaret Alanı Ve Bodrum Katı Otopark Alanı Olarak Belirlenmiştir. Diğer Adalardaki Ticaret Ve Konut Alanını Tanımlayan Tarama Alanı Şematik Olup Ticari Alan Kullanım Cephesini Göstermektedir.
7. Planlanan Alanda 1777, 1778 Ve 1779 Parsellerin Bulunduğu Ada Yapı Düzeni Bitişik Nizam Olup İmarı Ticaret+Konuttur. 23.09.2005 T.T
8. İskân Edilen Bodrum Katlar Emsale Dâhildir. 23.09.2005 T.T

9. Çatı Ve Çekme Katı Yapılamaz.

10.Ağaçlık Bölgelerde Ağaç Revizyonu Yapılacaktır.

11.Okul, Bha, Kha, Skt, Yönetim Gibi Alanlardaki Uygulamalar Avan Projesine Göre Yapılacaktır.

12.Yol Cephesi Ticaret Olan Parsellerde Mevcut İstikamete Ve Mevcut Duruma Uyularak Bitişik Nizam Hmax:9.50m Bina Yapılabilir. 23.09.2005 T.T

13.Kapalı Ve Açık Çıkma Hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. 23.09.2005 T.T

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

-Kamu Kullanımına Ayrılan Yerlerin Kamuya Terk İşlemi Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.

-Otopark Yönetmeliğine Tabidir.

-Terkler Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.

-23. Madde Hükümlerine Tabidir.

-Askeri Güvenlik Bölgesinde Bulunan Ve Tapu Kaydında Tahdit Bulunan Parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın Müsadesi Alındıktan Sonra Plan Kararları Geçerlidir.

-Yol Cephesinde Ağaçlandırılacak Alan Olan Parsellerde , Yapı Yaklaşma Sınırı Ağaçlandırılacak Alan Sınıridir.

-Planlanan Alanda Minimum Parsel Büyüklüğü 500 M2'dir.

-Planlanan Konut Ve Ticaret + Konut Alanlarında Maksimum E: 0.50 Olup Hmax: 9.50m'dir. Konut Alanlarında Ön Bahçe Mesafesi Min:5 M, Yan Bahçe Mesafesi Min:3m, Arka Bahçe Mesafesi Min: H/2 Olarak Uygulama Yapılabilir.

-Planlanan Alanda Ticaret + Konut Alanını Tanımlanan Tarama Alanı Şematik Olup Ticari Alan Kullanım Cephesini Göstermektedir.

23.09.2005 T.T

-İskân Edilen Bodrum Katlar Emsale Dâhildir.

23.09.2005 T.T

-Çatı Ve Çekme Katı Yapılamaz.

-Kapalı Ve Açık Çıkma Yapılamaz.

23.09.2005 T.T

14.Kapalı Ve Açık Çıkma Hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

23.09.2005 T.T

-Ağaçlık Bölgelerde Ağaç Revizyonu Yapılacaktır.

-Okul,Bha, Yönetim Gibi Alanlardaki Uygulamalar Avan Projesine Göre Yapılacaktır.

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

-Avan Projesine Uygulama Yapılacaktır.

-Otopark İhtiyacı İmar Adaları İçerisinde Otopark Yönetmeliğine Göre Çözümlenecektir.

-Kamu Kullanımına Ayrılan Yerlerin Kamuya Terk İşleri Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.

-Uygulama Sırasında Planlanan Ada İçi Ulaşım-Servis Yolları Min: 7.00m Alınacaktır.

-Bha,Kha,Skt,Ticaret Gibi Alanlarda Uygulamaya Avan Projeye Göre Düzelenecektir.

-Genel Park Alanları, Rekreasyon Alanları, Ada İçi Yeşil Alanlar Hazırlanacak Peyzaj Projesine Uygun Olarak Yapılacaktır.

-Planlanan Alanda Max Emsal: 0.40 Olup Hmax: 3.50m Olarak Uygulama Yapılabilir.

23.09.2005 T.T 15.Kapalı Ve Açık Çıkma Hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. 23.09.2005 T.T

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller, 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parsellerin fiziki sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.

**658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parsellere** ait ruhsatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu parsellerin gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan değer takdirinde mevcut projeler ve ruhsatlar dikkate alınmış olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer da farklı olacak ve revize bir rapor hazırlanması gerekecektir.

Tebliğinin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TİCARET ALANI	TOPLAM ALANI (M2)
658 ADA 2 PARSEL	A1	26.04.2016	435	TADİLAT	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	2	3B	5.564,03	5.564,03
658 ADA 2 PARSEL	A2	26.04.2016	436	TADİLAT	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	2	3B	4.679,03	4.679,03
658 ADA 3 PARSEL	A2	26.04.2016	437	TADİLAT	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	1	4A	14.104,11	14.104,11
658 ADA 3 PARSEL	A1	26.04.2016	438	TADİLAT	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	1	4A	14.104,11	14.104,11
658 ADA 4 PARSEL	A1	26.04.2016	439	TADİLAT	HALKA AÇIK İKAMET YERLERİ	1	4C	12.375,96	12.375,96
658 ADA 4 PARSEL	A2	26.04.2016	440	TADİLAT	HALKA AÇIK İKAMET YERLERİ	1	4C	14.101,55	14.101,55
658 ADA 5 PARSEL	A1	26.04.2016	441	TADİLAT	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	4.746,54	4.746,54
658 ADA 5 PARSEL	A2	26.04.2016	442	TADİLAT	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	24.642,19	24.642,19
658 ADA 5 PARSEL	A3	26.04.2016	443	TADİLAT	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	4.657,22	4.657,22
<b>TOPLAM</b>	<b>TOPLAM</b>					11			<b>98.974,74</b>

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TİCARET ALANI	TOPLAM ALANI (M2)
658 ADA 2 PARSEL	A1	18.06.2019	183	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	2	3B	5.564,03	5.564,03
658 ADA 2 PARSEL	A2	18.06.2019	184	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	2	3B	4.679,03	4.679,03
658 ADA 3 PARSEL	A2	18.06.2019	186	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	1	4A	14.104,11	14.104,11
658 ADA 3 PARSEL	A1	18.06.2019	185	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OKUL ÜNİVERSİTESİ ARAŞTIRMA	1	4A	14.104,11	14.104,11
658 ADA 4 PARSEL	A1	18.06.2019	187	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	HALKA AÇIK İKAMET YERLERİ	1	4C	12.375,96	12.375,96
658 ADA 4 PARSEL	A2	18.06.2019	188	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	HALKA AÇIK İKAMET YERLERİ	1	4C	14.101,55	14.101,55
658 ADA 5 PARSEL	A1	18.06.2019	189	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	4.746,54	4.746,54
658 ADA 5 PARSEL	A2	18.06.2019	190	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	24.642,19	24.642,19
658 ADA 5 PARSEL	A3	18.06.2019	191	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B	4.657,22	4.657,22
<b>TOPLAM</b>	<b>TOPLAM</b>					11			<b>98.974,74</b>

#### **2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerlemeye konu 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller, 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Ruhsat belgeleri alınmış olan 658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerde inşaat faaliyeti henüz başlamamıştır.

