

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Hoşdere - Başakşehir / İSTANBUL
(3 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 22 Mayıs 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mayıs 2012
Rapor Tarihi	: 02 Temmuz 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/601
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Hoşdere Mahallesi, 144, 145 ve 154 no'lu parseller, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 144, 145 ve 154 no'lu parseller,
Sahibi	: Bkz. Tapu incelemesi bölümü
İmar Durumu	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 118.750 m ²
Değerleme konusu muhtelif şahıs hisselerine düşen kısımların toplam yüzölçümü	: 59.343,75 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Mükerrerem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m ² 'lik kısmın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Mükerrerem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m ² 'lik kısmın Toplam Pazar Değeri	14.915.000,-TL	8.227.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2012/601

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	24
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	24
4.4.2	Belediye İncelemesi	24
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	26
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	26
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	27
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	28
6.2	BÖLGE ANALİZİ	29
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	32
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	32
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	35
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	35
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	35
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	35
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	37
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	41
9. BÖLÜM	SONUÇ	43

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	144, 145 ve 154 no'lu parsellerdeki Mükerrerrem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m ² 'lik kısmın pazar değerlerinin tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Temmuz 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 144, 145 ve 154 no'lu parseller,
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	30.330.000,-TL
Parsellerdeki Mükerrerrem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın Toplam Pazar Değeri	:	14.915.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2012/601

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Mükerrerrem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

145 PARSEL	
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Ağıl Deresi (Kovalık)
PAFTA NO	: 4
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 145
ANA GAYRİMENKUL	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.250 m ²
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 140

Sahibi	Hisse	Hissesine İsbet Eden Alan	Tapu Tarihi	Yevmiye No
Mustafa TUNALI	80/160	9.625,00	21.03.1984	684
Yusuf GENÇ	7/160	842,19	21.03.1984	684
Mükerrem ÖZLÜ (*)	20/160	2.406,25	09.09.1986	5449
Azize GENÇ	21/3200	126,33	28.12.1998	10631
Yaşar İsmail GENÇ	21/3200	126,33	28.12.1998	10631
Hanife GENÇ	21/3200	126,33	28.12.1998	10631
Birgül GENÇ	21/3200	126,33	28.12.1998	10631
Cemil ÖNER	154/3200	926,41	26.11.2011	10233
Abdulkerim ALP	422/3200	2.538,59	21.09.2004	13218
Ahmet Rasim TÜKEK	20/160	2.406,25	19.10.2005	17750

(*) Değerlemeye konu parsellerdeki hisselerine ait verilerdir.

154 PARSEL	
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Filtepe
PAFTA NO	: 4
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 154
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	: Tarla 89.000 m ²
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 149

Sahibi	Hisse	Hissesine İsbet Eden Alan	Tapu Tarihi	Yevmiye No
Mustafa TUNALI (*)	80/160	44.500	21.03.1984	686
Yusuf GENÇ	7/160	3.894	21.03.1984	686
Mükerrem ÖZLÜ (*)	20/160	11.125	09.09.1986	5449
Cemil ÖNER	154/3200	4.283	26.11.2011	10233
Abdulkerim ALP	422/3200	11.737	21.09.2004	13218
Ahmet Rasim TÜKEK	20/160	11.125	19.10.2005	17750
Erhan SANCAKTAR	84/3200	2.336	30.03.2007	3697

(*) Değerlemeye konu parsellerdeki hisselerine ait verilerdir.

144 PARSEL	
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: Ağıl Deresi
PAFTA NO	: 4
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 144
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.500 m ²
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 139

Sahibi	Hisse	Hissesine İsbet Eden Alan	Tapu Tarihi	Yevmiye No
Mustafa TUNALI	80/160	5.250	21.03.1984	689
Yusuf GENÇ	7/160	459,38	21.03.1984	689
Mükerrem ÖZLÜ (*)	20/160	1.312,50	09.09.1986	5449
Azize GENÇ	21/3200	68,91	28.12.1998	10631
Yaşar İsmail GENÇ	21/3200	68,91	28.12.1998	10631
Hanife GENÇ	21/3200	68,91	28.12.1998	10631
Birgül GENÇ	21/3200	68,91	28.12.1998	10631
Cemil ÖNER	154/3200	505,31	26.11.2011	10233
Abdulkerim ALP	422/3200	1.384,69	21.09.2004	13218
Ahmet Rasim TÜKEK	20/160	1.312,50	19.10.2005	17750

(*) Değerlemeye konu parsellerdeki hisselerine ait verilerdir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 28.06.2012 tarihinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

145 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 3194/18. maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

154 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 3194/18. maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

144 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
- 3194/18. maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Not: 144 no'lu parsel üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Bu şerhlerin taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

Ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde takbis belgesine göre "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile) notu bulunmakta olup bu notlar tapu kütüğünde bulunmamaktadır.

Rapor konusu parsellerdeki Mükerrerme ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın tapu incelemesi itibariyle SPK mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı'nda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlarla ilgili olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

154 no'lu parsel:

- Rapor konusu taşınmaz 24.02.2003 tarihli 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
- 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup yapılaşma şartları ve alan dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

Foksiyon	Yapılaşma Şartları	Alan (m²)
Konut	Emsal: 0,50 – Hmax: 9,50 m	45.678
Park	-	5.615
Yeşil Alan	-	8.585
Temel Eğitim Alanı	-	10.725
Belediye Hizmet Alanı	-	1.291
Yol	-	17.106
TOPLAM		89.000

- Parsel halen brüt alanlı olup uygulama veya terkler henüz yapılmamıştır.
- Bölge toplu konut alanı olarak belirlenmiş olup toplu konut alanı sınırı rapor ekinde belirtilmiştir.

