

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 16 ADET PARSEL  
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310016-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEŚİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN 16 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ő. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET ARSA BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (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 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6 - Tapu Örnekleri

## 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 16 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi 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 değerlendirilmesinde 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.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 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 16 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin, değerlendirilmesinde Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için 25.12.2013 tarih ve EML-1310016 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
16 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	73.257.183,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	144 , 145 PARSELLER İÇİN AĞIL DERESİ 154 PARSEL İÇİN FİLTEPE 318 ADA 1 PARSEL VE 318 ADA 2 PARSEL İÇİN DEDEÇATAĞI DİĞER PARSELLER İÇİN FİLTEPE ESKİ AĞIL DERESİ
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1		144	Tarla	400,74	1/8	50,09	2	139	11187	03.10.2012
2		145	Tarla	9.537,31	1/8	1.192,16	2	140	11187	03.10.2012
3		154	Tarla	89.000,00	5/8	55.625,00	2	149	8825	02.08.2012
4	318	1	Arsa	34.054,00	Tam	34.054,00	31	2972	10580	06.10.2011
5	318	2	Arsa	3.116,00	Tam	3.116,00	31	2973	10580	06.10.2011
6	319	1	Arsa	4.936,00	Tam	4.936,00	31	2974	10580	06.10.2011
7	319	2	Arsa	1.499,00	Tam	1.499,00	31	2975	10580	06.10.2011
8	320	1	Arsa	8.892,00	Tam	8.892,00	31	2976	10580	06.10.2011
9	321	1	Arsa	24.277,00	Tam	24.277,00	31	2977	10580	06.10.2011
10	322	1	Arsa	23.435,00	Tam	23.435,00	31	2978	10580	06.10.2011
11	322	2	Arsa	2.571,00	Tam	2.571,00	31	2979	10580	06.10.2011
12	323	1	Arsa	10.153,00	Tam	10.153,00	31	2980	10580	06.10.2011
13	323	2	Arsa	5.940,00	Tam	5.940,00	31	2981	10580	06.10.2011
14	323	3	Tarla	49.084,54	Tam	49.084,54	31	2982	11187	03.10.2012
15	324	1	Arsa	26.959,00	Tam	26.959,00	31	2983	10580	06.10.2011
16	324	2	Tarla	25.306,24	Tam	25.306,24	31	2984	11187	03.10.2012
<b>16 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>277.090,04 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapor konusu taşınmazların üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

#### 144 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 145 ve 154 no'lu parseller üzerinde müştereken:

##### Beyanlar Bölümü:

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 318 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 318 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

Kültür tesisi olarak ayrılmıştır.

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)

Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 319 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

Kreş alanı olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 319 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

Teknik altyapı olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

##### Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

#### 320 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

##### Beyanlar Bölümü:

İlkokul yeri olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)



**321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 323 ada 1 ve 3 no'lu parsel, ve 324 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde müştereken:**

Beyanlar Bölümü:

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

**323 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

Beyanlar Bölümü:

Lise yeri olarak ayrılmıştır.

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

**Not: Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

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

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 144, 145, 154 no'lu parsellerin bir önceki malikleri özel şahıslar iken 144 ve 145 no'lu parsellerin 1/8 hissesinin 02.08.2012 tarih ve 8828 yevmiye no ile satış işleminden ve akabinde 03.10.2012 tarih ve 11187 yevmiye no ile ifraz işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. 154 no'lu parselin ise 02.08.2012 tarih ve 8825 yevmiye no ile 5/8'i Emlak Konut GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

342 ada 2 no'lu parselin maliği Akfil Holding A.Ş. iken 06.10.2011 tarih ve 10580 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı işleminden tescil edilmiştir. Akabinde 03.10.2012 tarih ve 11187 yevmiye no ile ifraz işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

318 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 319 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 320 ada 1 no'lu parsel, 321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller, 324 ada 1 no'lu parselin eski maliği Akfil Holding A.Ş. iken 06.10.2011 tarih ve 10580 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı işleminden tescil edilmiştir.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin imar durumları ile ilgili aşağıdakitespitlerde bulunulmuştur.

Rapor konusu parseller 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüstü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Ancak bu parsellerin bulunduğu alan İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Toplu Konut Alanı ilan edilen bu bölge için çalışmaların sonuçlandırılmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu parseller üzerinde halihazırda mevcut imar planına göre herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemektedir

Rapor konusu parsellerden, 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı ve 06.01.2012 tarihli Toplu Konut Alanı kapsamında kalanlar için henüz imar planı hazırlanmamıştır. Bu nedenle bu parseller üzerinde geliştirilebilecek projeler için halihazırda ruhsat alınamamaktadır. Değerlemede sadece bilgi amaçlı olarak gelir indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Rapor konusu parsellerden 144, 145 ve 154 no'lu parseller hariç diğer parsellerden 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine istinaden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır. Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı ve kesinti sonrası kalacak net parsellerin de Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır.

