



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA BAHÇETEPE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1357 ada 1 parsel ile 900 ada 3 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	489.766.362,72 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	127.339.254,31 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	726.836.362,55 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	188.977.454,26 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 957 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	319.199.299,00 ₺

İÇİNDEKİLER

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	19
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	27
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	28
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	28
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	28
BÖLGESEL ANALİZLER	29
İstanbul İli	29
Başakşehir İlçesi.....	30
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	32
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	32
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	32
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi.....	33
Gelir Yöntemi.....	33
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	33
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
Emsal Araştırması	34
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	34
Değer Takdiri	38
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	38
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri.....	38
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	42
En Verimli Kullanım Analizi.....	42
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	43

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

18.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-150

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamındaki 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller üzerinde bulunan 957 adet bağımsız bölüme ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Ekonomist Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller üzerinde bulunan 957 adet bağımsız ilişkin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-080 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No:402908

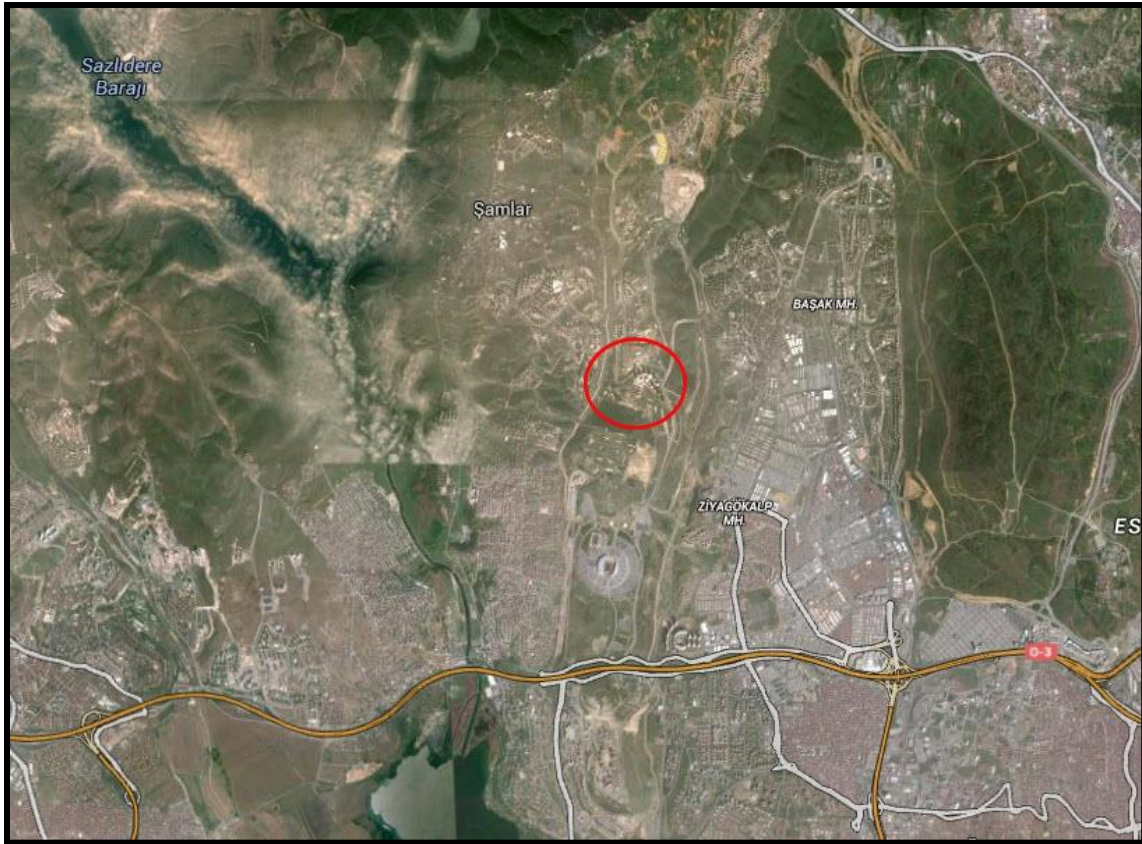
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller üzerinde yer alan Bahçetepe Projesidir. Gayrimenkullerin yakın çevresinde TEM Otoyolu, İstanbul Atatürk Olimpiyat Stadı, Kayaşehir Toplu Konut Alanı, Olimpiyat Metro İstasyonu, İSKİ Fatih Sultan Arıtma Tesisi, Bulvar İstanbul Projesi, Başakşehir Organize Sanayi Bölgesi ve İkitelli Sağlık Kenti yer almaktadır.