144 no'lu parsel:

- 24.02.2003 tarihli 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planı ve 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bu plana yapılan itirazlar da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 08.06.2006 tarih ve 9061 sayılı ile reddedilmiştir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.
- Kısmen (400,74 m²) 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı, genel olarak (10.099,26 m²) ise 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

- 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 400,74 m² alanlı bölümün yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

Foksiyon	Yapılaşma Şartları	Alan (m ²)
Konut	Emsal: 0,50 – Hmax: 9,50 m, Askeri güvenlik bölgesi	210,74
Yol	-	190

- Parsel halen brüt alanlı olup uygulama veya terkler henüz yapılmamıştır.
- 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'na istinaden 18. madde uygulaması yapılmış olup uygulama cetveli ve paftası 18.05.2012 tarihinde askıya çıkarılmış olup askı süreci 18.06.2012 tarihinde askıdan inmiştir. Halihazırda parsellerin bulunduğu bölge için ilgili kadastro müdürlüğünde parcelasyon çalışmaları devam etmektedir. Uygulama henüz kesinleşmemiş olup tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Aşağıda uygulama cetveline istinaden ilgili bilgiler tablo halinde belirtilmiştir.
- Uygulama cetvelinde taşınmazın 644 ada 1 parsel ve 650 ada 2 parsellerde hisseli oluşturulduğu tespit edilmiştir. Henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiş ancak uygulama paftasında belirtilen 644 ada 1 parsel ve 650 ada 2 parselin yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.
 - 644 ada 1 parsel: Sağlık Tesisi Alanı, Emsal (E): 1,00
 - 650 ada 2 parsel: Konut Alanı, Emsal: 0,50, Hmax: Serbest
- Plan bütününde düzenleme ortaklık payı oranı, 0,3627276 ve kamu ortaklık payı ise 0,0576344'tür.
- İmar uygulamasının henüz kesinleşmemiş olması nedeniyle aşağıda mevcut parsellerin üzerinde isabet eden kullanım fonksiyonları ve alanları DOP ve KOP oranlarına göre belirtilmiştir.

Foksiyon	Yapılaşma Şartları	Alan (m ²)
Konut	Emsal: 0,50 – Hmax: Serbest	5.853,92
DOP kesintisi	-	3.663,28
KOP kesintisi	-	582,06
TOPLAM		10.099,26

- Bölge toplu konut alanı olarak belirlenmiş olup toplu konut alanı sınırı rapor ekinde belirtilmiştir.

144 no'lu parselde ait uygulama cetveli

MALİK	GİREN	GİRMEYEN	DOP	TAHSİS	UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK ADA/PARSEL	UYGULAMA SONRASI OLUŞACAK ALAN	HİSSE	CİNS
MUSTAFA TUNALI	5049.62	200.37	1831.63	3217.99	644/1	3452.39	29103/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
YUSUF GENÇ	441.84	17.53	160.26	281.58	650/2	13319.58	292696/1331958	KONUT ALANI
MÜKERREM ÖZLÜ	1262.41	50.09	457.91	804.5	644/1	3452.39	2547/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
AZİZE METE	66.28	2.63	24.04	42.24	650/2	13319.58	25611/1331958	KONUT ALANI
YAŞAR İSMAİL GENÇ	66.28	2.63	24.04	42.24	644/1	3452.39	7276/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
HANİFE YENİCİ	66.28	2.63	24.04	42.24	650/2	13319.58	73174/1331958	KONUT ALANI
BİRGÜL ERGEN	56.28	2.63	24.04	42.24	644/1	3452.39	382/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
CEMİL ÖNER	486.02	19.29	176.3	309.72	650/2	13319.58	3842/1331958	KONUT ALANI
ABDULKERİM ALP	1331.84	52.85	483.1	848.74	644/1	3452.39	2801/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
AHMET RASİM TÜKEK	1262.41	50.09	457.92	804.49	650/2	13319.58	28171/1331958	KONUT ALANI
					644/1	3452.39	7676/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
					650/2	13319.58	77198/1331958	KONUT ALANI
					644/1	3452.39	7276/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
					650/2	13319.58	73173/1331958	KONUT ALANI

145 no'lu parsel:

- 24.02.2003 tarihli 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planı ve 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
- Kısmen (9.537,31 m²) 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı, genel olarak (10.182,60 m²) ise 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
- Parsel tapu kayıtlarına göre 19.250 m² yüzölçümlü olup imar uygulamasına alan düzeltilmesi neticesinde 19.719,71 m² olarak girmiş olup bu durum henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Bu nedenle değerlemede tapu kütüğünde tescilli alan dikkate alınmıştır.
- 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 9.537,31 m² alanlı bölümün yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

Foksiyon	Yapılaşma Şartları	Alan (m²)
Konut	Emsal: 0,50 – Hmax: 9,50 m, Kısmen askeri güvenlik bölgesi	7.900
Yol	-	1.637,31

- Parsel halen brüt alanlı olup uygulama veya terkler henüz yapılmamıştır.
- 12.03.2012 tarih ve 3682 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'na istinaden 18. madde uygulaması yapılmış olup uygulama cetveli ve paftası 18.05.2012 tarihinde askıya çıkarılmış olup askı süreci 18.06.2012 tarihinde askıdan inmiştir. Halihazırda parsellerin bulunduğu bölge için ilgili kadastro müdürlüğünde parsellasyon çalışmaları devam etmektedir. Uygulama henüz kesinleşmemiş olup tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Aşağıda uygulama cetveline istinaden ilgili bilgiler tablo halinde belirtilmiştir.
- Uygulama cetvelinde taşınmazın 644 ada 1 parsel ve 650 ada 2 parsellerde hisseli oluşturulduğu tespit edilmiştir. Henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiş ancak uygulama paftasında belirtilen 644 ada 1 parsel ve 650 ada 2 parselin yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.
 - 644 ada 1 parsel: Sağlık Tesisi Alanı, Emsal (E): 1,00
 - 650 ada 2 parsel: Konut Alanı, Emsal (E): 0,50, Hmax: Serbest

- Plan bütününde düzenleme ortaklık payı oranı, 0,3627276 ve kamu ortaklık payı ise 0,0576344'tür.
- İmar uygulamasının henüz kesinleşmemiş olması nedeniyle aşağıda mevcut parselin üzerine isabet eden kullanım fonksiyonları ve alanları DOP ve KOP oranlarına göre belirtilmiştir.