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

##### **658 ada 3 ve 5 numaralı parsel;**

Şanlı Yapı Denetim Ltd. Şti.

Halkalı Merkez Mah., 1. İkitelli Cad., No: 19/7 Küçükçekmece/İstanbul

##### **658 ada 2 ve 4 numaralı parsel;**

Halkalı Yapı Denetim Müşavirlik ve Mühendislik Hizmetleri Ltd. Şti.

Halkalı Merkez Mah., 1. Çeşme Sk., No: 5/9 Küçükçekmece/İstanbul

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 22 adet taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 numaralı parsellerin tamamı "Tarla", 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1 ve 2 parsel, 324 ada 1 parsel, 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 parsel, 658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin tamamı ise "Arsa" niteliğindedir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Tual Bahçekent, Mercedes Fabrikası, Gülbahçe mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak Konutları Projesi, Avrupark Bahçekent Projesi, Cadde Flora, Bahçekent Flora Projesi, Sur Yapı Semt Bahçekent Projesi, sanayi siteleri ve boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Bahçeşehir istikametinden Hadımköy istikametine giderken Mercedes Bulvarı üzerinden Bahçekent Flora projesinin yanından Şehit Asteğmen Furkan Işık Bulvarına giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

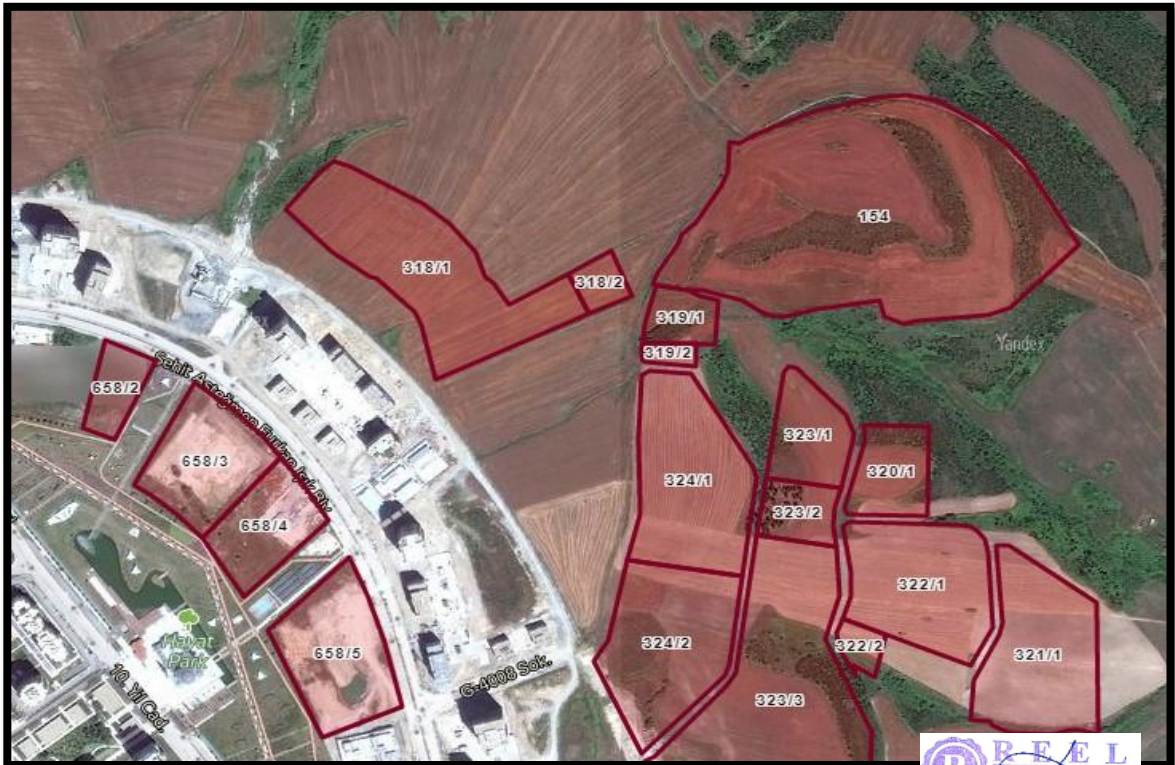
Taşınmazlara ulaşım bir noktaya kadar yapılabilinmekte olup, mevcut durumda ara ulaşım yolları açılmamıştır.