Parsellerin bir kısmı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddesi neticesinde oluşmuş, bir kısmı ise henüz uygulama görmemiş kadastral parsellerdir. 06.01.2012 tarihinde toplu konut alanı ilan edilen bölge için yeniden planlama ve imar uygulaması süreci başlayacaktır. Bu nedenle taşınmazların kadastral parsel olarak dikkate alınması ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini berteraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

**Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,

- Mer'i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,

- Mer'i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,

- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih , 48201018/150/14797 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ne göndermiş olduğu yazısında daha önce rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olan alan sınırlarından uygulamaların mer'i imar planı kararları çerçevesinde ilgili Belediyece yürütülmesinde sakınca bulunmayan alanların çıkartılması suretiyle yeniden rezerv alan düzenlemesi yapıldığı bildirilmiştir.

Bakanlık Makamınının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2.maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak yeniden düzenlenen sınırlara göre;

**Değerleme konusu parsellerin tamamı rezerv yapı alanı sınırı içerisinde yer almaktadır.**



**-Başakşehir-Esenyurt Hoşdere Bölgesi Rezerv Yapı Alanı Sınırları (20.09.2013 tarih, 14534 sayılı bakanlık oluru)**

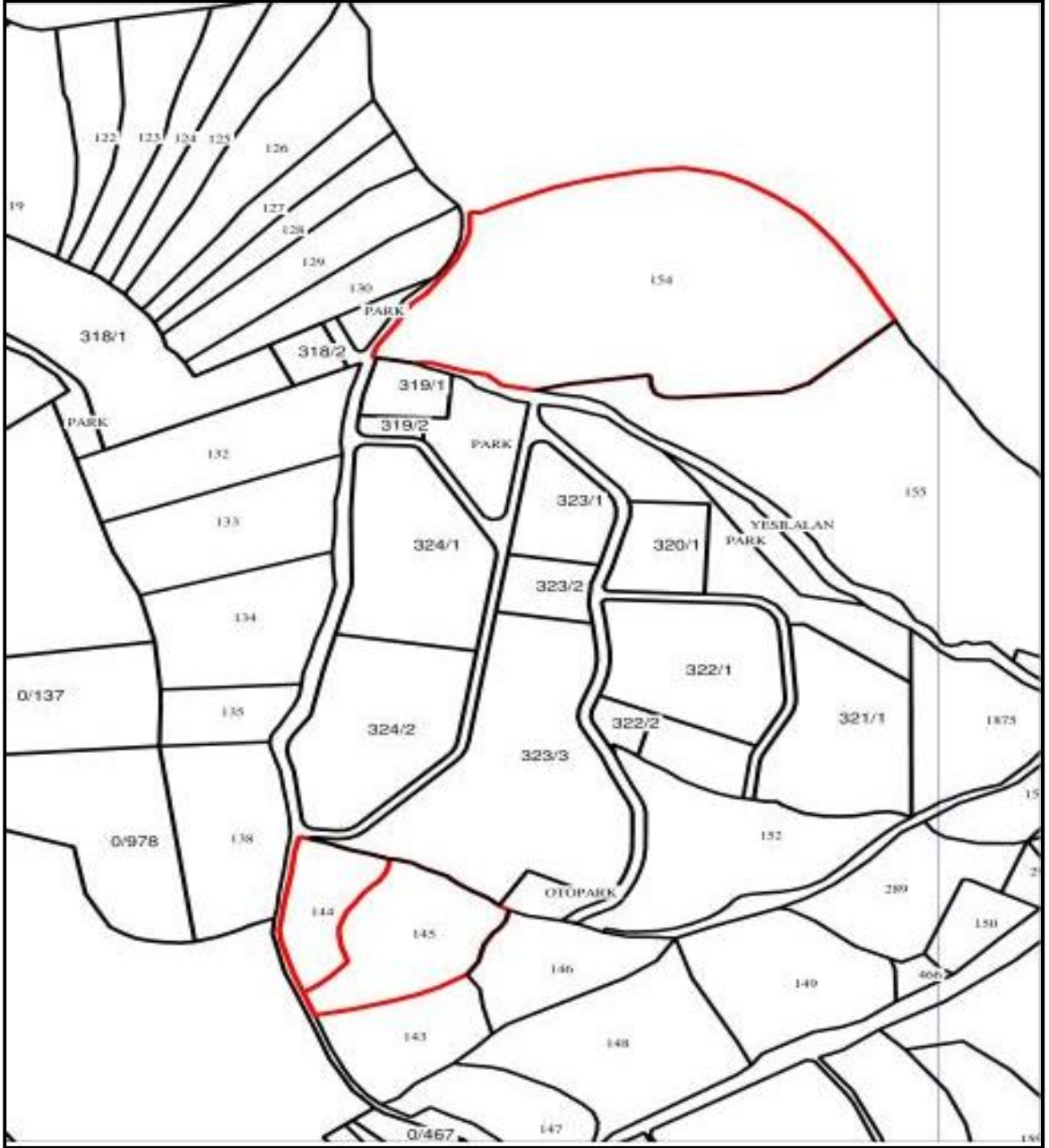
Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları			
					Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
1		144	400,74	Konut Alanı ve Yol	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
2		145	9.537,31	Konut Alanı ve Yol	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
3		154	89.000,00	Konut Alanı , Yol , Temel Eğitim Alanı , Park Alanı , Belediye Hizmet Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
4	318	1	34.054,00	Konut Alanı , Yol ve Rekreasyon Alanı	Emsal:	0,40	Hmax:	3,50 m.
5	318	2	3.116,00	Konut Alanı ve Yol	Emsal:	0,40	Hmax:	3,50 m.
6	319	1	4.936,00	Kreş Alanı ve Yol	Emsal:		Hmax:	
7	319	2	1.499,00	Teknik Altyapı Alanı ve Yol	Emsal:		Hmax:	
8	320	1	8.892,00	Lise Alanı	Emsal:		Hmax:	
9	321	1	24.277,00	Konut Alanı ve Yeşil Alan	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
10	322	1	23.435,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
11	322	2	2.571,00	Konut Alanı ve Yeşil Alan	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
12	323	1	10.153,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
13	323	2	5.940,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
14	323	3	49.084,54	Konut Alanı , Yeşil Alan , Otopark Alanı , Ticaret Alanı , Yol , Sağlık Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
15	324	1	26.959,00	Konut Alanı ve Yol	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.
16	324	2	25.306,24	Konut Alanı , Yol ve Sağlık Alanı	Emsal:	0,50	Hmax:	9,50 m.

