

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 21 ADET PARSEL
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310011-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN 21 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ő. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	HOŞDERE MAHALLESİ 21 ADET ARSA BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	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 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 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 şartlarını 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 21 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla 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 değerlendirilme 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 değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 21 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-1310011 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 21 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	BAZI PARSELLER ÜZERİNDE METRUK YAPILAR BULUNMAKTA OLUP DEĞERLEMEDE DİKKATE ALINMAMIŞTIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
21 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	226.830.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	644	1	Arsa	3.452,39	14612/345239	146,12	47	4582	11741	15.10.2012
2	644	3	Arsa	8.283,23	23875/828323	238,75	47	4584	11741	15.10.2012
3	647	2	Arsa	14.257,28	Tam	14.257,28	47	4590	3636	14.03.2013
4	648	1	Arsa	29.587,60	Tam	29.587,60	47	4593	3636	14.03.2013
5	648	6	Arsa	3.647,21	Tam	3.647,21	47	4598	3635	14.03.2013
6	648	7	Arsa	15.867,59	Tam	15.867,59	47	4599	3636	14.03.2013
7	649	1	Arsa	22.282,37	Tam	22.282,37	47	4600	3636	14.03.2013
8	649	3	Arsa	11.756,13	721757/1175613	7.217,57	47	4602	3635	14.03.2013
9	650	1	Arsa	29.533,20	Tam	29.533,20	47	4603	3636	14.03.2013
10	650	2	Arsa	13.319,58	146951/1331958	1.469,51	47	4604	11741	15.10.2012
11	651	1	Arsa	49.106,57	Tam	49.106,57	47	4610	3636	14.03.2013
12	656	1	Arsa	20.817,91	Tam	20.817,91	47	4622	3635	14.03.2013
13	656	2	Arsa	17.589,53	Tam	17.589,53	47	4623	3636	14.03.2013
14	656	3	Arsa	22.449,31	Tam	22.449,31	47	4624	3635	14.03.2013
15	657	1	Arsa	31.012,65	Tam	31.012,65	47	4627	3635	14.03.2013
16	657	2	Arsa	27.887,14	Tam	27.887,14	47	4628	3636	14.03.2013
17	658	2	Arsa	5.496,97	Tam	5.496,97	47	4631	3636	14.03.2013
18	658	3	Arsa	16.216,38	Tam	16.216,38	47	4632	3636	14.03.2013
19	658	4	Arsa	11.840,23	Tam	11.840,23	47	4633	3636	14.03.2013
20	658	5	Arsa	18.759,50	Tam	18.759,50	47	4634	3636	14.03.2013
21	658	6	Arsa	14.665,93	Tam	14.665,93	47	4635	3636	14.03.2013
21 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						360.089,32 m²				

*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'nün 28.03.2013 tarihli (değerleme günü geçerliliğini koruduğu teyit edilen) takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

657 ada 2 no'lu parsel, 656 ada 1, 2, 3 no'lu parseller, 657 ada 1 no'lu parsel, 658 ada 2, 4, 5 ve 6 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.

2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

650 ada 1 no'lu parsel ve 651 ada 1 no'lu parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

647 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

Bu gayrimenkul içerisindeki askeri tesisler Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.

Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.

2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

650 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

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)

649 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

Esenyurt Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh. (26.05.1998 tarih ve 3865 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

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

649 ada 3 no'lu parsel:

Beyanlar Bölümü:

Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

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

1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

644 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)
Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1988 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)
Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (07.07.2009 tarih ve 7331 yevmiye no ile)
Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

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

644 ada 3 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)
Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1998 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
İntifa Milli Savunma Bakanlığı'na aittir ve istimlak edilen 471 parselin tamamlayıcısıdır.
Milli Savunma Bakanlığı'na ayrılmıştır.
Şeyh Ahmet hissesinden vakıf terkin edildi. (09.03.1993 tarih ve 1212 yevmiye no ile)
Hüseyin ÇOBAN ve Ali TAŞGÖZ hissesi üzerinden vakıf terkin edildi. (08.12.1993 tarih ve 7088 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. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetlerin terkin edilmesi önerilmektedir.