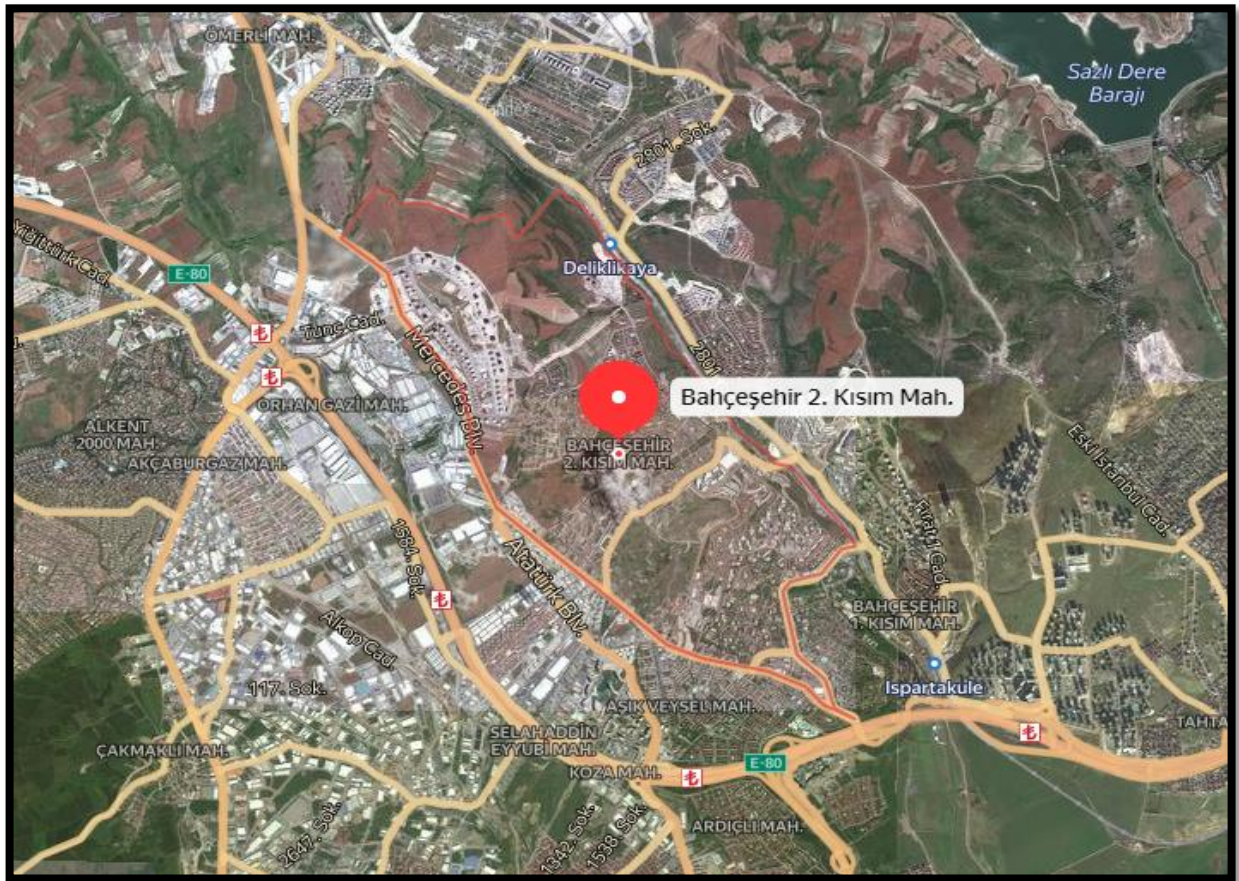
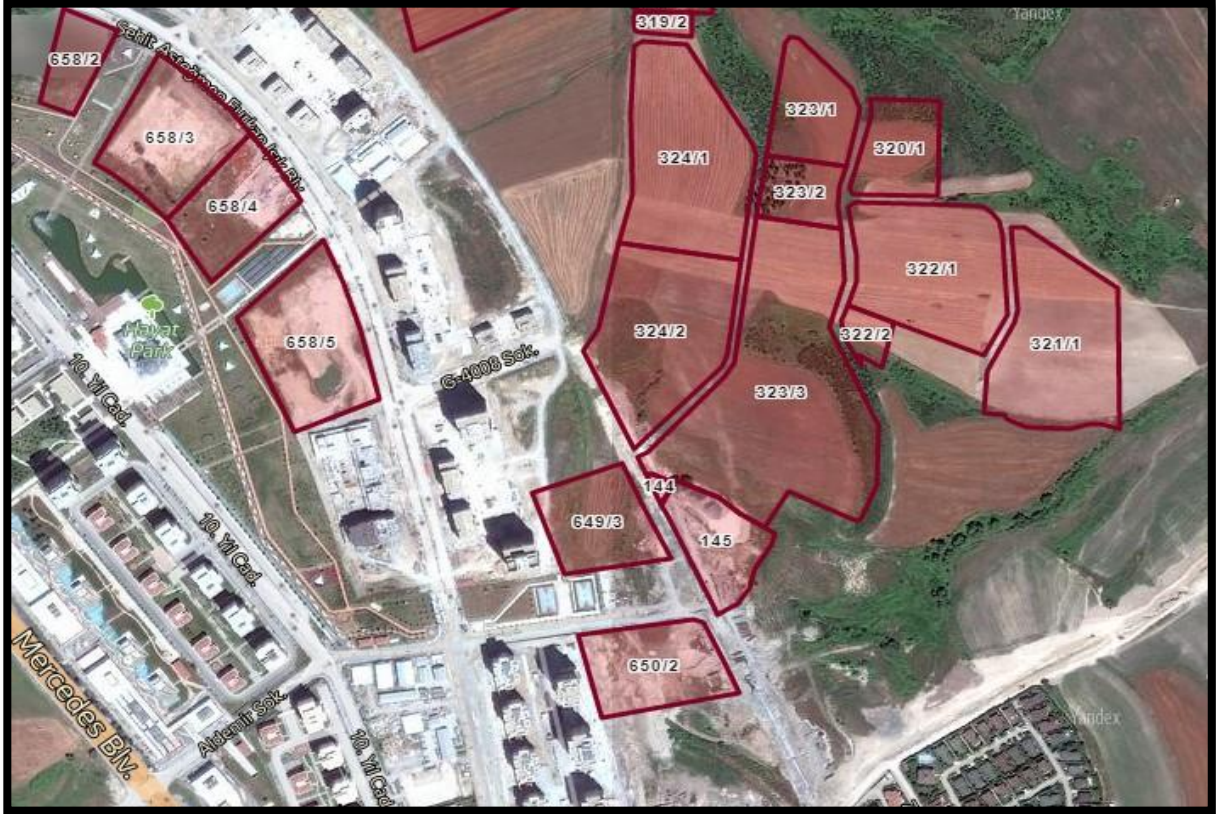