144, 145, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 no'lu parseller ifraz işleminden oluşmuş olup kalan parseller için son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri olmadığı belirlenmiştir.

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

- 144, 145, 154, 318 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 319 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 320 ada 1 no'lu parsel, 321 ada 1 no'lu parsel, 322 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller, 324 ada 1 ve 2 no'lu parseller 24.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüsü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken 06.01.2012 tarihli Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisine alınmıştır. Ancak henüz bu parseller için yeni bir imar planı hazırlanmamıştır.

144, 145, 323 ada 3 parsel ve 324 ada 2 no'lu parsellerden ifraz ile ayrılan kısımları "Hoşdere Toplu Konut Alanı 1. Etap" a ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Makam Olur'ları doğrultusunda 644 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname hükümleri ile 3194 sayılı Kanununun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.



*-Taşınmazların bulunduğu bölgeye ait kadastral harita*

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde yer alan ve aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiş olan arsa vasıflı ana gayrimenkullerdir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1		144	400,74	1/8	50,09
2		145	9.537,31	1/8	1.192,16
3		154	89.000,00	5/8	55.625,00
4	318	1	34.054,00	Tam	34.054,00
5	318	2	3.116,00	Tam	3.116,00
6	319	1	4.936,00	Tam	4.936,00
7	319	2	1.499,00	Tam	1.499,00
8	320	1	8.892,00	Tam	8.892,00
9	321	1	24.277,00	Tam	24.277,00
10	322	1	23.435,00	Tam	23.435,00
11	322	2	2.571,00	Tam	2.571,00
12	323	1	10.153,00	Tam	10.153,00
13	323	2	5.940,00	Tam	5.940,00
14	323	3	49.084,54	Tam	49.084,54
15	324	1	26.959,00	Tam	26.959,00
16	324	2	25.306,24	Tam	25.306,24
<b>TOPLAM</b>			<b>319.160,83</b>		<b>277.090,04</b>