Not: Kamulaştırma şerhi: İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların kamulaştırması gerekiyor ise bu taşınmaza veya taşınmazlar için Belediye Encümeninden kamulaştırmasına karar alınır. Karara müteakip, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre tapu kütüğüne idari kamulaştırma şerhi tescil edilir. İdare tarafından şerh tarihinden altı ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli istediğine dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu dairesinde resen silinir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapor konusu parseller imar uygulamasına girerek yeni parseller oluşmuştur. Detayı rapor içerisinde kadastro incelemesi altında sunulmuştur.

14.03.2013 tarih, 3635 ve 3636 yevmiye no ile satış işleminden mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçen taşınmazlar " Bölüm 2.1 de " belirtilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları belirlenmiştir.Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 644 ada 1 parsel, 644 ada 3 parsel, 650 ada 1 parsel , 648 ada 1 ve 7 parseller, 649 ada 1 parsel, 651 ada 1 parsel, 656 ada 1, 2, 3 parseller, 657 ada 1 ve 2 parseller, 658 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 647 ada 2 parsel, 648 ada 6 parsel ve 649 ada 3 parseller 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'na istinaden yapılan imar uygulaması neticesinde oluşmuşlardır.

- Taşınmazlar için 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ile ilk defa planlama yapılmıştır.

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

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacak, geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Ancak otopark ihtiyacının bitki örtüsü, jeolojik sakıncalar gibi sebeplerle parsel içerisinde karşılanamaması durumunda, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve kamu kullanımına açık olmak koşulu ile, yakın çevrede yer alan donatı alanlarında zemin altında ve üstünde otopark alanları düzenlenebilir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.

10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkımlar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut ve Ticaret Alanları

16. Konut alanları içerisinde;

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

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

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

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

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

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

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

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.

21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50m. şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

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

Küçük Sanayi Alanları

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

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

Donatı Alanları

25. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma $E=1.00$ $H=$ Serbest olarak uygulanacaktır.

26. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.

27. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.

28. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.

29. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.

30. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.

31. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.

32. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.

33. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teiaş, itfaiye, iett vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

34. Rekreasyon alanlarında $E=0.05$ ve $H_{max}=6.50$ '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.

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 Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamınının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamınının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."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;