TOKİ planına giren kısım		9.712,69
Foksiyon	Yapılaşma Şartları	Alan (m²)
Konut	Emsal: 0,50 – Hmax: Serbest	5.629,84
DOP kesintisi	-	3.523,06
KOP kesintisi	-	559,79
TOPLAM		9.712,69

- Bölge toplu konut alanı olarak belirlenmiş olup toplu konut alanı sınırı rapor ekinde belirtilmiştir.

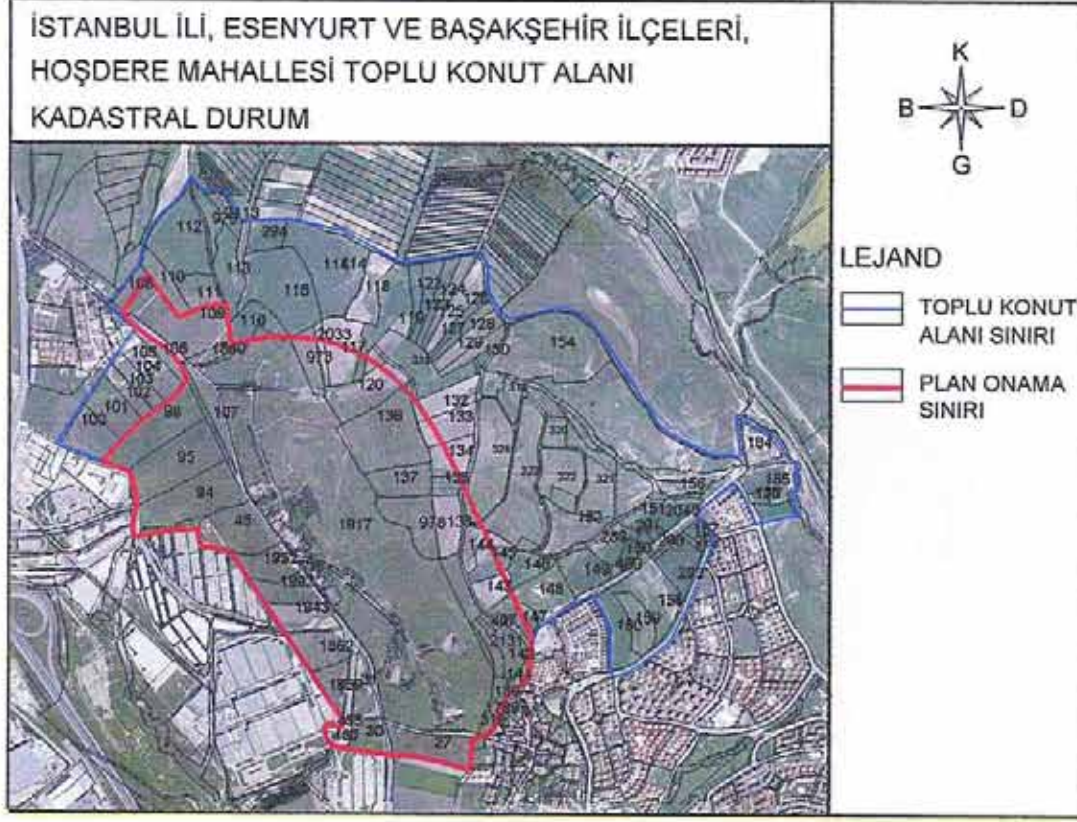
Özet olarak parsellerin mevcut imar planlarına göre; yapılaşma hakları ve emsal alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	ALAN	TOKİ UYGULAMASINA GİREN ALANININ KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP KISMI (m²)	1/1000 ÖLÇEKLİ FİLTEPE KÖYÜ – KÖYİÇİ MEVKİLERİ SANAYİ BÖLGESİ HOŞDERE VE CIVARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP KISMI (m²)
144	10.500	5.853,92	210
145	19.250	5.629,84	7.900
154	89.000	-	45.678
TOPLAM		11.483,76	53.788