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

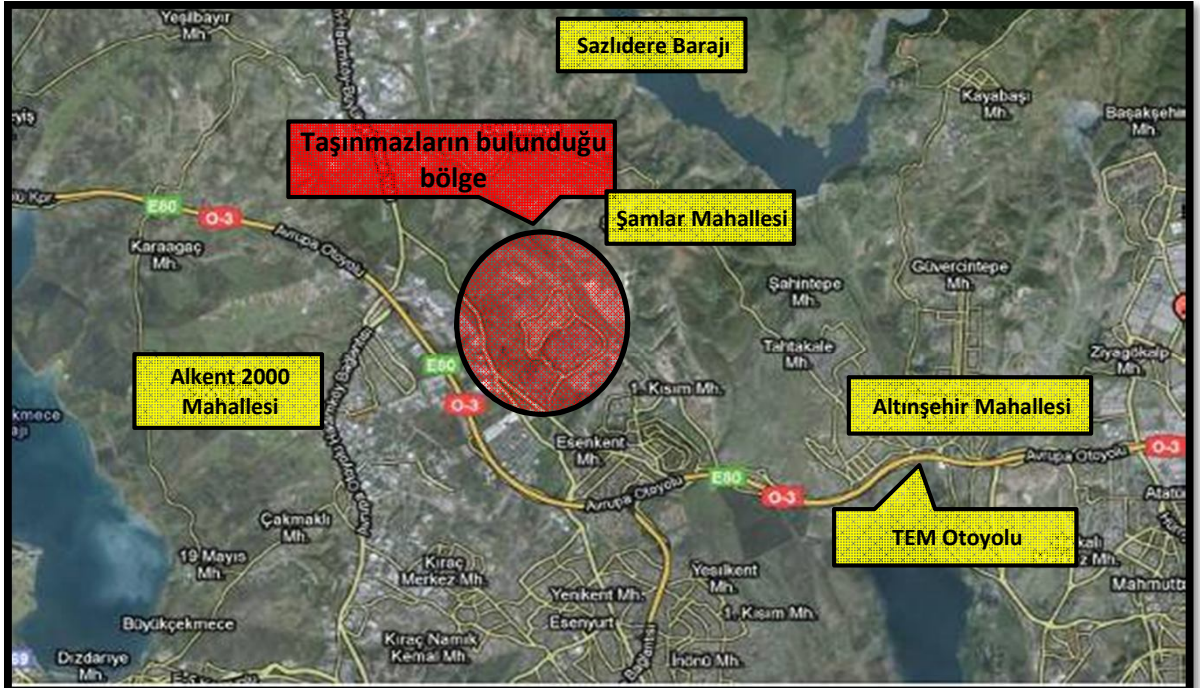
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

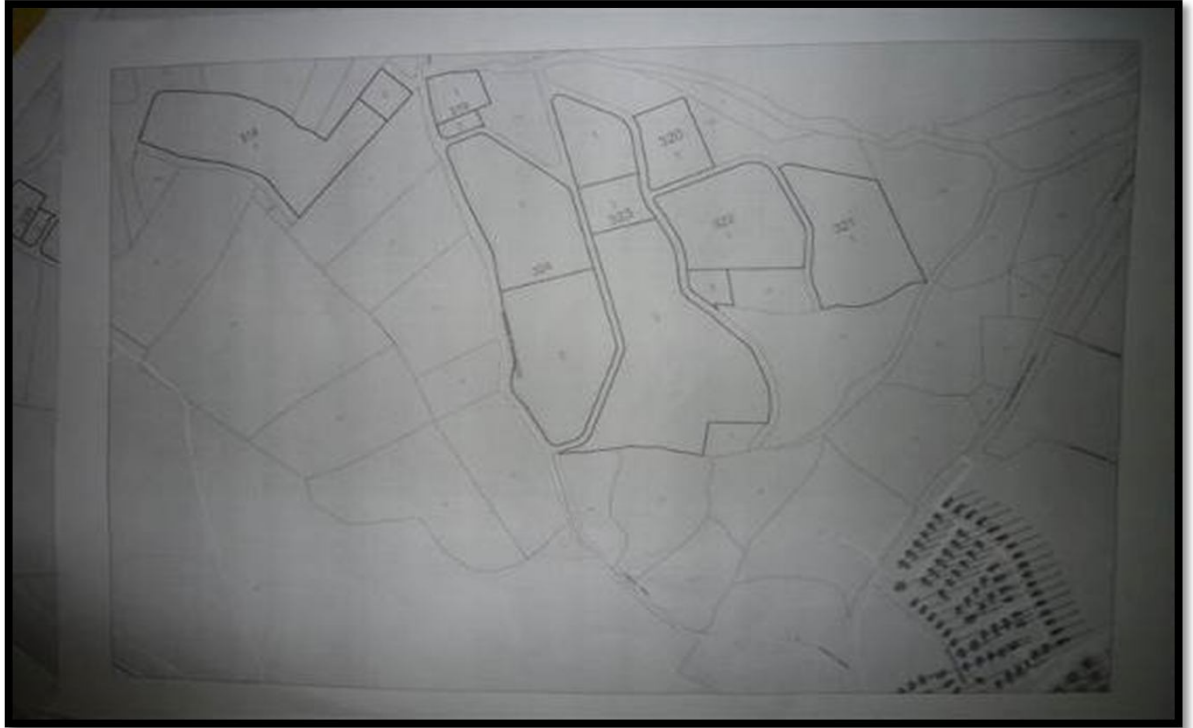
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan toplam 16 adet parsellerdir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma ve çevre düzenlemesi yapılmamış olup, taşınmazlara ulaşım imkanı da kısıtlı bulunmaktadır. Çevresindeki en yakın yapılaşma Boğazköy bölgesinde olup, genel olarak site tarzında inşaa edilmiş konut kullanımlı ve gelir seviyesi orta ve üst gelir kesiminde olan kişilerin ikamet ettiği villa tarzı yapılmış yapılardan oluşmaktadır. Bölge 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazlara yaklaşık yakın olarak Hoşdere Camii, Boğazköy İlköğretim Okulu, Bahçeşehir İMKB Anadolu Teknik Lisesi ve Endüstri Meslek Lisesi bulunmaktadır. Taşınmazların ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Bahçeşehir' e yaklaşık 5 km, Bahçeşehir TEM bağlantısına yaklaşık 6 km, Esenyurt'a yaklaşık 7 km, Mahmutbey TEM gişelerine ise yaklaşık 16 km, Boğaziçi Köprüsü' ne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ise yaklaşık 40 km uzaklıktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ile tali toprak yollar aracılığı ile ulaşım sağlanabilmekte olup, toplu taşıma araçları ile Boğazköy' e kadar ulaşım sağlanabilmektedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu alanda yapılan incelemelerde parsellerin kesin sınırları tespit edilememiştir. Kadastral pafta üzerinden yapılan incelemeler ve belediyeden elde edilen bilgiler dikkate alınmıştır. Bölge eğimli bir yapıya sahiptir. Parsellerin etrafının herhangi bir belirleyici unsurla sınırlandırılmadığı ve her birinin farklı bir geometrik şekle sahip olduğu gözlemlenmiştir.