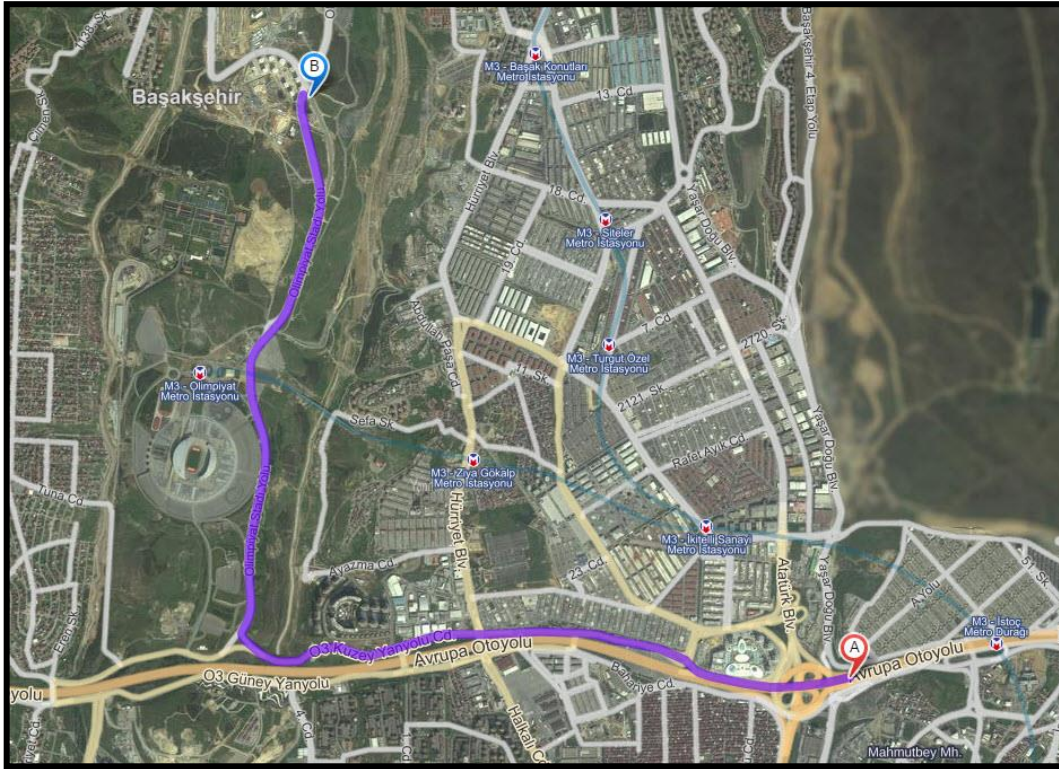






2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey (batı yönünde) girişlerine doğru ilerlerken sağdan Mahmutbey Batı Kavşağından çıkılarak O3 Kuzey Yanyolu Caddesine girilir. Cadde üzerinde takribi 2,9 km gidildikten sonra sağa Olimpiyat Stadı (Olimpiyat Bulvarına) Yoluna girilir ve takribi 3,5 km gidildikten sonra rapora konu alana gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 31 km, TEM Otoyoluna takribi 7,5 km, Atatürk Havalimanı'na 17 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 05.12.2014 tarih, 18:15 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	900
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	127.452 m ²
Cilt/Sayfa	124/12283	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	10.01.2014/415		
Edinme Sebebi	İMAR İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	İRTİFAK: DİĞER İRTİFAK HAKKI: KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 122,73 M ² LİK KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 49 YILLIĞINA İRTİFAK HAKKI (25.11.2010/11776)		
Beyan	TEKNİK ALT YAPI ALANI (05.03.2009/1585)		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1357
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	81.910,14 m ²
Cilt/Sayfa	157/15517	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.11.2012/13680		
Edinme Sebebi	İMAR İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	EKLERDEDİR.		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	EKLERDEDİR.		

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın son üç yıl içerisinde değişiklikler aşağıdadır:

- 26.11.2012 tarih 13680 yevmiye nolu imar uygulaması ile 1306 ada numarası 1357 ada olarak değişmiştir.
- 540 ada 4 parsel 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no ile 900 ada 3 parsel olarak tescil edilmiştir.