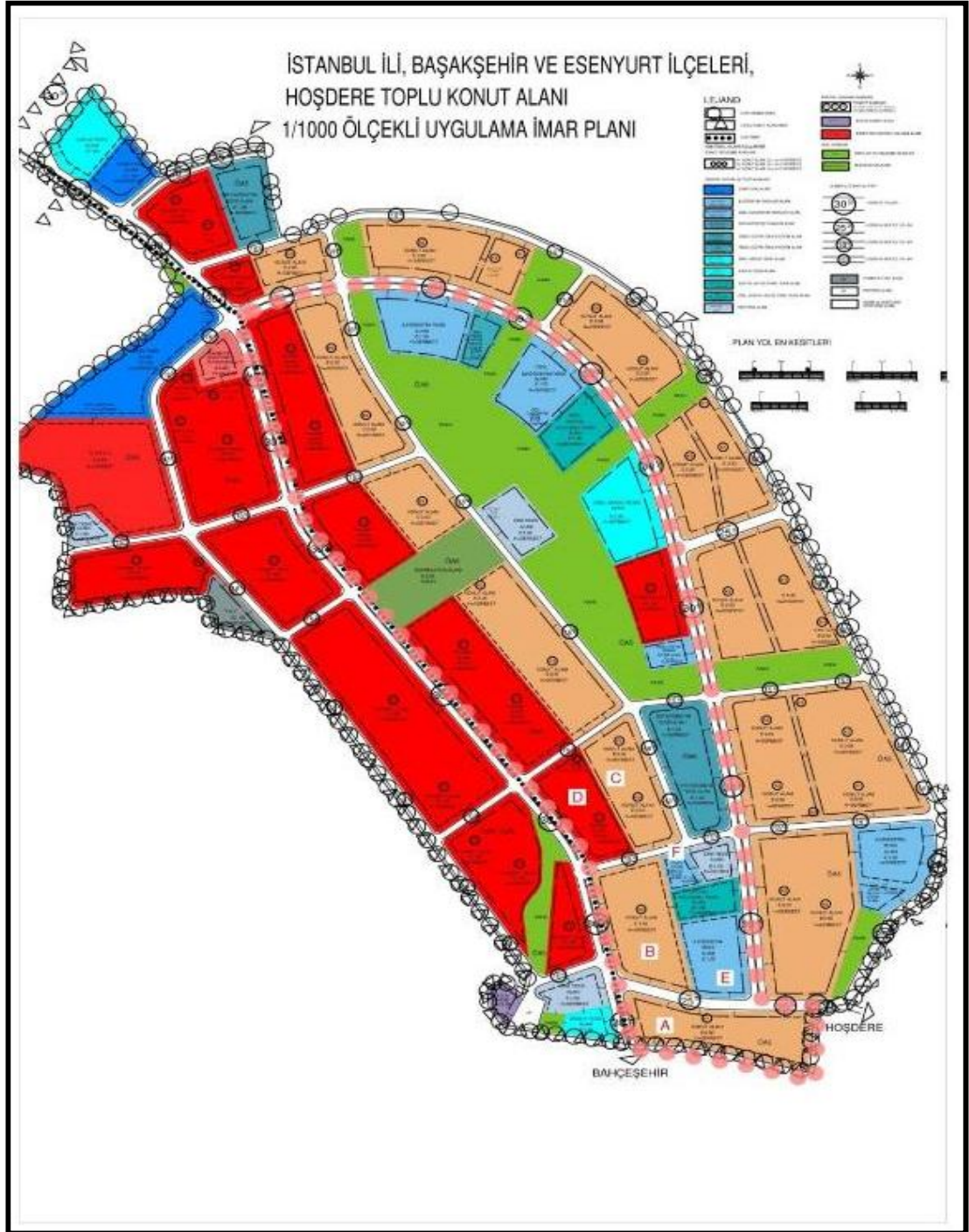
Değerleme konusu parsellerin tamamı rezerv yapı alanı sınırı içerisinde yer almaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümlerini ve 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında yapılanma şartlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları	
1	644	1	3.452,39	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00	
2	644	3	8.283,23	İdari Tesis Alanı	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest
3	647	2	14.257,28	Konut Alanı	Emsal: 1,50	Hmax: Serbest
4	648	1	29.587,60	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
5	648	6	3.647,21	Konut Alanı	Emsal: 0,50	Hmax: Serbest
6	648	7	15.867,59	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
7	649	1	22.282,37	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
8	649	3	11.756,13	Konut Alanı	Emsal: 0,50	Hmax: Serbest
9	650	1	29.533,20	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
10	650	2	13.319,58	Konut Alanı	Emsal: 0,50	Hmax: Serbest
11	651	1	49.106,57	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
12	656	1	20.817,91	Ticaret Alanı	Emsal: 0,50	Hmax: Serbest
13	656	2	17.589,53	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
14	656	3	22.449,31	Rekreasyon Alanı	Emsal: 0,05	Hmax: 6,50 m.
15	657	1	31.012,65	Ticaret Alanı	Emsal: 0,50	Hmax: Serbest
16	657	2	27.887,14	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Hmax: Serbest
17	658	2	5.496,97	Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest
18	658	3	16.216,38	Özel İlköğretim Tesis Alanı	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest
19	658	4	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest
20	658	5	18.759,50	Özel Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest
21	658	6	14.665,93	Ticaret Alanı	Emsal: 1,00	Hmax: Serbest



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 bazı parseller üzerinde metruk yapı kalıntıları bulunmaktadır. Değerleme esnasında bu yapılar dikkate alınmamıştır.

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. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Bazı parseller üzverinde Askeri Alan döneminden kalma metruk nitelikte kullanılmayan yapı kalıntıları bulunmaktadır. Değerlemede bu yapı kalıntıları ve metruk yapılar dikkate alınmamıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	644	1	3.452,39	14612/345239	146,12
2	644	3	8.283,23	23875/828323	238,75
3	647	2	14.257,28	Tam	14.257,28
4	648	1	29.587,60	Tam	29.587,60
5	648	6	3.647,21	Tam	3.647,21
6	648	7	15.867,59	Tam	15.867,59
7	649	1	22.282,37	Tam	22.282,37
8	649	3	11.756,13	721757/1175613	7.217,57
9	650	1	29.533,20	Tam	29.533,20
10	650	2	13.319,58	146951/1331958	1.469,51
11	651	1	49.106,57	Tam	49.106,57
12	656	1	20.817,91	Tam	20.817,91
13	656	2	17.589,53	Tam	17.589,53
14	656	3	22.449,31	Tam	22.449,31
15	657	1	31.012,65	Tam	31.012,65
16	657	2	27.887,14	Tam	27.887,14
17	658	2	5.496,97	Tam	5.496,97
18	658	3	16.216,38	Tam	16.216,38
19	658	4	11.840,23	Tam	11.840,23
20	658	5	18.759,50	Tam	18.759,50
21	658	6	14.665,93	Tam	14.665,93
TOPLAM			387.828,70		360.089,32