## 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi; 2009 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 kurulmuştur.

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. 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.

#### 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, alış veriş 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 iyiye gidiş 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının 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 gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Taşınmazlar gelişim trendi gösteren bölgede yer almaktadırlar.
- \* Toplu konut projesi geliştirilebilecek büyüklükte dirler.
- \* Bölgenin alt yapı çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bölgedeki yerleşim oranı düşüktür.
- \* Mevcut imar planlarına göre uygulama yapılamamaktadır.
- \* Yeni imar planları henüz hazırlanmamış durumdadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) 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 itibari 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 inşaatı 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 kapitalize 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* GAYRİMENKUL DÜNYASI

Tel 0212 442 16 90

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.00 , H(max)=Serbest olmak üzere ticaret alanında bulunan net 4.500 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 7.200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4500	.-M <sup>2</sup>	7.200.000	.-TL	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* BAYIROĞLU GAYRİMENKUL

Tel 0212 852 53 81

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.00 , H=Serbest olmak üzere ticaret alanında bulunan net 12.800 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 19.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	12800	.-M <sup>2</sup>	19.000.000	.-TL	1.484	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

##### \* SİTE EMLAK

Tel 0212 472 64 25

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 28.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 30.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	28200	.-M <sup>2</sup>	30.000.000	.-TL	1.064	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

##### \* SİTE EMLAK

Tel 0212 472 64 25

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 13.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 14.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	13000	.-M <sup>2</sup>	14.000.000	.-TL	1.077	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

**\* ALTIN EMLAK**

Tel 0212 515 56 67

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=0.50 , H=6.50 metre olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 3.400 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.750.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3400	.-M <sup>2</sup>	2.750.000	.-TL	809	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

**Konut Emsalleri**

**\* CENTURY 21 EMLAK ALBAYRAK**

Tel 0212 488 22 00

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Park City Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 97 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	97	.-M <sup>2</sup>	200.000	.-TL	2.062	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 0212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Dumankaya Modern Vadi Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 122 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 270.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	122	.-M <sup>2</sup>	270.000	.-TL	2.213	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 0212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Maximoon Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 140 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 320.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	140	.-M <sup>2</sup>	320.000	.-TL	2.286	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 0212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan N Tepe Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 135 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 225.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	135	.-M <sup>2</sup>	225.000	.-TL	1.667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 0212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan N Tepe Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 135 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	135	.-M <sup>2</sup>	250.000	.-TL	1.852	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**Ticari Birim Emsalleri****\* REMAX ETİK**