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

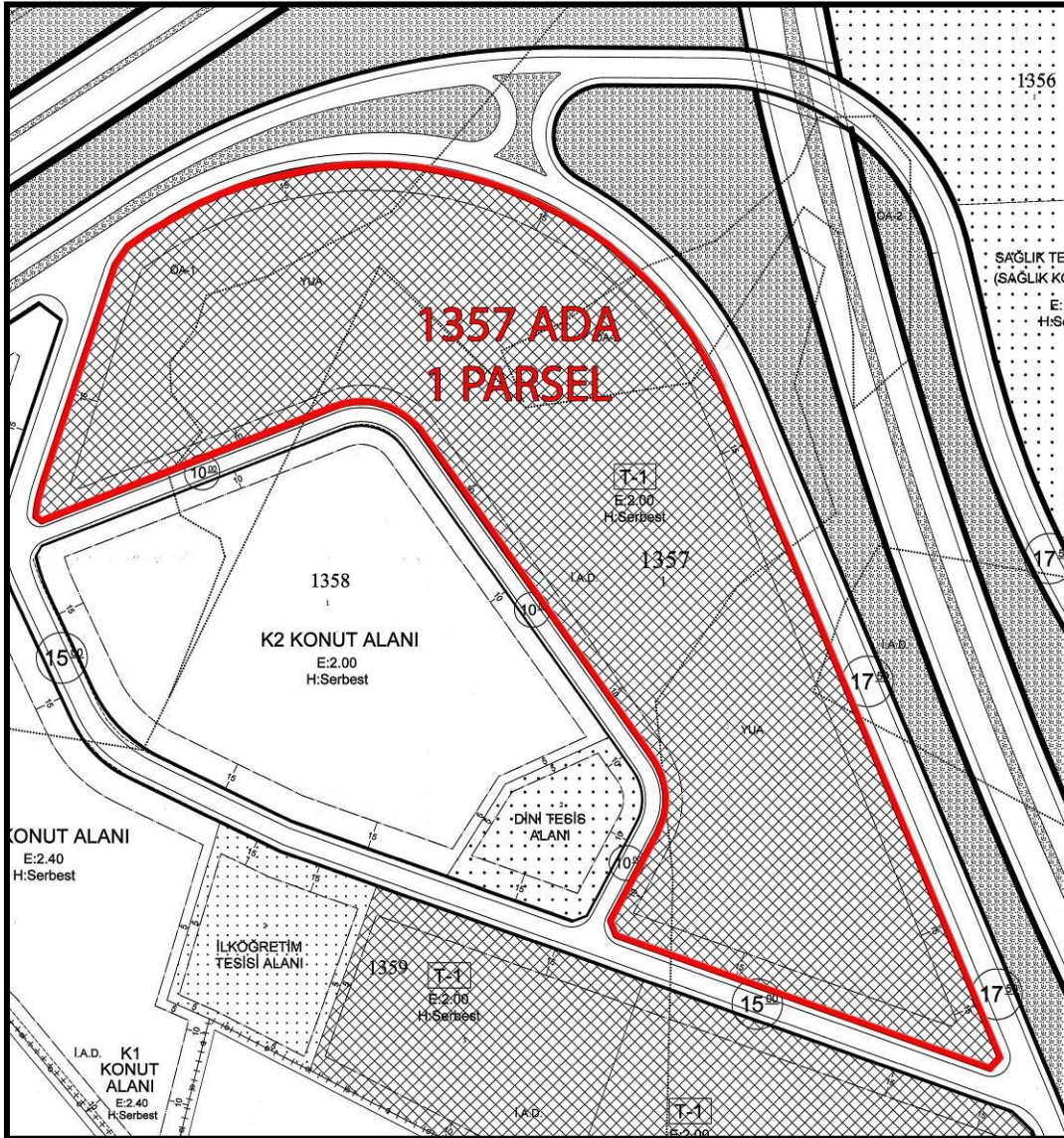
2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller üzerinde kayıtlıdır.

- **1357 Ada 1 Parsel:** 81.910,14 m²
- **900 Ada 3 Parsel:** 127.452,00 m²
- **Toplam Alan:** 209.362,14 m²

2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

- **1357 Ada 1 Parsel:** 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**T-1 Ticaret ve Hizmet Alanı**” olarak planlanmıştır.