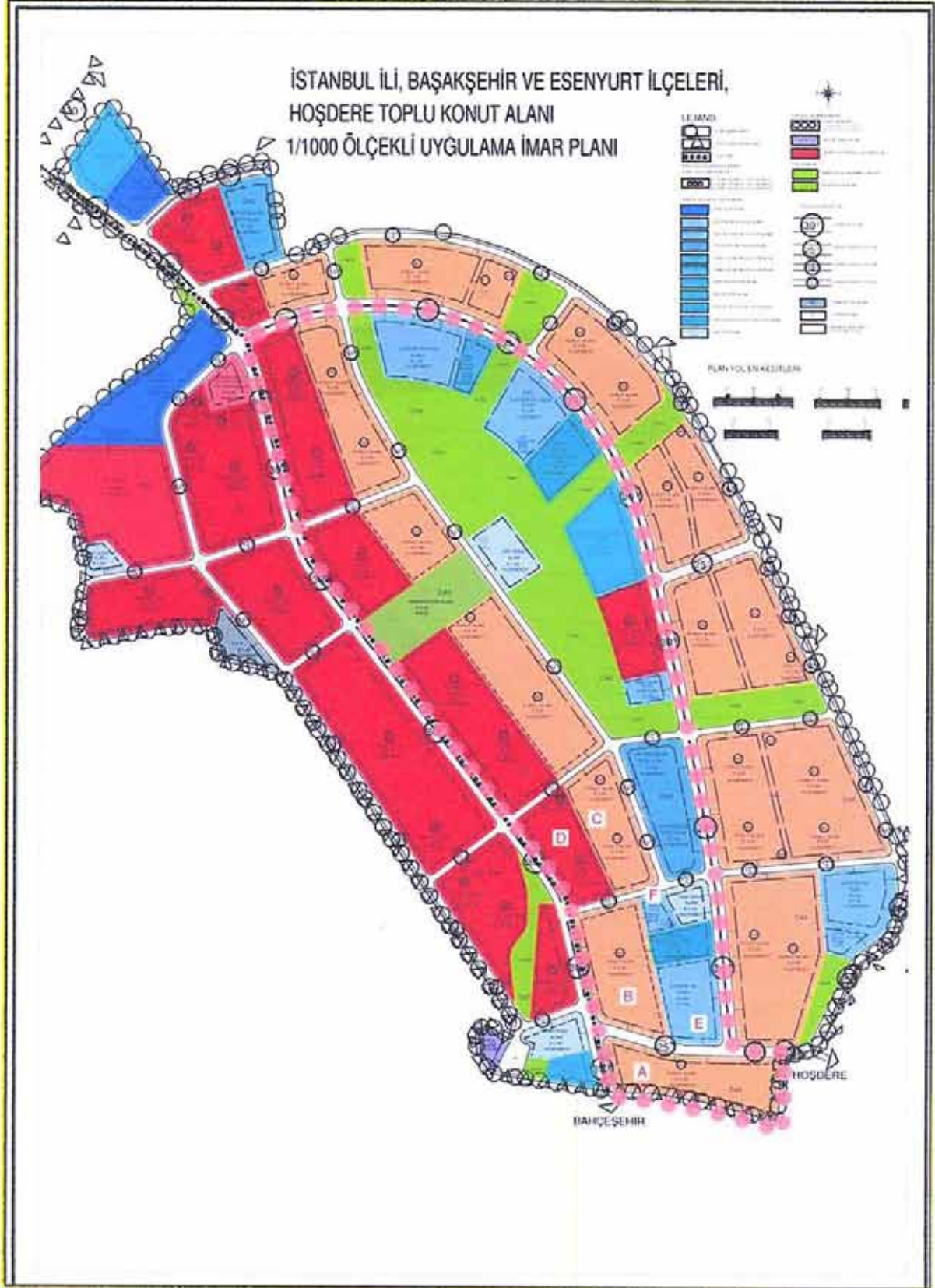
145 no'lu parselle ait uygulama cetveli

MALİK	GİREN	GİRMEYEN	DOP	TAHSİS	ADA/ PARSEL	ALAN	CİNS	MALİK
MUSTAFA TUNALI	9859.96	5091.3	4768.66	1846.76	3244.54	644/1	29344/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
YUSUF GENC	862.75	445.49	417.26	161.6	283.89	650/2	295110/1331958	KONUT ALANI
MÜKERREM ÖZLÜ	2464.99	1272.83	1192.16	461.7	811.13	644/1	2568/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
AZİZE METE	129.41	66.82	62.59	24.24	42.58	650/2	25821/1331958	KONUT ALANI
YAŞAR İSMAİL GENC	129.41	66.82	62.59	24.24	42.58	644/1	7336/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
HAMİFE YENİCİ	129.41	66.82	62.59	24.24	42.58	650/2	73777/1331958	KONUT ALANI
BİRGÜL ERGEN	129.41	66.82	62.59	24.24	42.58	644/1	385/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
CEMİL ÖNER	949.02	490.04	458.98	177.75	312.29	644/1	3874/1331958	KONUT ALANI
ABDULKERİM ALP	2600.56	1342.83	1257.73	487.08	855.75	650/2	385/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
AHMET RASİM TÜKEK	2464.99	1272.83	1192.16	461.69	811.14	644/1	3874/1331958	KONUT ALANI
						650/2	2824/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
						650/2	28405/131958	KONUT ALANI
						644/1	7739/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
						650/2	77836/1331958	KONUT ALANI
						644/1	7236/345239	SAĞLIK TESİSİ ALANI
						650/2	73778/1331958	KONUT ALANI

TOPLU KONUT ALANI VE PLAN ONAMA SINIRI



Onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı:



İmar planına özet olacak şekilde planlama alanının tamamını oluşturan fonksiyonların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