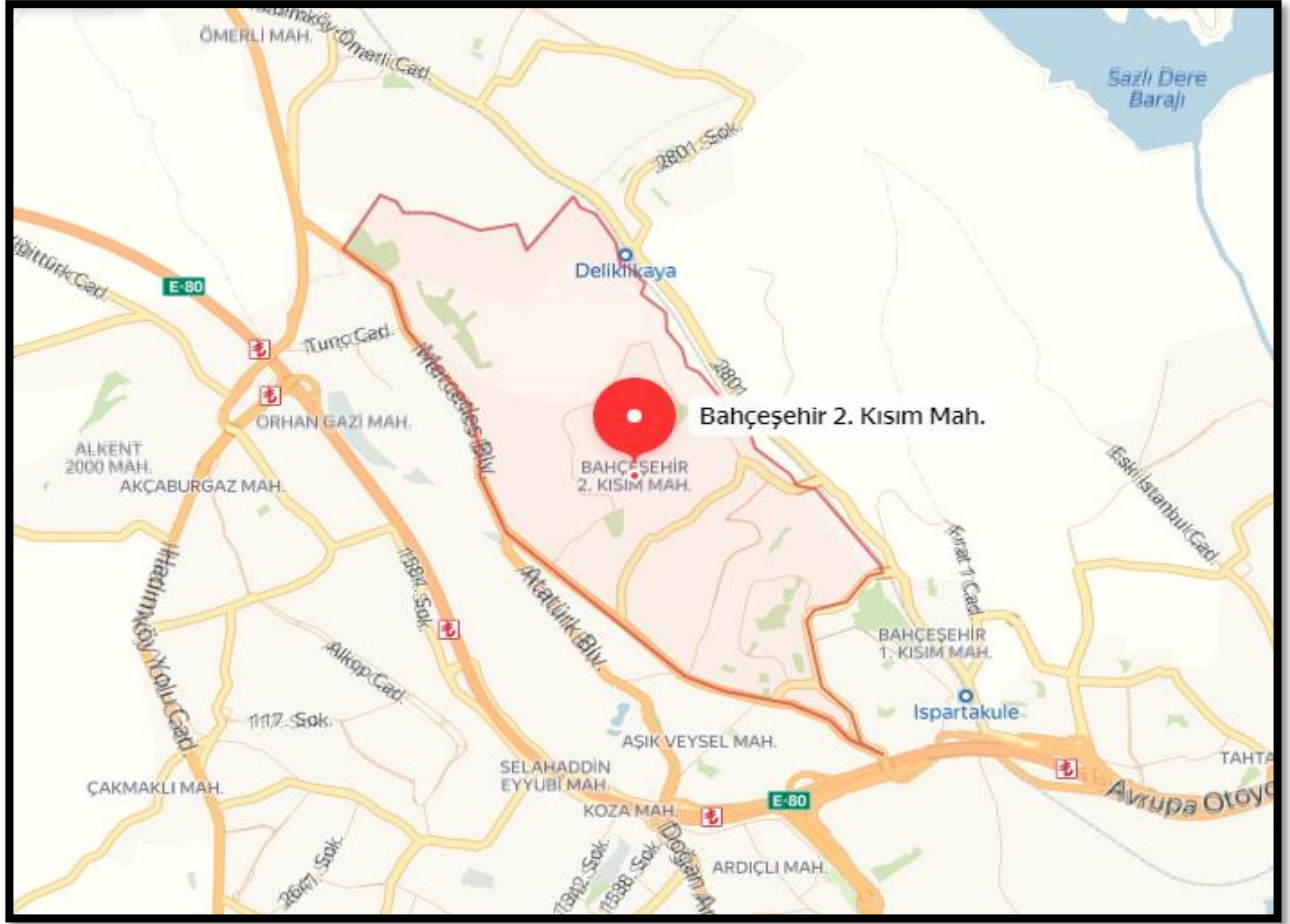
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesiinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 2 km, Mahmutbey gişelere 15 km, yeni 3. havaalanına 35 km uzaklıktadır.



EML-1910019 B.ŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesiinde yer almakta olup, parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 numaralı parseller "Tarla" nitelikli, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1 ve 2 parsel, 324 ada 1 parsel, 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 numaralı parseller arsa niteliklidir. Parsellerin etrafını çevreleyen herhangi bir tel örgü vs. bulunmamaktadır. 658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin çevresi tel örgü ile çevrili durumdadır.

Parseller genel olarak topografik bakımdan eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseller geometrik bakımdan dikdörtgen ve yamuk formuna sahiptir.

Parsellerin yüzölçümleri aşağıda liste olarak verilmiştir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 396.549,62 m<sup>2</sup>'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam alan 338.090,20 m<sup>2</sup>'dir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
0	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	50,09 m <sup>2</sup>
0	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1.192,16 m <sup>2</sup>
0	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	55.625,00 m <sup>2</sup>
318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	34.054,00 m <sup>2</sup>
318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	3.116,00 m <sup>2</sup>
319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	4.936,00 m <sup>2</sup>
319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1.499,00 m <sup>2</sup>
320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	8.892,00 m <sup>2</sup>
321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	24.277,00 m <sup>2</sup>
322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	23.435,00 m <sup>2</sup>
322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	2.571,00 m <sup>2</sup>
323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	10.153,00 m <sup>2</sup>
323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	5.940,00 m <sup>2</sup>
323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	49.084,54 m <sup>2</sup>
324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	26.959,00 m <sup>2</sup>
324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	25.306,24 m <sup>2</sup>
649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>	7.217,57 m <sup>2</sup>
650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>	1.469,51 m <sup>2</sup>
658	2	Arsa	5.496,97 m <sup>2</sup>	5.496,97 m <sup>2</sup>
658	3	Arsa	16.216,38 m <sup>2</sup>	16.216,38 m <sup>2</sup>
658	4	Arsa	11.840,23 m <sup>2</sup>	11.840,23 m <sup>2</sup>
658	5	Arsa	18.759,50 m <sup>2</sup>	18.759,50 m <sup>2</sup>
TOPLAM			396.549,62 m <sup>2</sup>	338.090,20 m <sup>2</sup>

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

261 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.



İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. 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 mekan 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.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki 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 mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde 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 oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

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.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.



2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, Başakşehir Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Parsellerin bir kısmı tek mülkiyete sahiptir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Parsellerin bir kısmı brüt parsel olup uygulama göreceği bilgisi alınmıştır.
- \* Parsellerin bir kısmı hisseli mülkiyete sahiptir.