Tel 0212 728 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 68 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 220.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	68	.-M <sup>2</sup>	220.000	.-TL	3.235	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 0212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 68 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	68	.-M <sup>2</sup>	200.000	.-TL	2.941	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* WEC ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel 0212 871 20 71

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 300.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	100	.-M <sup>2</sup>	300.000	.-TL	3.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* WEC ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel 0212 871 20 71

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Armina AVM de konumlu 45 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	45	.-M <sup>2</sup>	250.000	.-TL	5.556	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		30.000.000	2.750.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	89000	28.200	3.400	13.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.064	809	1.077
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E=2.00	E=0.50	E=2.00
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -20%	ÇOK İYİ -30%
FONKSİYON		Konut + Ticaret	Konut + Ticaret	Konut + Ticaret
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-65%	-75%	-85%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>250</b>	<b>372</b>	<b>202</b>	<b>162</b>

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 350.-850.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, ticaret imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 325.-650.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği anlaşılmıştır. Ancak değerlendirme konusu parsellerin üzerinde halihazırda uygulama yapılamaması nedeniyle imarlı parsellerden daha düşük şerefide oldukları kanaatine varılmıştır. Bu duruma göre parseller için 154 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer parsellere değer verilirken 154 parselin birim m<sup>2</sup> değeri olan 250.-TL referans olarak alınmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI ( M <sup>2</sup> )	HİSSEYE DÜŞEN ALAN ( M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ( TL )	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( TL )	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( USD )	Birim Kira Değeri (TL/M <sup>2</sup> /AY)
	144	400,74	50,09	265,00	13.274,51	6.321,20	1,10
	145	9.537,31	1.192,16	280,00	333.805,85	158.955,17	1,17
	154	89.000,00	55.625,00	250,00	13.906.250,00	6.622.023,81	1,04
318	1	34.054,00	34.054,00	265,00	9.024.310,00	4.297.290,48	1,10
318	2	3.116,00	3.116,00	265,00	825.740,00	393.209,52	1,10
319	1	4.936,00	4.936,00	150,00	740.400,00	352.571,43	0,63
319	2	1.499,00	1.499,00	150,00	224.850,00	107.071,43	0,63
320	1	8.892,00	8.892,00	155,00	1.378.260,00	656.314,29	0,65
321	1	24.277,00	24.277,00	290,00	7.040.330,00	3.352.538,10	1,21
322	1	23.435,00	23.435,00	290,00	6.796.150,00	3.236.261,90	1,21
322	2	2.571,00	2.571,00	245,00	629.895,00	299.950,00	1,02
323	1	10.153,00	10.153,00	265,00	2.690.545,00	1.281.211,90	1,10
323	2	5.940,00	5.940,00	260,00	1.544.400,00	735.428,57	1,08
323	3	49.084,54	49.084,54	285,00	13.989.093,90	6.661.473,29	1,19
324	1	26.959,00	26.959,00	275,00	7.413.725,00	3.530.345,24	1,15
324	2	25.306,24	25.306,24	265,00	6.706.153,60	3.193.406,48	1,10
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)</b>					<b>73.257.182,86</b>		
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)</b>					<b>73.257.182,00</b>		
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-USD)</b>					<b>34.884.372,79</b>		

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

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

Parsellerin imar durumlarının bölgedeki genel yapılaşmaya uygun bir imar fonksiyonuna göre değişmesi durumunda oluşacak değerlerin tespitinde, gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Raporun bu bölümü sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Parsellerin toplam yüzölçümü 319.160,83m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktarı ise 277.090,04 m<sup>2</sup>'dir. Rapor konusu parsellerden 144, 145 ve 154 no'lu parseller daha önceden bir imar uygulamasına tabi olmadıklarından kadastral parsel niteliğindedirler. Bu nedenle bu parsellerden güvenli tarafta kalınarak % 40 DOP ve % 10 da KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 144, 145 ve 154 no'lu parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 56.867,26 m<sup>2</sup>'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 28.433,62 m<sup>2</sup>'dir.

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 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine göre 4 pafta 153 no'lu parselin ifraz işleminden oluşmuş ve parsel üzerinden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır.

Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 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 parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 183.052,78 m<sup>2</sup>'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 137.289,59 m<sup>2</sup>'dir. 318 ada 1 ve 2 parseller, 02.03.1994 tarihinde imar kanununun 15. ve 16. maddesine göre 4 pafta 121 ve 131 no'lu parsellerin ifraz işleminden oluşmuş ve parseller üzerinden yaklaşık % 25 terk işlemi yapılmıştır.