19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondulu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Plan Notları

Genel Hükümler

- ✓ Bu plan kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, İlgili Otopark Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akımlı Tesisleri Yönetmeliği, 1593 Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Yönetmeliği hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ Planlama alanında İmar Kanununun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
- ✓ Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- ✓ Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürölüler için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı içinde öngörölün bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyonları içinde çölzölülecektir.
- ✓ Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
- ✓ Tüm yapı alanlarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı otopark yapılabilir.
- ✓ Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sığınak, su deposu, sosyal tesis, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.
- ✓ Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme v.b. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan,

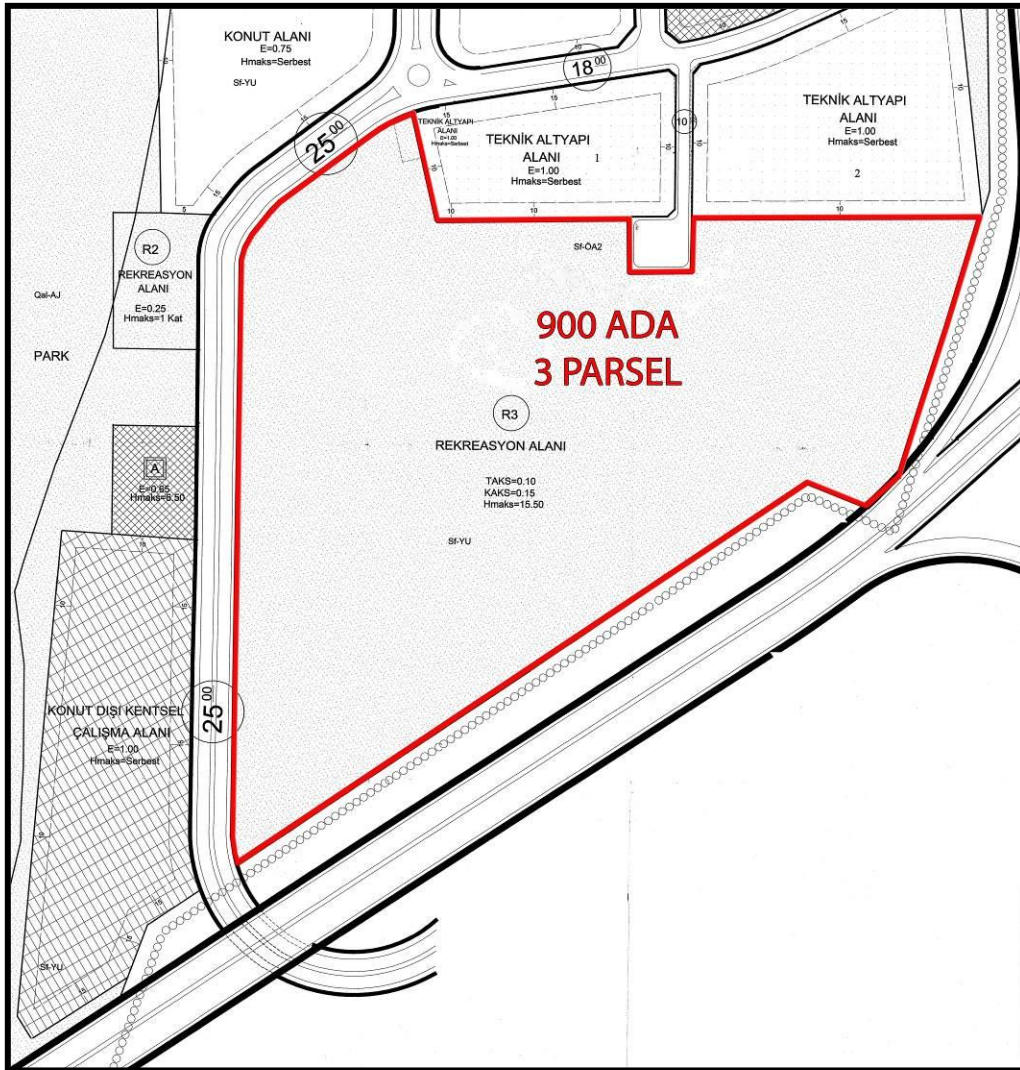
meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve “Heliport Yapım ve İletişim Yönetmeliğine” uymak şartı ile kamuya ait “ Helikopter İniş-Kalkış Pisti” (Heliport Alanı ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) yer alabilir.