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

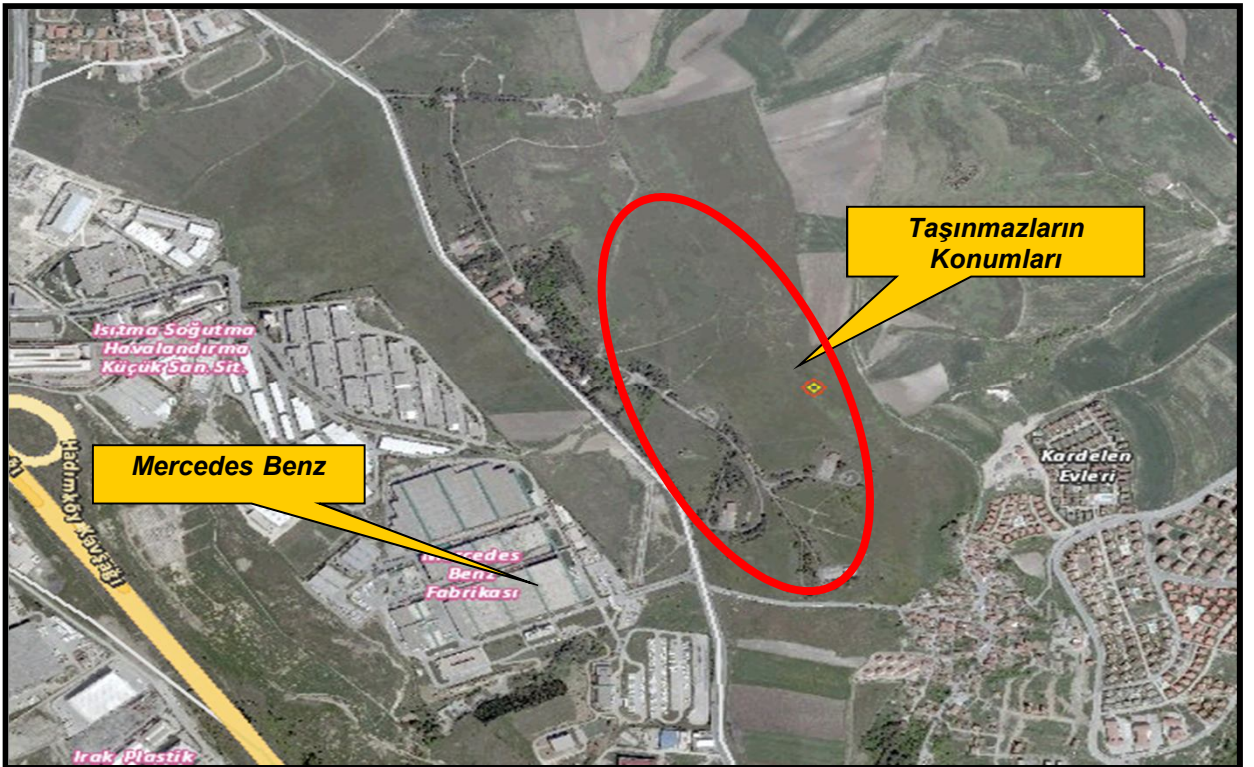
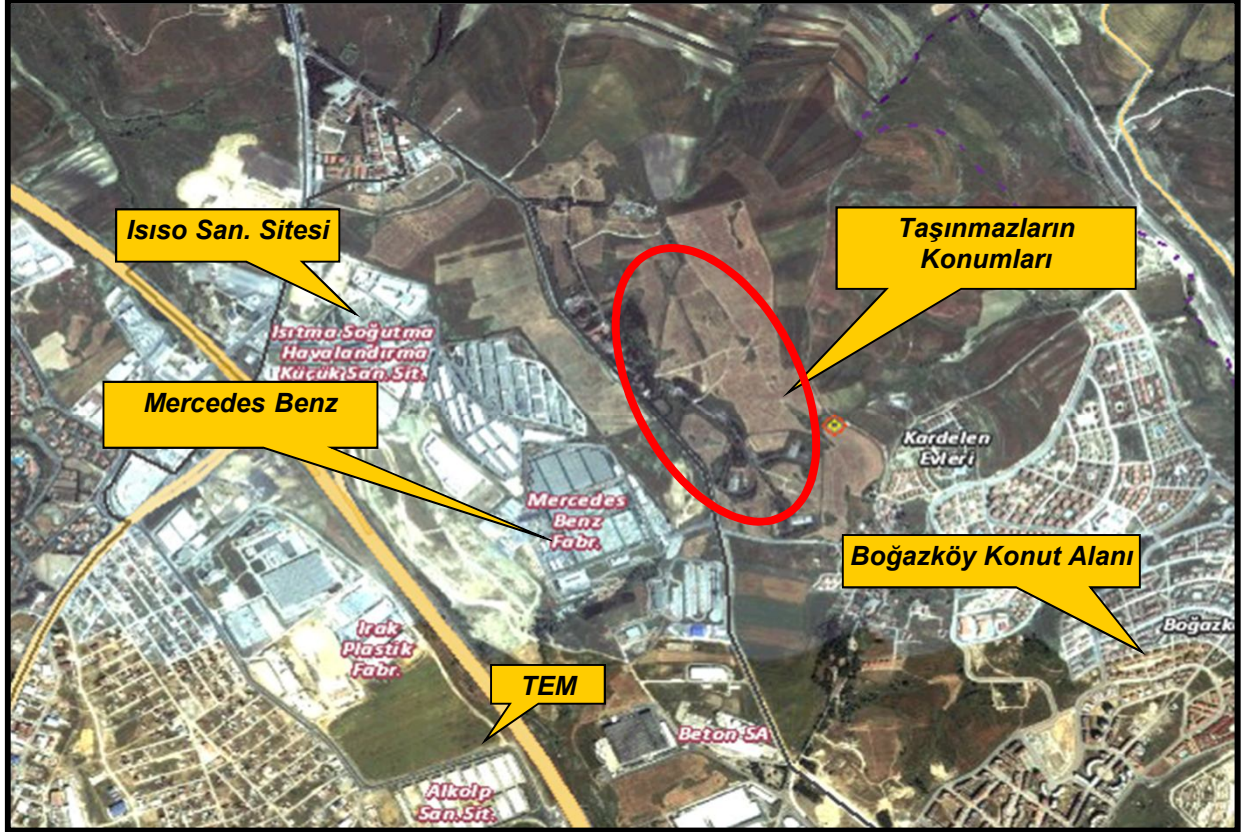
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan toplam 21 adet parsellerdir.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Fi – Side ve Fi – Premium Evleri, Dumankaya Modern Vadi Projesi, N Tepe Projesi, KiptaşEsenyurt Evleri, vs.), Mercedes Tesisi ve çok sayıda sanayi tesisi ile boş parseller bulunmaktadır. Bölge, BaşakşehirBelediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar kısmen düz, kısmen hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak dörtgen şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