Yeni imar planı yapılması durumunda parsellerden maksimum % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılacağı bilgisinden hareketle parsellerden bir önceki kesintinin üzerine % 15 ilave bir kesinti yapılacağı varsayılarak bir değer takdirine gidilmiştir. Yine güvenli tarafta kalınarak parsellerden yaklaşık % 10 KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. 318 ada 1 ve 2 parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam miktarı 37.170 m<sup>2</sup>'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 27.877,50 m<sup>2</sup>'dir.- Parsellerin tümü için imar uygulaması yapıldıktan sonraki toplam net alan ise (28.433,62 m<sup>2</sup> + 137.289,59 m<sup>2</sup> + 27.877,50 m<sup>2</sup>) 193.600,71 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.- Kesintiler sonrası kalacak net parsellerin de güvenli tarafta kalınarak Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır. Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.

ADA	PARSEL	HİSSE ALANI	KESİNTİ ORANI	ÖNGÖRÜLEN NET HİSSE ALANI
	144	50,09	50,00%	25,05
	145	1.192,16	50,00%	596,08
	154	55.625,00	50,00%	27.812,50
318	1	34.054,00	25,00%	25.540,50
318	2	3.116,00	25,00%	2.337,00
319	1	4.936,00	25,00%	3.702,00
319	2	1.499,00	25,00%	1.124,25
320	1	8.892,00	25,00%	6.669,00
321	1	24.277,00	25,00%	18.207,75
322	1	23.435,00	25,00%	17.576,25
322	2	2.571,00	25,00%	1.928,25
323	1	10.153,00	25,00%	7.614,75
323	2	5.940,00	25,00%	4.455,00
323	3	49.084,54	25,00%	36.813,41
324	1	26.959,00	25,00%	20.219,25
324	2	25.306,24	25,00%	18.979,68
<b>TOPLAM</b>		<b>277.090,04</b>		<b>193.600,71</b>

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin villa projesi olacağı öngörülmüş olup teras ve bahçe kullanımı gibi alanların da pazarlamada satılabilir alana dahil edileceği kabulüyle satılabilir alan ilave oranı için %25 değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için %50 değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Öngörülen Net Alan	Öngörülen Fonksiyon/Lejant	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
	144	25,05	Konut Alanı	Emsal:	0,50	12,52m <sup>2</sup>
	145	596,08	Konut Alanı	Emsal:	0,50	298,04m <sup>2</sup>
	154	27.812,50	Konut Alanı	Emsal:	0,50	13.906,25m <sup>2</sup>
318	1	25.540,50	Konut Alanı	Emsal:	0,50	12.770,25m <sup>2</sup>
318	2	2.337,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	1.168,50m <sup>2</sup>
319	1	3.702,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	1.851,00m <sup>2</sup>
319	2	1.124,25	Konut Alanı	Emsal:	0,50	562,13m <sup>2</sup>
320	1	6.669,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	3.334,50m <sup>2</sup>
321	1	18.207,75	Konut Alanı	Emsal:	0,50	9.103,88m <sup>2</sup>
322	1	17.576,25	Konut Alanı	Emsal:	0,50	8.788,13m <sup>2</sup>
322	2	1.928,25	Konut Alanı	Emsal:	0,50	964,13m <sup>2</sup>
323	1	7.614,75	Konut Alanı	Emsal:	0,50	3.807,38m <sup>2</sup>
323	2	4.455,00	Konut Alanı	Emsal:	0,50	2.227,50m <sup>2</sup>
323	3	36.813,41	Konut Alanı	Emsal:	0,50	18.406,70m <sup>2</sup>
324	1	20.219,25	Konut Alanı	Emsal:	0,50	10.109,63m <sup>2</sup>
324	2	18.979,68	Konut Alanı	Emsal:	0,50	9.489,84m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		<b>193.600,71m<sup>2</sup></b>			<b>0,50</b>	<b>96.800,36m<sup>2</sup></b>

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%25)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%50)
	144	Konut Alanı	12,52	15,65	18,78
	145	Konut Alanı	298,04	372,55	447,06
	154	Konut Alanı	13.906,25	17.382,81	20.859,38
318	1	Konut Alanı	12.770,25	15.962,81	19.155,38
318	2	Konut Alanı	1.168,50	1.460,63	1.752,75
319	1	Konut Alanı	1.851,00	2.313,75	2.776,50
319	2	Konut Alanı	562,13	702,66	843,19
320	1	Konut Alanı	3.334,50	4.168,13	5.001,75
321	1	Konut Alanı	9.103,88	11.379,84	13.655,81
322	1	Konut Alanı	8.788,13	10.985,16	13.182,19
322	2	Konut Alanı	964,13	1.205,16	1.446,19
323	1	Konut Alanı	3.807,38	4.759,22	5.711,06
323	2	Konut Alanı	2.227,50	2.784,38	3.341,25
323	3	Konut Alanı	18.406,70	23.008,38	27.610,05
324	1	Konut Alanı	10.109,63	12.637,03	15.164,44
324	2	Konut Alanı	9.489,84	11.862,30	14.234,76
<b>TOPLAM</b>			<b>96.800,36</b>	<b>121.000,45</b>	<b>145.200,53</b>