- ✓ Planlama alanında bütün yapı adalarında yapı nizamı serbesttir. Yapılanmaya ilişkin tüm detaylar (çekme mesafeleri, blok ebatları v.b.) mimari avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı içerisinde yapılar tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alacak olup subasman kotu $\pm 1,5$ m’dir.
- ✓ Planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile max:1.5 m. arasında değişebilir.
- ✓ Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan v.b. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
- ✓ Bodrum katlarında pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3’ünü geçmeyecek kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlarından yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- ✓ Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.
- ✓ Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen emsale dahil olmayan beki ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
- ✓ Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ 25.12.2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik haritaları ve raporundaki belirtilen hususlara uyulacaktır.
- ✓ Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. İnceleme alanı dışında (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılamadan uygulama yapılamaz.

Özel Hükümler

Ticaret Alanları

- ✓ T1 Ticaret + Hizmet alanlarında; iş merkezi, ofis, büro, alış merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisi, otel, motel, rezidans, konut, sinema, tiyatro, müze, lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygun uygulama yapılacaktır.
- ✓ T1-T2 Ticaret alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1000 m²'dir.
- **900 Ada 3 Parsel:** 09.05.2013 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E=0,15, TAKS=0,10, H=15,50 yapılaşma koşulları ile **"R-3 Rekreasyon Alanı"** olarak planlanmıştır.



09.05.2013 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

Genel Hükümler

- ✓ Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, v.b ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- ✓ Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dâhil değildir.
- ✓ Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- ✓ Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayrık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları çekme mesafeleri ve su basman kotları ilçe Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda h=serbesttir. Yapılar tabi zemin köşegenler ortalamasından kot alacak olup su basman kotu ± 1.50 m'dir.
- ✓ Planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile maks:1.50 m. arasında değişebilir.
- ✓ Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
- ✓ Fonksiyon adalarında farklı yoğunlukları gösteren hat, ifraz hattı değildir.

- ✓ Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar İskân edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak su deposu, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.
- ✓ Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- ✓ Planlama alanının kuzeyinde yer alan ağaçlandırılacak alanların (mezarlık alanlarının) sazlıdere su toplama havzası orta mesafeli koruma kuşağında yer alan kısımlarında defin işlemi yapılamaz. Bu alanlarda mezarlık hizmet birimleri, İSKİ havza koruma yönetmeliği koşullarına uygun olarak yapılabilir.
- ✓ Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dâhil değildir.
- ✓ Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- ✓ Planlama alanında imar Kanunu'nun 18. Maddesi 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındır. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında Oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 5000m²'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
- ✓ Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim haberleşme vb. tesislerinin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlarındaki açık alan meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "heliport yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış Pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.
- ✓ Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, emsale dahil değildir.
- ✓ Planlama alanının kuzey sınırı askeri güvenlik sınırındır. Olası uyuşmazlıklarda askeri güvenlik bölgesi sınırı esas alınır.
- ✓ Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.
- ✓ Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri

doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

- ✓ Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat(kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
- ✓ Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlar 3194 sayılı imar kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği'nin lehte hükümleri geçerlidir.
- ✓ Mülkiyeti aynı malikte olmak kaydıyla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere emsal değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
- ✓ Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesine bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

Özel Hükümler

- ✓ R3 rekreasyon alanlarında 51. Plan notunda belirtilen kullanımlara ek olarak ticari birimler de yer alabilir. Bu alanda taks=0.10, kaks=0.15, Hmaks=15.50 m, kat yüksekliği maks=4.50 m'dir. R3 rekreasyon alanında emsal harici 2 bodrum kat iskan edilebilir. Ancak iskan edilen 2 bodrum katın toplam alanı parsel alanının %25 'ini geçemez.