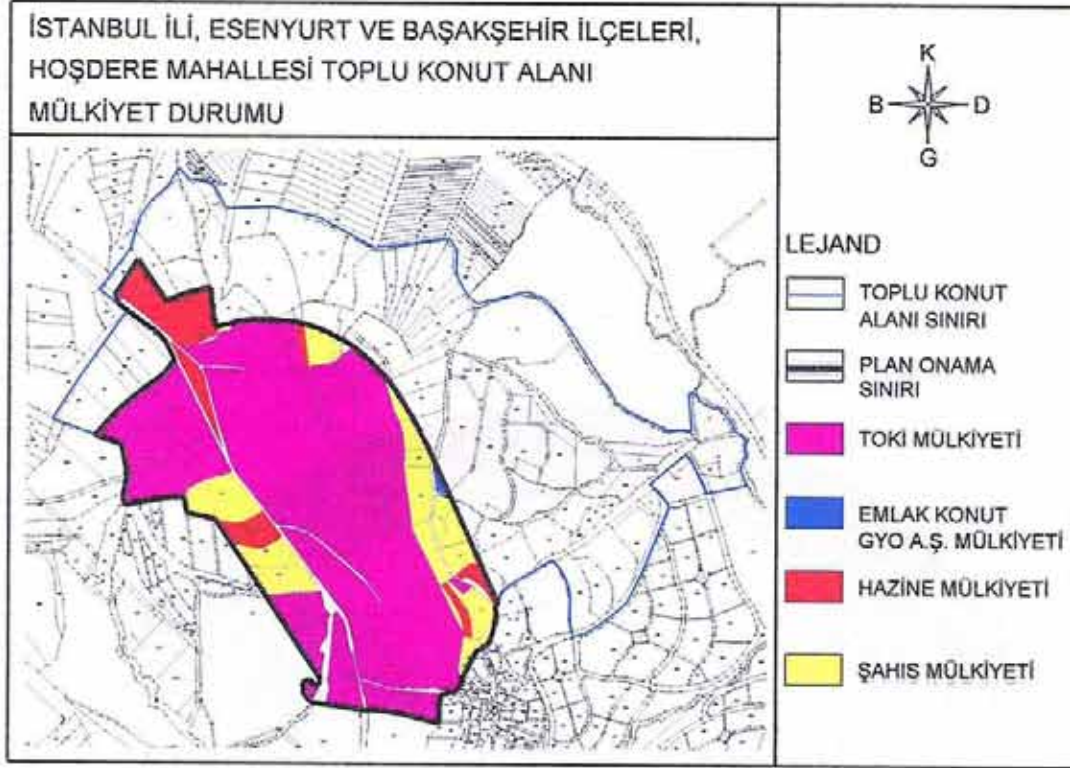
PLANLAMA ALANI DAĞILIM TABLOSU					
FONKSİYON		ALAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORAN
TESCİL	Konut (Ortayoğun) (K1) (E=0.50)	117,623	0.50	58,812	7.75%
	Konut (Ortayoğun) (K2) (E=1.50)	50,084	1.50	75,127	3.30%
	Konut (YüksekYoğun) (K3) (E=2.00)	261,929	2.00	523,858	17.26%
	Ticaret (T1) (E=0.50)	107,817	0.50	53,909	7.11%
	Ticaret (T2) (E=1.00)	168,051	1.00	168,051	11.08%
	Ticaret (T3) (E=2.50)	64,501	2.50	161,252	4.25%
	Özel İlköğretim Alanı	16,216	1.00	16,216	1.07%
	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Al.	5,497	1.00	5,497	0.36%
	Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	11,840	1.00	11,840	0.78%
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	18,760	1.00	18,760	1.24%
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	45,766	2.25	102,973	3.02%
	Küçük Sanayi Alanı	2,879	0.80	2,304	0.19%
	Akaryakıt Tesis Alanı	6,069	0.50	3,034	0.40%
	DOP	Park	158,515	0.00	0
Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı		12,133	1.00	12,133	0.80%
İlköğretim		48,219	1.00	48,219	3.18%
Ortaöğretim		36,141	1.00	36,141	2.38%
Dini Tesis Alanı		26,387	1.00	26,387	1.74%
Yollar		269,869	0.00	-	17.79%
KOP	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	7,173	1.00	7,173	0.47%
	İdari Tesis Alanı	35,879	1.00	35,879	2.36%
	Teknik Altyapı Alanı	6,548	1.00	6,548	0.43%
	Rekreasyon Alanı	22,449	0.05	1,122	1.48%
	Sağlık Alanı	16,997	1.00	16,997	1.12%
TOPLAM		1,517,346	0.92	1,392,232	100.00%

Not: Yukarıdaki tabloda DOP ve KOP olarak belirtilen alanlar kamu kullanımına ait alanlardır.

Plan açıklama raporundan edinilen plan mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- Planlama alanındaki parsellerin mülkiyetleri; Toplu Konut İdaresi, Emlak Konut GYO A.Ş., Maliye Hazinesi ve şahıslara aittir. Şahıs mülkiyetlerindeki parsel dağılımının daha parçacıl olduğu görülmektedir.

Hoşdere Toplu Konut Alanı Mülkiyet Durumu



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

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacaktır. Geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.

8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut alanları içerisinde;

- "K1"Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbest'tir.
- "K2"Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbest'tir.
- "K3"Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbest'tir.

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

- T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.
- T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.
- T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

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

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

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

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

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

Küçük Sanayi Alanları

22. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.

$E=0.80$ VE $H_{max}=12.50$ 'dir.

Donatı Alanları

23. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma $E=1.00$ $H=$ Serbest olarak uygulanacaktır.
24. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
25. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
26. Sağlık tesis ve özel sağlık tesis alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
27. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
28. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
29. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
30. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
31. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teiaş, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

32. Rekreasyon alanlarında $E=0.05$ ve $H_{max}=6.50$ 'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

24.02.2003 t.t.'li Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyüçi mevkiileri, Sanayi bölgesi, Hoşdere ve Civarı 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan notları:

Genel hükümler:

1. Planlanan alan 2. derece deprem bölgesindedir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3030 dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği ve bu yönetmeliğin bazı maddelerini değiştiren 2 Eylül 1999 tarihli yönetmelik ile daha sonra çıkarılacak olan yönetmelik ile genelgelerdeki hükümler ve gayri sihhi müessese hükümleri geçerlidir.
3. Uygulama sırasında parselin konumu itibari ile m.s.b, Bedaş, İski, TCK, Botaş ve ilgili kuruluşların görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
4. Otopark yönetmeliğine tabidir.
5. Belediye tarafından yaptırılan Bayındırlık ve İskân bakanlığı afet işleri genel müdürlüğü onaylı zemin etüd raporlarına göre uygulama yapılacaktır.

Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Plan Notları

1. Belediye tarafından yaptırılan bayındırlık ve İskan bakanlığı afet işleri genel müdürlüğü'ne tasdikli zemin etüd raporlarında belirtilen "je" bölgesinde kalan alanlara ait raporlar afet işleri genel müdürlüğü'nce tasdik edilecektir.
2. Parsel bazında jeolojik-jeofizik ve jeoteknik rapor istenecektir.
3. Terkler yapılmadan uygulama yapılamaz.
4. Kamu kullanımına ayrılan alanlar kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
5. 23. madde hükümlerine tabidir.
6. İskan edilen bodrum katlar emsale dahidir.
7. Plan sınırları içerisindeki askeri alanlara sınır olan parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın görüşü alınmak kaydıyla planda belirlenen kullanışlarla ilgili uygulamalara geçilebilir.
8. Askeri güvenlik bölgesinde bulunan ve tapu kaydında tahdit bulunan parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın müsadese alındıktan sonra plan kararları geçerlidir.
9. Bütün yapı parsellerinde ağaçlandırılacak alanda kalan kısımlar uygulama sırasında ağaçlandırılacaktır. Bununla birlikte bina oturum alanı dışında kalan her $25m^2$ için bir ağaç dikilecektir. Gerekli sayıda ağaç dikilmeyen yapılara iskan verilemez.
10. Ağaçlık bölgede ağaç revizyonu yapılacaktır.
11. Çatı ve çekme katı yapılamaz.
12. Kapalı ve açık çıkma hususunda Mer'î İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
13. Küçük sanayi alanlarında ön bahçe mesafesi min: 10.00 m olacaktır.
14. Küçük sanayi alanlarında maksimum Emsal: 0,80 ve h_{max} : 12,50 m olacaktır. Kütle imarlı adalar mevcut blok (mbl) olarak tanımlanmıştır.
15. Okul, bha, kha, fuar alanı, sosyal-idari tesis ve ticaret gibi alanlardaki uygulamalar avan projesine göre yapılacaktır.
16. Yol cephesinde ağaçlandırılacak alan olan parsellerde yapı yaklaşma sınırı ağaçlandırılacak alan sınırlıdır.