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 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'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) hazırlanmış 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, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 müteakabiliyet 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 yansdığı 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 yapılaşma oranı düşüktür.

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 212 442 16 90

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.00 , H=Serbest olmak üzere ticaret alanında bulunan net 4.500 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 7.200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4500	.-M ²	7.200.000	.-TL	1.600	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* BAYIROĞLU GAYRİMENKUL

Tel 212 852 53 81

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.00 , H=Serbest olmak üzere ticaret alanında bulunan net 12.800 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 19.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	12800	.-M ²	19.000.000	.-TL	1.484	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* SİTE EMLAK

Tel 212 472 64 25

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 28.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 30.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	28200	.-M ²	30.000.000	.-TL	1.064	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* SİTE EMLAK

Tel 212 472 64 25

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 13.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 14.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	13000	.-M ²	14.000.000	.-TL	1.077	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** ALTIN EMLAK**

Tel 212 515 56 67

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=0.50 , H=6.50 metre olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 3.400 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.750.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3400	.-M ²	2.750.000	.-TL	809	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

Konut Emsalleri*** CENTURY 21 EMLAK ALBAYRAK**

Tel 212 488 22 00

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Park City Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 97 m² alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	97	.-M ²	200.000	.-TL	2.062	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Dumankaya Modern Vadi Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 122 m² alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 270.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	122	.-M ²	270.000	.-TL	2.213	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Maximoon Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 140 m² alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 320.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	140	.-M ²	320.000	.-TL	2.286	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan N Tepe Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 135 m² alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 225.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135	.-M ²	225.000	.-TL	1.667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan N Tepe Projesinde konumlu 2+1 kullanımlı 135 m² alanlı olarak pazarlanan ara kattaki dairenin 250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135	.-M ²	250.000	.-TL	1.852	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Ticari Birim Emsalleri*** REMAX ETİK**

Tel 212 728 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 68 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 220.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	68	.-M ²	220.000	.-TL	3.235	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** CENTURY 21 EMLAK BEY**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 68 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	68	.-M ²	200.000	.-TL	2.941	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** WEC ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel 212 871 20 71

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Verde Molino AVM de konumlu 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 300.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	100	.-M ²	300.000	.-TL	3.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** WEC ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel 212 871 20 71

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan Armina AVM de konumlu 45 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	45	.-M ²	250.000	.-TL	5.556	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Sağlık tesisi ve idari tesis alanı lejantına sahip parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir. Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır. 644 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT ARSASI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		30.000.000	2.750.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.282,37	28.200	3.400	13.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.064	809	1.077
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=2.00	E=2.00	E=0.50	E=2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	Konut + Ticaret	Konut + Ticaret	Konut + Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	810	904	768	754

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m² birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 350.-850.-TL/m² arasında değiştiği, ticaret imarlı arsaların m² birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 325.-650.-TL/m² arasında değiştiği değerlendirilmiştir. Bu duruma göre parseller için 649 ada 1 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer parsellere değer verilirken 649 ada 1 parselin birim m² değeri olan 810.-TL referans olarak alınmıştır.

Rapor konusu parsellerden 644 ada 1 ve 3 no'lu parseller mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel için m² birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (USD)	BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M ² /AY
644	1	3.452,39	146,12	362,72	53.000,65	25.238,40	1,51
644	3	8.283,23	238,75	368,59	88.000,86	41.905,17	1,54
647	2	14.257,28	14.257,28	660,00	9.409.804,80	4.480.859,43	2,75
648	1	29.587,60	29.587,60	810,00	23.965.956,00	11.412.360,00	3,38
648	6	3.647,21	3.647,21	350,00	1.276.523,50	607.868,33	1,46
648	7	15.867,59	15.867,59	810,00	12.852.747,90	6.120.356,14	3,38
649	1	22.282,37	22.282,37	810,00	18.048.719,70	8.594.628,43	3,38
649	3	11.756,13	7.217,57	340,00	2.453.973,80	1.168.558,95	1,42
650	1	29.533,20	29.533,20	810,00	23.921.892,00	11.391.377,14	3,38
650	2	13.319,58	1.469,51	355,00	521.676,05	248.417,17	1,48
651	1	49.106,57	49.106,57	810,00	39.776.321,70	18.941.105,57	3,38
656	1	20.817,91	20.817,91	330,00	6.869.910,30	3.271.385,86	1,38
656	2	17.589,53	17.589,53	810,00	14.247.519,30	6.784.533,00	3,38
656	3	22.449,31	22.449,31	95,00	2.132.684,45	1.015.564,02	0,40
657	1	31.012,65	31.012,65	330,00	10.234.174,50	4.873.416,43	1,38
657	2	27.887,14	27.887,14	810,00	22.588.583,40	10.756.468,29	3,38
658	2	5.496,97	5.496,97	560,00	3.078.303,20	1.465.858,67	2,33
658	3	16.216,38	16.216,38	560,00	9.081.172,80	4.324.368,00	2,33
658	4	11.840,23	11.840,23	560,00	6.630.528,80	3.157.394,67	2,33
658	5	18.759,50	18.759,50	560,00	10.505.320,00	5.002.533,33	2,33
658	6	14.665,93	14.665,93	620,00	9.092.876,60	4.329.941,24	2,58
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)					226.829.690,31		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)					226.830.000,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-USD)					108.014.138,24		

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)