- 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olup, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra parsellere yapılaşma hakkı tanınacaktır.
- \*

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Başakşehir ilçesinde yer alan 22 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 SEMT BAHÇEKENT PROJESİ

Tel

Taşınmazların yakınında yer alan 2016 ortasında Semt Bahçekent projesinin 700/4-704/4-704/5-707/1 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 57.725 m<sup>2</sup> arazi, Emsal:1.00 ve 2.00 ticari İmarlı) Sur yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 602.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 150.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

#### 2 AVRUPARK BAHÇEKENT PROJESİ

Tel

Taşınmazların yakınında yer alan 2016 Mart ayında Avrupark Bahçekent projesinin 701/4-702/3 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 42.019 m<sup>2</sup> arazi, Emsal:2.50 ticari İmarlı) Cihan İnşaat tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 626.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 156.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

#### 3 REAL EMLAK

Tel 0 212 509 90 70

Taşınmazların yakınında Mercedes Bulvarı üzerinde (702 ada 1 parsel) köşe konumda yer alan emsal:1.00, h:serbest, 18.542 m<sup>2</sup> net ticaret imarlı arsa için 115.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	18542 .-M <sup>2</sup>	115.000.000	.-TL	6.202	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-------------	------	-------	---------------------

#### 4 HAKAN EMLAK

Tel 532 411 03 14

Taşınmazların yakınında (650 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.319 m<sup>2</sup> arsanın 595 m<sup>2</sup> hissesi 360.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	595 .-M <sup>2</sup>	360.000 .-TL	605 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

#### 5 APEK EMLAK

Tel 532 215 15 47

Taşınmazların bitişiğinde (117 parsel) yer alan rezerv alanında kalan 16.895 m<sup>2</sup> tarla için 21.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	16895 .-M <sup>2</sup>	21.000.000 .-TL	1.243 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

#### 6 ÇARŞI GAYRİMENKUL

Tel 542 388 25 73

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, h:serbest, 8.700 m<sup>2</sup> net konut imarlı arsa için 17.500.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	8700 .-M <sup>2</sup>	17.500.000 .-TL	2.011 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

#### 7 SAHİBİNDEN

Tel 537 404 26 18

Taşınmazların bitişiğinde (132 parsel) yer alan bir kısmı konut (emsal:0.40, h:9.50 m) bir kısmı rekreasyon alanında kalan 21.314 m<sup>2</sup> tarlanın 378 m<sup>2</sup> hissesi için 1.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	378 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	2.646 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 8 ÖMERLİ GAYRİMENKUL

Tel 532 363 02 33

Taşınmazların yakınında imarsız alanda kalan 17.000 m<sup>2</sup> tarla için 17.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	17000 .-M <sup>2</sup>	17.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

## 9 ÖZEL EMLAK

Tel 0 212 886 66 64

Taşınmazların yakınında Mercedes Bulvarı üzerinde yer almakta olan, ticari imarlı 15.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 45.000.-TL istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	15000 .-M <sup>2</sup>	45.000 .-TL	3,00 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-------------	--------------------------

## 10 GMS GAYRİMENKUL

Tel 0 537 433 06 13

Taşınmazların yakınında Medeniyet Caddesi üzerinde yer almakta olan, muhtelif imarlı 1.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 4.500.-TL istenilmektedir. İstenilen kiralama değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	1000 .-M <sup>2</sup>	4.500 .-TL	4,50 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------	--------------------------

## 11 COLDWELL BANKER TURKUAZ

Tel 0 212 853 16 16

Hadımköy gişelere yakın konumda, sanayi yoğunluğunun olduğu bölgede, ara sokağa cephe, imarsız alanda kalan 10.000 m<sup>2</sup> arsa için 60.000.-TL istenilmektedir. Sanayi alanı içinde olması nedeniyle değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	10000 .-M <sup>2</sup>	60.000 .-TL	6,00 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-------------	--------------------------



## Konut Emsalleri

### **1- Semt Bahçekent Projesi**

Yakınında bulunan Sur Yapı tarafından yapılan Semt Bahçekent projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halinde olup, nakit alımlarda %30 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	70	336.000	4.800
2+1	117	480.000	4.103
3+1	143	616.000	4.308
4+1	206	836.000	4.058

Ortalama 4.231

### **2- Avrupa Park Bahçekent Projesi**

Yakınında bulunan Cihan İnşaat tarafından yapılan Avrupa Bahçekent projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamış olup, nakit alımlarda %20 oranında iskonto yapılmaktadır.



2+1	125	480.000	3.840
3+1	150	570.000	3.800
1+1	65	310.000	4.769
4+1	180	700.000	3.889

Ortalama 3.962

### **3- Avrupapark Hayat Projesi**

Yakınında bulunan Cihan İnşaat ve Konut Yapı tarafından yapılan Avrupapark Hayat projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede inşaat halinde olup, nakit alımlarda %20 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	80	325.000	4.063
2+1	105	550.000	5.238
3+1	170	750.000	4.412
4+1	207	900.000	4.348

Ortalama 4.493

#### 4- Strada Bahçeşehir Projesi

Yakınında bulunan Akzirve Gayrimenkul Yatırım tarafından yapılan Strada Bahçeşehir 1. etap projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede teslimler başlamıştır. İkinci el satışlarda emlakçılar tarafından yapılmaktadır.



1+1	60	350.000	5.833
2+1	124	665.000	5.363
3,5+1	146	900.000	6.164
Ortalama			5.803



## Ticaret Emsalleri

### 1 Doğa Gayrimenkul

Tel 212 669 19 99

Değerleme konusu taşınmazlardan 658 ada 6 parselde A2 blokda yer alan 1. katta konumlu 3 adet yan yana bulunan dükkan için 2.000.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	213 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	9.390 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 2 Melaras Gayrimenkul

Tel 212 669 16 68

Değerleme konusu taşınmazlardan 658 ada 6 parselde A2 blokda yer alan zemin katta konumlu depolu dükkan için (deposu 46 m<sup>2</sup>) 1.350.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	9.643 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 3 Avrupark Turyap

Tel 0 212 931 94 93

Yakınında yer alan Bahçekent Cadde Flora projesinde zemin katında konumlu depolu dükkan için (deposu 100 m<sup>2</sup>) 3.650.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	290 .-M <sup>2</sup>	3.650.000 .-TL	12.586 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 Bahçekent satış ofisi

Tel 555 888 10 88

Yakınında yer alan Bahçekent Flora projesinde çarşı içinde zemin katında konumlu depolu dükkan için (deposu 40 m<sup>2</sup>) 800.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	93 .-M <sup>2</sup>	800.000 .-TL	8.602 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 5 Citylife Gayrimenkul

Tel 532 698 58 92

Yakınında yer alan Avrupark projesinde zemin katında konumlu dükkan için 465.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	51 .-M <sup>2</sup>	465.000 .-TL	9.118 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 900-2.500.-TL/m<sup>2</sup>, tarla nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 380-900.-TL/m<sup>2</sup>, bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 321 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır. Karşılaştırma tablosunda kullanılan parselin uygulama göreceği olması ve en fazla %15 kesinti yapılacak olması diğer parsellere değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.)