Hoşdere - Filtepe Mevki Revizyon Uygulama İmar Plan Notları:

1. Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
2. Otopark ihtiyacı imar adaları içerisinde otopark yönetmeliğine göre çözümlenecektir.
3. Kamu kullanımına ayrılan yerlerin kamuya terk işleri yapılmadan uygulamaya geçilemez.
4. Uygulama sırasında planlanan ada içi ulaşım-servis yolları min: 7,00 m alınacaktır.
5. Sağlık, kreş, temel eğitim, lise, ticaret gibi alanlarda uygulama avan projeye göre düzenlenecektir.
6. Genel park alanları, rekreasyon alanları, ada içi yeşil alanlar hazırlanacak peyzaj projesine uygun olarak yapılacaktır.
7. Planlanan alanda max Emsal: 0,50 olup H min: 6,50m (2 kat) veya Hmax: 9,50 m (3 kat) olarak uygulama yapılabilir.
8. Kapalı ve açık çıkma hususunda Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
9. Emsali belirtilmemiş ticaret alanlarında Emsal (E): 0,80 olup avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Rapor konusu parsellerdeki Mükerrerrem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın belediye incelemesi itibariyle SPK mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

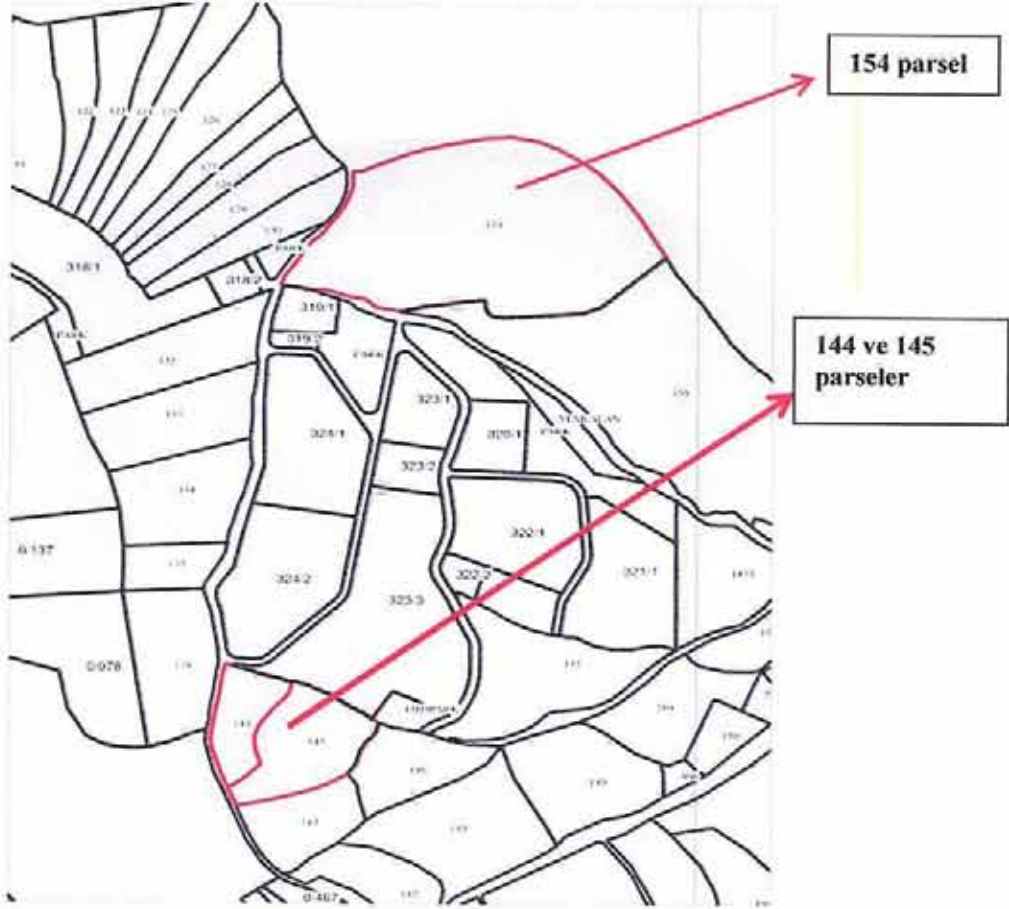
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde maliklerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken 144 ve 145 parselin bulunduğu bölge için yeni imar planı hazırlanmıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi



5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

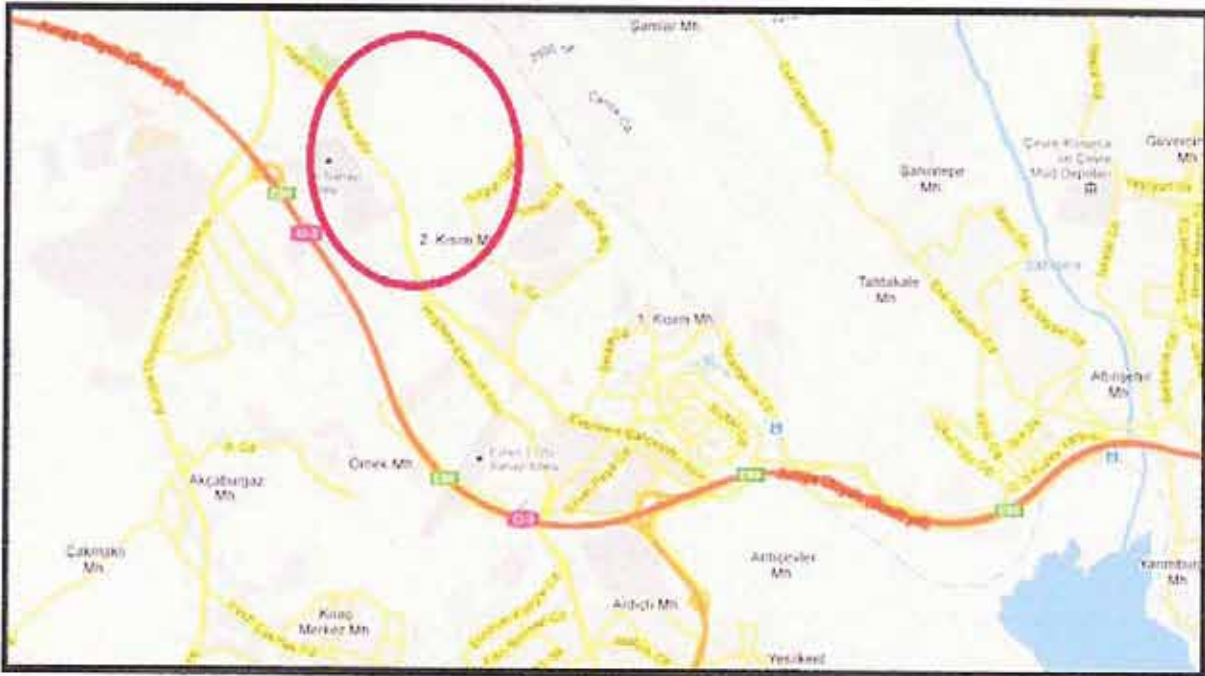
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan 144, 145 ve 154 no'lu parsellerdir.

Birbirlerine bitişik konumda olan parsellere; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edildikten sonra Mercedes tesisi karşısında yer alan İstanbul Caddesi'ne sapılarak ulaşılır.

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

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

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki şekildedir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MÜKERREM ÖZLÜ VE MUSTAFA TUNALI HİSSELERİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
144	10.500	1.312,50
145	19.250	2.406,25
154	89.000	55.625,00
TOPLAM	118.750	59.343,75

- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Bölge eğimsiz ve kısmen düz bir topografik yapıdadır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin üzerlerinde "**elit bir konut sitesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kitası ile Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama % 2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, % 20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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

Başakşehir İlçesi

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula

sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- o 144 ve 145 no'lu parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Mevcut imar durumları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 144 ve 145 no'lu parsellerin parselasyon işlemlerinin henüz yapılmamış olması,
- o Hisseli olmaları,
- o Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan brüt 25.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,40 ve Bina yüksekliği (H_{max}): 3,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 15.000.000,-TL'dir. Taşınmaz rapor konusu parsellerle aynı plan içerisinde yer almakta olup parsel brüt parseldir. Uygulama sırasında terkleri yapılacaktır. (m² satış değeri 600,-TL)
İlgilisi / Homeland Gayrimenkul - Tayfun ŞAHİN: 0533 693 46 33
2. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 28.800 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,35" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.200.000,-USD'dir. (m² satış değeri 250,-USD / ~ 455,-TL)
İlgilisi / Eras Gayrimenkul: 0212 886 20 65
3. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan brüt 18.800 m² yüzölçümlü, TOKİ uygulama alanı içerisinde yer alan ancak henüz uygulaması yapılmamış olan parselin satış değeri 10.000.000,-TL'dir. Parsel için uygulama sırasında terkleri yapılacaktır. (m² satış değeri ~ 530,-TL)
İlgilisi / Homeland Gayrimenkul - Tayfun ŞAHİN: 0533 693 46 33

4. Hoşdere Filtepe mevkiinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan brüt 22.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliği (H_{max}): 9,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 4.400.000,-USD'dir. Taşınmazın bir kısmı TOKİ uygulama alanında kalmakta olup bir kısmı uygulama alanı dışındadır. Uygulama sırasında terkleri yapılacaktır.

(m² satış değeri 200,-USD / ~ 365,-TL)

İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35

5. Boğazköy'de konumlu 41.909,85 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 541 ada 1 no'lu parsel için Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. firması 30.00.2010 tarihinde toplam 193.500.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 50.291.920,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

(m² satış değeri ~ 1.200,-TL) Bu değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8130 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konut projeleri

Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 68	129.000 - 144.000	2.035
	2+1	103 - 115	198.000 - 233.000	1.975
	3+1	154 - 171	293.000 - 343.000	1.955
	4+1	185 - 240	404.000 - 455.000	2.020
Fi - Side Premium	1+1	88	195.000	2.215
	1+1	110	245.000	2.230
	2+1	125	295.000	2.360
	3+1	174	375.000	2.155
	3+1	190	455.000	2.395
N Tepe Projesi	1+1	68	89.000 - 105.000	1.425
	1+1	78	105.000 - 145.000	1.605
	2+1	135	220.000 - 245.000	1.725
	3+1	175	250.000 - 260.000	1.460
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.910
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	2.000
Maximoon Projesi	1+1	50	91.000	1.820
	2+1	101	162.000	1.605