Rapor konusu parsellerden 644 ada 1 ve 3 no'lu parseller mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle nakit akışı yönteminde kamulaştırılacak alanlar olarak ayrıca gösterilmiştir. Özel donatı alanları üzerinde proje geliştirilmemiş olup, emsal değeri üzerinden satılarak gelir kaynağı olarak öngörülmüştür. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli 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 satılabilir alan ilave oranı için **%15** 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 **%30** 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	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
644	1	146,12	Sağlık Tesis Alanı	Emsal:	1,00	
644	3	238,75	İdari Tesis Alanı	Emsal:	1,00	
647	2	14.257,28	Konut Alanı	Emsal:	1,50	21.385,92m ²
648	1	29.587,60	Konut Alanı	Emsal:	2,00	59.175,20m ²
648	6	3.647,21	Konut Alanı	Emsal:	0,50	1.823,61m ²
648	7	15.867,59	Konut Alanı	Emsal:	2,00	31.735,18m ²
649	1	22.282,37	Konut Alanı	Emsal:	2,00	44.564,74m ²
649	3	7.217,57	Konut Alanı	Emsal:	0,50	3.608,79m ²
650	1	29.533,20	Konut Alanı	Emsal:	2,00	59.066,40m ²
650	2	1.469,51	Konut Alanı	Emsal:	0,50	734,76m ²
651	1	49.106,57	Konut Alanı	Emsal:	2,00	98.213,14m ²
656	1	20.817,91	Ticaret Alanı	Emsal:	0,50	10.408,96m ²
656	2	17.589,53	Konut Alanı	Emsal:	2,00	35.179,06m ²
656	3	22.449,31	Rekreasyon Alanı	Emsal:	0,05	1.122,47m ²
657	1	31.012,65	Ticaret Alanı	Emsal:	0,50	15.506,33m ²
657	2	27.887,14	Konut Alanı	Emsal:	2,00	55.774,28m ²
658	2	5.496,97	Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	Emsal:	1,00	5.496,97m ²
658	3	16.216,38	Özel İlköğretim Tesis Alanı	Emsal:	1,00	16.216,38m ²
658	4	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	Emsal:	1,00	11.840,23m ²
658	5	18.759,50	Özel Sağlık Tesis Alanı	Emsal:	1,00	18.759,50m ²
658	6	14.665,93	Ticaret Alanı	Emsal:	1,00	14.665,93m ²
TOPLAM		360.089,32m ²			1,40	505.277,82m²

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%30)
644	1	Sağlık Tesis Alanı	0,00	0,00	0,00
644	3	İdari Tesis Alanı	0,00	0,00	0,00
647	2	Konut Alanı	21.385,92	24.593,81	27.801,70
648	1	Konut Alanı	59.175,20	68.051,48	76.927,76
648	6	Konut Alanı	1.823,61	2.097,15	2.370,69
648	7	Konut Alanı	31.735,18	36.495,46	41.255,73
649	1	Konut Alanı	44.564,74	51.249,45	57.934,16
649	3	Konut Alanı	3.608,79	4.150,10	4.691,42
650	1	Konut Alanı	59.066,40	67.926,36	76.786,32
650	2	Konut Alanı	734,76	844,97	955,18
651	1	Konut Alanı	98.213,14	112.945,11	127.677,08
656	1	Ticaret Alanı	10.408,96	11.970,30	13.531,64
656	2	Konut Alanı	35.179,06	40.455,92	45.732,78
656	3	Rekreasyon Alanı	1.122,47	1.290,84	1.459,21
657	1	Ticaret Alanı	15.506,33	17.832,27	20.158,22
657	2	Konut Alanı	55.774,28	64.140,42	72.506,56
658	2	Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	5.496,97	6.321,52	7.146,06
658	3	Özel İlköğretim Tesis Alanı	16.216,38	18.648,84	21.081,29
658	4	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	11.840,23	13.616,26	15.392,30
658	5	Özel Sağlık Tesis Alanı	18.759,50	21.573,43	24.387,35
658	6	Ticaret Alanı	14.665,93	16.865,82	19.065,71
TOPLAM			505.277,82	581.069,49	656.861,17

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m ²)	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%30)
Konut Alanı	218.445,57	411.261,07	472.950,22	534.639,38
Ticaret Alanı	66.496,49	40.581,21	46.668,39	52.755,57
Rekreasyon Alanı	22.449,31	1.122,47	1.290,84	1.459,21
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	307.391,37	452.964,74	520.909,45	588.854,16

Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	5.496,97	5.496,97	6.321,52	7.146,06
Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	11.840,23	11.840,23	13.616,26	15.392,30
Özel İlköğretim Tesis Alanı	16.216,38	16.216,38	18.648,84	21.081,29
Özel Sağlık Tesis Alanı	18.759,50	18.759,50	21.573,43	24.387,35
Satılacağı Varsayılan Alanlar	52.313,08	52.313,08	60.160,04	68.007,00

Sağlık Tesis Alanı	146,12			
İdari Tesis Alanı	238,75			
Kamulaştırılacak Alanlar	384,87			

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 387.828,70 m² , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 360.089,32 m² dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 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.

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 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 aşğıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
Konut	30,00%	25,00%	25,00%	10,00%	10,00%
Ticaret	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.750.-TL/M²** , ticari birimlerin **2.500.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
Konut	1.750,00 TL/m ²	1.925,00 TL/m ²	2.117,50 TL/m ²	2.329,25 TL/m ²	2.562,18 TL/m ²
Ticaret	2.500,00 TL/m ²	2.750,00 TL/m ²	3.025,00 TL/m ²	3.327,50 TL/m ²	3.660,25 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-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 m² birim maliyetlerinin **850,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu arsalar üzerinde orta ve üzeri düzey gelir seviyesine hitap eden toplu konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür.) İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%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%	850,00 TL/m ²	943,50 TL/m ²	1.047,29 TL/m ²	1.162,49 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 588.854,16m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 4 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
Dağılım	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%
Birim Maliyet	850,00 TL/m ²	943,50 TL/m ²	1.047,29 TL/m ²	1.162,49 TL/m ²
İnşaat (m ²)	176.656,25 m ²	176.656,25 m ²	176.656,25 m ²	58.885,42 m ²
Maliyet (TL)	150.157.811 TL	166.675.171 TL	185.009.440 TL	68.453.493 TL

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 orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut 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 olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **15,00 TL/m²** 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/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ila 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 900 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 18 TL ila 45 TL/m² 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 gelir düzeyine yönelik konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%25,00** 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)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	520.909,45	1.831,72	954.160.776 TL
İnşaat Maliyeti	527.265,23	965,00	508.810.347 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	527.265,23	33,74	17.790.235 TL
Geliştirme Maliyeti	527.265,23	417,31	220.034.109 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	307.391,37	675,12	207.526.084 TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	384,87	2.214,58	852.327 TL
Satılacağı Öngörülen Arsa Değeri	52.313,08	560,00	29.295.325 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	360.089,32	660,04	237.673.736 TL

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı

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. Toplam hasılat bedeli 954.160.776.-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 % 75 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.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	954.160.776 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	954.160.776 .-TL
Hasılat Payı Oranı	28%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	267.165.017 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%75)	200.373.763 .-TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	852.327 .-TL
Satılması Planlanan Arsa Değeri	29.295.325 .-TL
Toplam Arsa Değeri	230.521.415 .-TL
Toplam Arsa Alanı	360.089,32 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	640,18 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 21 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hisslerinin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	226.829.690,31
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	226.830.000,00

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	237.673.736,21
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	237.674.000,00

- Hasılat Paylaşımına Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	230.521.414,66
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	230.521.000,00

Üç değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) 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 değerlerin 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 taşınmazlardan 656 ada 2 parsel, 657 ada 2 parsel, 656 ada 1 parsel, 657 ada 1 parsel ve 656 ada 3 parsel için 17.12.2013 tarihli "*İstanbul Başakşehir Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş*" Sözleşmesi akdedilmiş olup ilgili sözleşmede; "*Yüklenici (İzka İnşaat Taah. Müh. Ltd. Şti. - Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. Ltd. Şti. İş Ortaklığı), Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 320.000.000,00 TL+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 25,26 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 80.832.000,00 TL + KDV 'nı sözleşme hükümleri uyarınca Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) 'e ödemeyi kabul etmiştir "* denilmektedir.

Diğer parseller 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 Gereklilerin 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 bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'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 m² kira değeri; "m² 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 "arsa" 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 mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı 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 21 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

226.830.000 .-TL

(İki Yüz Yirmi Altı Milyon Sekiz Yüz Otuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

267.659.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
226.830.000	108.014.286	80.722.420	267.659.400

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-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.