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 3.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 6.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup, ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.157.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 12.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 6.737.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (321 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 4	E - 5	E - 8
SATIŞ FİYATI		360.000	21.000.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	24.277,00 m <sup>2</sup>	595	16.895	17.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		605	1.243	1.029
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	İmarsız	E:0,50	İmarsız	İmarsız
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	İmarsız	KONUT	İmarsız	İmarsız
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		HİSSE		
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-18%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-80%	-50%	-48%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>425,0</b>	<b>121</b>	<b>621</b>	<b>532</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ						
Ada	Parsel	Niteliği	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Emlak Konut Hissesine Tekabül Değeri (TL)
0	144	Tarla	400,74	365	146.270 TL	18.284 TL
0	145	Tarla	9.537,31	365	3.481.118 TL	435.140 TL
0	154	Tarla	89.000,00	365	32.485.000 TL	20.303.125 TL
318	1	Arsa	34.054,00	325	11.067.550 TL	11.067.550 TL
318	2	Arsa	3.116,00	325	1.012.700 TL	1.012.700 TL
319	1	Arsa	4.936,00	415	2.048.440 TL	2.048.440 TL
319	2	Arsa	1.499,00	415	622.085 TL	622.085 TL
320	1	Arsa	8.892,00	455	4.045.860 TL	4.045.860 TL
321	1	Arsa	24.277,00	425	10.317.725 TL	10.317.725 TL
322	1	Arsa	23.435,00	425	9.959.875 TL	9.959.875 TL
322	2	Arsa	2.571,00	455	1.169.805 TL	1.169.805 TL
323	1	Arsa	10.153,00	425	4.315.025 TL	4.315.025 TL
323	2	Arsa	5.940,00	425	2.524.500 TL	2.524.500 TL
323	3	Tarla	49.084,54	425	20.860.930 TL	20.860.930 TL
324	1	Arsa	26.959,00	425	11.457.575 TL	11.457.575 TL
324	2	Tarla	25.306,24	425	10.755.152 TL	10.755.152 TL
649	3	Arsa	11.756,13	670	7.876.607 TL	4.835.772 TL
650	2	Arsa	13.319,58	670	8.924.119 TL	984.572 TL
658	2	Arsa	5.496,97	1000	5.496.970 TL	5.496.970 TL
658	3	Arsa	16.216,38	1150	18.648.837 TL	18.648.837 TL
658	4	Arsa	11.840,23	1000	11.840.230 TL	11.840.230 TL
658	5	Arsa	18.759,50	1250	23.449.375 TL	23.449.375 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>396.549,62</b>		<b>202.505.747 TL</b>	<b>176.169.526 TL</b>
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>176.169.526 TL</b>

\* 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel net konut imarına sahip olması ve 658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin net alana sahip imarlı ve ruhsatlı parseller olması, diğer imarsız parsellere göre birim m<sup>2</sup> değerleri daha yüksek takdir edilmiştir.

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		616.000	480.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	-	-	-
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.231	3.962	4.493
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER		İnşaa halinde	Bitmiş	İnşaa halinde
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.800</b>	<b>3.797</b>	<b>3.558</b>	<b>4.044</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.000.000	1.600.000	3.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100,00	213 9.390	140 11.429	290 12.586
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK -10%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK -10%
KAT	ZEMİN	1. KAT	ZEMİN	ZEMİN
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İnşaat Halinde ORTA İYİ -5%	İnşaat Halinde ORTA İYİ -5%	BITMİŞ ORTA İYİ -5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>9.045</b>	<b>7.981</b>	<b>9.714</b>	<b>9.440</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu 18 adet parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. 658 ada 2, 3, 4, 5 parseller için ruhsat belgeleri alınmış olup, parseller üzerinde herhangi bir inşaa faaliyet bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlar için Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı ( Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

### Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, ofis ina tablosunda %18,50 olarak kabul edilmiştir

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam etmesi sebebiyle parsellerin yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Proje analizi çalışmasında Emlak Konuttan alınan 24.02.2003 tasdik tarihli Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Filtepe- Köüstü-Köyiçi Mevkileri Revizyon Uygulama İmar Planı yapılaşma bilgileri kullanılmıştır. 144, 145 ve 154 nolu parseller kadastral parseller olup 3194 sayılı İmar Kanununa göre maksimum bedelsiz terk oranı uygulanacağı, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 324 ada 1 ve 2 parseller İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri kapsamında uygulama görmüş olup yaklaşık %25 oranında kesinti yapıldığı, olası ikinci bir uygulama işlemi sonucunda %15 oranında bedelsiz terk yapılabileceği, varsayımlarında bulunulmuştur.

Hoşdere Mahallesi 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 parsel, 658 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller ise 12.03.2012 tasdik 10.11.2015 tadil tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. 649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel K1 imar lejandına sahip olup nakit akış tablosu ayrı hazırlanmıştır. 658 ada 2, 3, 4, 5 parseller özel eğitim, kültürel ve sosyal tesis alanı imarlı olup nakit akışı tabloları ayrıca hazırlanmıştır.

Proje analizinde, Konut Alanı ve Özel imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen terkleri yapılmış alanlar üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Özel Eğitim, Sağlık ve Sosyal Tesis Alanları için alınmış ruhsat olması nedeni ile satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. 'den edinilen icmal bilgilerine istinaden belirtilmiştir.

Diğer tüm parseller için uygulama alanı üzerinden emsal inşaat alanları hesaplanmış, %30 emsal hairici alan yapılabileceği öngörüsüne istinaden satılabilir alan hesapları yapılmıştır. Geliştirilen projelerde konut alanlarına hizmet edebilecek ticari birimler olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın %20 sinin ticari alan olacağı öngörülmüştür.



ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	ÖNGÖRÜLEN DOP KESİNTİ MİKTARI	TERK SONRASI OLASI EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE İNŞAAT ALANI (%30)	TOPLAM İNŞAAT SATILABİLİR ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR KONUT İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR TİCARET İNŞAAT ALANI
0	144	KONUT+YOL	0,50	400,74	50,09	40%	30,06	15,03	4,51	19,54	29,30	15,63	3,91
0	145	KONUT+YOL	0,50	9.537,31	1.192,16	40%	715,30	357,65	107,29	464,94	697,42	371,96	92,99
0	154	KONUT+YOL+ T.EĞİTİM+PARK+ BHA	0,50	89.000,00	55.625,00	40%	33.375,00	16.687,50	5.006,25	21.693,75	32.540,63	17.355,00	4.338,75
318	1	KONUT+YOL+ REKREASYON	0,40	34.054,00	34.054,00	15%	28.945,90	11.578,36	3.473,51	15.051,87	22.577,80	12.041,49	3.010,37
318	2	KONUT+YOL	0,40	3.116,00	3.116,00	15%	2.648,60	1.059,44	317,83	1.377,27	2.065,91	1.101,82	275,45
319	1	KREŞ+YOL	-	4.936,00	4.936,00	15%	4.195,60						
319	2	TAY+YOL	-	1.499,00	1.499,00	15%	1.274,15						
320	1	ORTAÖĞRETİM T. A.	-	8.892,00	8.892,00	15%	7.558,20						
321	1	KONUT+YEŞİL ALAN	0,50	24.277,00	24.277,00	15%	20.635,45	10.317,73	3.095,32	13.413,04	20.119,56	10.730,43	2.682,61
322	1	KONUT	0,50	23.435,00	23.435,00	15%	19.919,75	9.959,88	2.987,96	12.947,84	19.421,76	10.358,27	2.589,57
322	2	KONUT+YEŞİL ALAN	0,50	2.571,00	2.571,00	15%	2.185,35	1.092,68	327,80	1.420,48	2.130,72	1.136,38	284,10
323	1	KONUT	0,50	10.153,00	10.153,00	15%	8.630,05	4.315,03	1.294,51	5.609,53	8.414,30	4.487,63	1.121,91
323	2	KONUT	0,50	5.940,00	5.940,00	15%	5.049,00	2.524,50	757,35	3.281,85	4.922,78	2.625,48	656,37
323	3	KONUT+YEŞİL+ OTOPARK+TİCAR ET+YOL+SAĞLIK	0,50	49.084,54	49.084,54	15%	41.721,86	20.860,93	6.258,28	27.119,21	40.678,81	21.695,37	5.423,84
324	1	KONUT	0,50	26.959,00	26.959,00	15%	22.915,15	11.457,58	3.437,27	14.894,85	22.342,27	11.915,88	2.978,97
324	2	KONUT+YOL+ SAĞLIK	0,50	25.306,24	25.306,24	15%	21.510,30	10.755,15	3.226,55	13.981,70	20.972,55	11.185,36	2.796,34
				<b>ARA TOPLAM</b>	<b>277.090,04</b>		<b>221.309,72</b>	<b>100.981,43</b>	<b>30.294,43</b>	<b>131.275,86</b>	<b>196.913,80</b>	<b>105.020,69</b>	<b>26.255,17</b>
649	3	K1 KONUT	0,50	11.756,13	7.217,57		7.217,57	3.608,79	1.082,64	4.691,42	7.037,13	3.753,14	938,28
650	2	K1 KONUT	0,50	13.319,58	1.469,51		1.469,51	734,76	220,43	955,18	1.432,77	764,15	191,04
658	2	ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM	1,00	5.497,97	5.496,97		5.497,97	5.497,97		33.043,44	49.565,16		
658	3	ÖZEL İLKÖĞRETİM	1,00	16.216,38	16.216,38		16.216,38	16.216,38					
658	4	ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	1,00	11.840,23	11.840,23		11.840,23	11.840,23		18.658,69	27.988,04		
658	5	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	1,00	18.759,50	18.759,50		18.759,50	18.759,50		29.766,46	44.649,69		

<b>EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN UYGULAMA GÖRECEK PARSELLER ÖZET TABLO</b>	
<b>TOPLAM ARSA ADEDİ</b>	<b>: 16 ADET</b> (144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parsel, 319 ada 1 ve 2 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller)
<b>TOPLAM NET ARSA ALANI</b>	<b>: 221.309,72 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 100.981,43 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 131.275,86 m<sup>2</sup></b>
<b>EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN KONUT İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO</b>	
<b>TOPLAM ARSA ADEDİ</b>	<b>: 2 ADET</b> (649 ada 3 parsel ve 650 ada 2 parsel )
<b>TOPLAM ARSA ALANI</b>	<b>: 8.687,08 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 4.343,54 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 1.303,06 m<sup>2</sup></b>
<b>EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN ÖZEL İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO</b>	
<b>TOPLAM ARSA ADEDİ</b>	<b>: 4 ADET</b> (658 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parseller)
<b>TOPLAM ARSA ALANI</b>	<b>: 52.314,08 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 52.314,08 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 81.468,59 m<sup>2</sup></b>

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Değerlemeye konu 22 adet parsel için üç farklı nakit akışı hazırlanmış detayları aşağıda belirtilmiştir.

#### Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 18,50 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 3.800.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 9.045.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3.3 - Emlak Konut Hissesine Düşen Uygulama Görecek Parsellerin Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen kabuller doğrultusunda 16 adet uygulama görecek parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanı için nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumundaki değeri 929.501.622.-TL bulunmuştur. %18,50 indirgeme oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 584.762.900.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %25 ile %30 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 25 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	929.501.622
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	584.762.900

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	584.762.900	.-TL
Hasılat Payı Oranı	25%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	146.190.725	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Bugünkü Arsa Değeri (TL)	124.262.116	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Arsa Alanı	277.090,04	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	448,45	.- TL/m2

### 6.3.3 - Emlak Konut Hissesine Düşen İmarlı Parsellerin Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen kabuller doğrultusunda 2 adet uygulama görecektir parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanı için nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumunda değeri 37.748.494.-TL bulunmuştur. %18,50 indirim oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri ise 23.858.969.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %25 ile %30 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 25 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### ■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	37.748.494
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	23.858.969