Boğazköy Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Armina Evleri	2+1	90	147.000 - 175.000	1.790
	3+1	120	177.000 - 250.000	1.780
Güneşli Evleri (Villa)	5+2	294	1.000.000	3.400
	6+2	365	1.100.000	3.015
	4+1	204	870.000	4.265
	4+1	179	810.000	4.525
City Court Projesi	4+1	227	650.000	2.865
	3+1	158	600.000	3.800
	3+1	158	515.000	3.260
	3+1	160	540.000	3.375
Kelebekler Vadisi Projesi	4+2	324	750.000 - 850.000	2.470
	4+1	177	410.000 - 460.000	2.460
	3+1	153	360.000 - 420.000	2.550
	2+1	120	280.000	2.335
Eston Şehir	5+2	371	1.400.000	3.775
			1.300.000	3.505
			1.200.000	3.235
	3+1 (villa katı)	167	615.000	3.680
	3+1	135	670.000	4.010
	3+1	135	360.000	2.665
2+1	106	250.000	2.360	
1+1	65	175.000	2.695	
Banu Evleri	3+1	160	385.000	2.405
	2+1	135	298.000	2.210
	7+2	450	1.430.000	3.180
	5+2	429	1.085.000	2.540
Yeşil Park Evleri (Villa)	---	200		3.000

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor içerisinde belirtilen emsallerden ilk dört emsal rapor konusu taşınmazlarda aynı bölge içerisinde yer almaktadır. Benzer imar durumuna (TOKİ uygulama alanı bölgesinde yer almaktadırlar) sahiptirler. 5 no'lu emsal bölge olarak daha hareketli bir bölge olup taşınmaz için hasılat sözleşmesi bulunmaktadır. Bu taşınmaz rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak verilmiş olup emsal analizine dahil edilmemiştir.

İlk beş emsalin aritmetik ortalaması; $(600,-\text{TL} + 455,-\text{TL} + 530,-\text{TL} + 365,-\text{TL}) / 4 \cong 490,-\text{TL}$ olarak hesaplanır. Parsellerde pazarlık payının da olduğu düşünülürse ortalama emsal değer 440,-TL olarak hesaplanmaktadır.

Rapor konusu taşınmazların konumlarına, büyüklüklerine ve mevcut imar durumları ile yapılaşma haklarına göre parsellerin m² birim değerlerinin referans değere göre 250 - 300,-TL aralığında olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. 154 no'lu parselin tamamı TOKİ uygulama planı dışında kalmaktadır. Bu nedenle konumu, büyüklüğü ve mevcut imar durumu bakımından 144 ve 145 no'lu parsellere göre daha düşük bir şerefiyesi bulunmaktadır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin (imar uygulaması sonrası oluşacak kısımlar) konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PARSEL NO	PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
144	10.500	265	2.785.000
145	19.250	275	5.295.000
154	89.000	250	22.250.000
TOPLAM			30.330.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde **proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri** hesaplanmıştır.

Varsayımlar ve Kabuller

- Mevcut imar planı ve TOKİ'nin hazırladığı yeni imar uygulamasına göre parsellerin imar fonksiyonları, büyüklükleri ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	TOKİ UYGULAMASINA GİREN ALANININ KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP KISMI (m ²)	1/1000 ÖLÇEKLİ FİLTEPE KÖYÜSÜ – KÖYİÇİ MEVKİLERİ SANAYİ BÖLGESİ HOŞDERE VE CIVARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP KISMI (m ²)	YAPILAŞMA ŞARTI
144	10.500	5.853,92	210	Emsal: 0,50
145	19.250	5.629,84	7.900	Emsal: 0,50
154	89.000	-	45.678	Emsal: 0,50
TOPLAM		11.483,76	53.788	

- Parsellerin imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL ADI	KONUT ALANINDA KALAN KISIMLARIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	YAKLAŞIK EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
144	6.063,92	Emsal (E): 0,50	3.030	3.940	3.485
145	13.529,84	Emsal (E): 0,50	6.765	8.795	7.780
154	45.678,00	Emsal (E): 0,50	22.840	29.695	26.265
TOPLAM			32.635	42.430	37.530

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır.

Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

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

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

a) Proje maliyeti

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut üniteleri barındıran konsept bir proje geliştirilecektir.
 - Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
 - Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
 - Toplam inşaat alanı 42.430 m²'dir.
- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**
 - Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJE FONKSİYONU	ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut Projesi	42.430	650	27.580.000

- **Maliyet Paylaşımı :**
Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.
- **Nakit Ödenen Vergiler :**
Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**Varsayımlar ve kabuller :****• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projeleri incelendiğinde parsellerin lokasyonuna göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 2.000,-TL (~ 1.105,-USD) mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 8 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların toplamı 37.530 m²'dir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 35	% 45	% 20

• İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **40.487.144,-USD (~ 73.405.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8130 TL'dir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	73.405.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 27.580.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	45.825.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
30.330.000	45.825.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **30.330.000,-TL** takdir edilmiştir.

Özet olarak;

PARSEL NO	PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	MÜKERREM ÖZLÜ VE MUSTAFA TUNALI HİSSELERİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSELERE DÜŞEN KISMİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
144	10.500	265	2.785.000	1.312,50	350.000
145	19.250	275	5.295.000	2.406,25	660.000
154	89.000	250	22.250.000	55.625,00	13.905.000
			30.330.000	59.343,75	14.915.000

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Mükerrerem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın **toplam pazar değeri için;**

14.915.000,-TL (Ondörtmilyondokuzyüzonbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(14.915.000,-TL ÷ 1,8130 TL/USD (*) ≅ **8.227.000,-USD**)

(14.915.000,-TL ÷ 2,2600 TL/EURO (*) ≅ **6.600.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8130 TL ve 1,-EURO = 2,2600 TL'dir.

Taşınmazların hisselerine düşen kısmın KDV dahil toplam pazar değeri 17.599.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerdeki Mükerrerem ÖZLÜ ve Mustafa TUNALI hisselerine ait 59.343,75 m²'lik kısmın SPK mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Temmuz 2012

(Ekspertiz tarihi: 25 Mayıs 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Takyidat yazıları (uygulama öncesi parsellere ait)
- İmar planı örnekleri
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazısı
- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)