### Gelirlere İlişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 319.160,83 m<sup>2</sup> , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 277.090,04 m<sup>2</sup> dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen konut alanı üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 121.000,45 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir. 145.200,53 m<sup>2</sup> inşaat alanı öngörülen projede toplam satılabilir alanın %10'unun ticari birim olacağı kabul edilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Konut birimlerinin satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Satış Dağılımı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Ticaret	10,00%	30,00%	40,00%	20,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **2.600.-TL/M<sup>2</sup>** ile ticari ünitelerin **4.2000.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Değeri	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	2.600,00 TL/m <sup>2</sup>	2.860,00 TL/m <sup>2</sup>	3.146,00 TL/m <sup>2</sup>	3.460,60 TL/m <sup>2</sup>
Ticaret	4.200,00 TL/m <sup>2</sup>	4.620,00 TL/m <sup>2</sup>	5.082,00 TL/m <sup>2</sup>	5.590,20 TL/m <sup>2</sup>

### Giderlere (Maliyetlere) İlişkin Kabul ve Varsayımlar

#### Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 730,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **1.050,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu arsalar üzerinde orta ve üzeri gelir seviyesine hitap eden villa projesi geliştirileceği öngörülmüştür.) İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurulurken **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	1.050,00 TL/m <sup>2</sup>	1.165,50 TL/m <sup>2</sup>	1.293,71 TL/m <sup>2</sup>	1.436,01 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 125.840,46 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	30,00%	0,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	30,00%	0,00%
<b>Birim Maliyet</b>	1.050,00 TL/m <sup>2</sup>	1.165,50 TL/m <sup>2</sup>	1.293,71 TL/m <sup>2</sup>	1.436,01 TL/m <sup>2</sup>
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	50.820,19 m <sup>2</sup>	50.820,19 m <sup>2</sup>	43.560,16 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>53.361.197 TL</b>	<b>59.230.928 TL</b>	<b>56.353.997 TL</b>	<b>0 TL</b>

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve üzeri gelir düzeyine hitap edecek konut (villa) projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olarak orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **25,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ile 60,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 1.100,00 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 22,00 TL ile 55,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

## Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve üzeri gelir düzeyine yönelik konut (villa) projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranınının **%30,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

### b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülmür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.



### 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 belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	121.000,45	2.775,05	<b>335.782.205 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	145.200,53	1.063,72	<b>154.453.220 TL</b>
<b>Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti</b>	145.200,53	41,94	<b>6.089.270 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	145.200,53	653,05	<b>94.822.734 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	277.090,04	290,22	<b>80.416.980 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>277.090,04</b>	<b>290,22</b>	<b>80.416.980 TL</b>

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 335.782.205.-TL dir. Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %28 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin (projenin yatırım süresine bağlı olarak) % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %28, yüklenici için %72 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>335.782.205 .-TL</b>
---	-------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	335.782.205 .-TL
Hasılat Payı Oranı	28%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	94.019.017 .-TL
<b>Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%80)</b>	<b>75.215.214 .-TL</b>
Toplam Arsa Alanı	277.090,04 .-M <sup>2</sup>
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	271,45 .-TL

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 16 adet parselin toplam değeri 3 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

### ■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>73.257.182,86</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>73.257.183,00</b>

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>80.416.980,07</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>80.416.980,00</b>

### ■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>75.215.213,83</b>
<b>PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>75.215.214,00</b>

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Değerleme esnasında üçüncü yöntem olarak Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı kullanılmış olup paylaşım oranlarına ilişkin kabuller ilgili değerlendirme yöntemi başlığının altında yer almaktadır.

### 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.

### 6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

### 6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin yapılacak olan imar planlarına uygun düşük yoğunluklu konut projesi geliştirilmesi olduğu düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 16 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**73.257.183 .-TL**

**(Yetmiş Üç Milyon İki Yüz Elli Yedi Bin Yüz Seksen Üç TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**86.443.476 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
<b>73.257.183</b>	<b>34.884.373</b>	<b>25.525.151</b>	<b>86.443.476</b>

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**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 Deger 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.