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	23.858.969	-TL
Hasılat Payı Oranı	25%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	5.964.742	-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Bugünkü Arsa Değeri (TL)	5.368.268	-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Arsa Alanı	8.687,08	-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	617,96	- TL/m2

### 6.3.3 - Emlak Konut Hissesine Düşen Özel İmarlı Parsellerin Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen kabuller doğrultusunda 4 adet uygulama görecektir. Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanı için nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumunda değeri 531.237.189.-TL bulunmuştur. %18,50 indirgeme oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri ise 269.410.842.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %25 ile %30 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 25 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	531.237.189
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	269.410.842

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	269.410.842	.-TL
Hasılat Payı Oranı	25%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	67.352.710	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Bugünkü Arsa Değeri (TL)	57.249.804	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Arsa Alanı	52.313,08	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.094,37	.- TL/m2

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
0	144	KONUT+YOL	400,74 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	179.713 TL	50,09 m <sup>2</sup>	22.464 TL
0	145	KONUT+YOL	9.537,31 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	4.277.044 TL	1.192,16 m <sup>2</sup>	534.631 TL
0	154	KONUT+YOL+ T.EĞİTİM+PARK + BHA	89.000,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	39.912.400 TL	55.625,00 m <sup>2</sup>	24.945.250 TL
318	1	KONUT+YOL+ REKREASYON	34.054,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	15.271.650 TL	34.054,00 m <sup>2</sup>	15.271.650 TL
318	2	KONUT+YOL	3.116,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	1.397.382 TL	3.116,00 m <sup>2</sup>	1.397.382 TL
319	1	KREŞ+YOL	4.936,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	2.213.569 TL	4.936,00 m <sup>2</sup>	2.213.569 TL
319	2	TAY+YOL	1.499,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	672.232 TL	1.499,00 m <sup>2</sup>	672.232 TL
320	1	ORTAÖĞRETİM T. A.	8.892,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	3.987.652 TL	8.892,00 m <sup>2</sup>	3.987.652 TL
321	1	KONUT+YEŞİL ALAN	24.277,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	10.887.116 TL	24.277,00 m <sup>2</sup>	10.887.116 TL
322	1	KONUT	23.435,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	10.509.518 TL	23.435,00 m <sup>2</sup>	10.509.518 TL
322	2	KONUT+YEŞİL ALAN	2.571,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	1.152.975 TL	2.571,00 m <sup>2</sup>	1.152.975 TL
323	1	KONUT	10.153,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	4.553.153 TL	10.153,00 m <sup>2</sup>	4.553.153 TL
323	2	KONUT	5.940,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	2.663.816 TL	5.940,00 m <sup>2</sup>	2.663.816 TL
323	3	KONUT+YEŞİL+ OTOPARK+TİC ARET+YOL+SAĞLIK	49.084,54 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	22.012.155 TL	49.084,54 m <sup>2</sup>	22.012.155 TL
324	1	KONUT	26.959,00 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	12.089.870 TL	26.959,00 m <sup>2</sup>	12.089.870 TL
324	2	KONUT+YOL+ SAĞLIK	25.306,24 m <sup>2</sup>	448 TL/ m <sup>2</sup>	11.348.683 TL	25.306,24 m <sup>2</sup>	11.348.683 TL
649	3	K1 KONUT	11.756,13 m <sup>2</sup>	618 TL/ m <sup>2</sup>	7.264.818 TL	7.217,57 m <sup>2</sup>	4.460.170 TL
650	2	K1 KONUT	13.319,58 m <sup>2</sup>	618 TL/ m <sup>2</sup>	8.230.968 TL	1.469,51 m <sup>2</sup>	908.098 TL
658	2	ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM	5.497,97 m <sup>2</sup>	1.094 TL/ m <sup>2</sup>	6.016.807 TL	5.497,97 m <sup>2</sup>	6.016.807 TL
658	3	ÖZEL İLKÖĞRETİM	16.216,38 m <sup>2</sup>	1.094 TL/ m <sup>2</sup>	17.746.701 TL	16.216,38 m <sup>2</sup>	17.746.701 TL
658	4	ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	11.840,23 m <sup>2</sup>	1.094 TL/ m <sup>2</sup>	12.957.579 TL	11.840,23 m <sup>2</sup>	12.957.579 TL
658	5	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	18.759,50 m <sup>2</sup>	1.094 TL/ m <sup>2</sup>	20.529.812 TL	18.759,50 m <sup>2</sup>	20.529.812 TL
<b>TOPLAM DEĞER (-.TL)</b>			<b>396.550,62 m<sup>2</sup></b>		<b>215.875.613 TL/ m<sup>2</sup></b>	<b>338.091,20 m<sup>2</sup></b>	<b>186.881.283 TL</b>
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>							<b>186.881.283 TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ <b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>22 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>202.505.747,45 TL</b>
<b>22 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>176.169.525,63 TL</b>
■ <b>Gelir - Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>22 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>215.875.613,42 TL</b>
<b>22 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>186.881.282,54 TL</b>

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %25 olarak alınmıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 324 ada 2 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. Talebi doğrultusunda kira tespit çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde kiralık arsalar incelendiğinde konut yapılaşma bölgesi içerisinde cadde/bulvar cepheli parsellerin 2-5.-TL/m<sup>2</sup>/Ay civarı kiralama bedelleri istenildiği tespit edilmiştir. Kira değer çalışması yapılan 324 ada 2 parselin cepheli olduğu yolun kapalı olması, parselin alt yapı imkanlarından yararlanma oranının kısıtlı olması gibi etkenler nedeniyle aylık kira birim değerinin 1,10.-TL olarak tespit edilmiştir.

Ada	Parsel	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)
324	2	25.306,24	25.306,24	1,10	27.800,00	10.755.152,00



**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazların "ARSA/ARAZI" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu 22 adet parselden 658 ada 2, 3, 4, 5 parseller için ruhsatlar alınmış olup, parseller üzerinde herhangi bir inşaa faaliyetine başlanmamıştır. Bu nedenle söz konusu parsellerin de " ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların ;

12.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**176.169.526 .-TL**

**(Yüz Yetmiş Altı Milyon Yüz Altmış Dokuz Bin Beş Yüz Yirmi Beş Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**207.880.040 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

22 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>176.169.526</b>	<b>30.329.085</b>	<b>27.362.739</b>	<b>207.880.040</b>

1 USD = 5,8086 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru  
 1 EURO = 6,4383 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.