51. Plan Notu: *Planda yer alan R1 rekreasyon alanlarında lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi kamu tesisleri yer alabilir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları; TAKS=0.10, KAKS=0.15, Hmaks=2 kat, kat yüksekliği maks=4.50m'dir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık ve spor alanları yer alabilir.*

- ✓ Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları v.b. kullanılmak üzere ifraz edilebilir.
- ✓ Planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında kat yükseklikleri serbest olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Taşınmazın son üç yılda imar durumundaki değişimler aşağıdadır:

- 1357 ada 1 parsel eski 1306 ada 1 parselin ada değişikliğinden oluşmuştur. 1306 ada 1 parsel daha önce 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu parsel daha sonra 19.06.2012 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamına alınarak "Ticaret + Hizmet Alanı" dahilinde Emsal:2,00 H:Serbest yapılaşma hakkına sahip olmuştur.
- 21.11.2013 tarih ve 60824831-105.99.(34.43)-3091-13443 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yazısında 540 ada 4 parseli de kapsayan alanda yapılan imar uygulaması işleminin 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2.Maddesinin 2. maddesinde hüküm uyarınca Bakanlık Makamının 02.08.2013 tarih ve 12105 sayılı oluru ile onaylandığı ve bahse konu 540 ada 4 parselde, yüzölçümü ve şeklinde herhangi bir değişiklik olmaksızın 900 ada 3 parsel olarak imar uygulamasının tescil işlemlerine başlanıldığı belirtilmektedir.

Eski Ada/Parsel	Yeni Ada/Parsel
1306/1	1357/1
540/4	900/3

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

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parseller üzerinde inşa edilen rapora konu proje için alınan yeni yapı ruhsatları ile tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve nitelikleri, toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
540/4	A1	11.3.2013	14	Yeni Yapı	49	4.624	III-B
540/4	A2	11.3.2013	15	Yeni Yapı	49	4.624	III-B
540/4	A3	11.3.2013	16	Yeni Yapı	49	5.863	III-B
Toplam					147	15.111,24	

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
1306/1	A1	23.8.2012	462	Yeni Yapı	64	25.267,54	IV-A
1306/1	A2	23.8.2012	461	Yeni Yapı	64	10.750,00	IV-A
1306/1	A3	23.8.2012	460	Yeni Yapı	64	10.750,00	IV-A
1306/1	A4	23.8.2012	459	Yeni Yapı	64	10.750,00	IV-A
1306/1	B1	23.8.2012	458	Yeni Yapı	56	9.695,85	IV-A
1306/1	B2	23.8.2012	457	Yeni Yapı	56	9.695,85	IV-A
1306/1	B3	23.8.2012	456	Yeni Yapı	56	9.695,85	IV-A
1306/1	B4	23.8.2012	455	Yeni Yapı	56	9.695,85	IV-A
1306/1	C1	23.8.2012	454	Yeni Yapı	64	13.213,34	IV-A
1306/1	C2	23.8.2012	453	Yeni Yapı	64	13.213,34	IV-A
1306/1	C3	23.8.2012	452	Yeni Yapı	64	13.213,34	IV-A
1306/1	D	23.8.2012	451	Yeni Yapı	32	9.225,57	IV-A
1306/1	E1	23.8.2012	450	Yeni Yapı	96	29.673,80	IV-A
1306/1	E2	23.8.2012	449	Yeni Yapı	96	10.455,64	IV-A
1306/1	F	23.8.2012	448	Yeni Yapı	580	79.180,63	V-A
1306/1	G1	23.8.2012	447	Yeni Yapı	53	2.481,90	III-B
1306/1	G2	23.8.2012	446	Yeni Yapı	12	385,60	III-B
1306/1	H	23.8.2012	445	Yeni Yapı	2	1.801,00	III-B
Toplam					1.543	269.145,10	

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
900/3	A1	27.12.2013	404	Tadilat	49	4.624	III-B
900/3	A2	27.12.2013	405	Tadilat	49	4.624	III-B
900/3	A3	27.12.2013	406	Tadilat	49	4.624	III-B
900/3	B	27.12.2013	407	Yeni Yapı	4	5.189	III-B
900/3	C1	27.12.2013	408	Yeni Yapı	5	1.198,30	III-B
900/3	C2	27.12.2013	409	Yeni Yapı	8	2.057,20	III-B
900/3	C3	27.12.2013	410	Yeni Yapı	7	1.538,80	III-B
900/3	C4	27.12.2013	411	Yeni Yapı	5	1.199,40	III-B
900/3	C5	27.12.2013	412	Yeni Yapı	8	2.057,20	III-B
900/3	C6	27.12.2013	413	Yeni Yapı	7	1.609,90	III-B
900/3	C7	27.12.2013	414	Yeni Yapı	5	1.199,40	III-B
900/3	C8	27.12.2013	415	Yeni Yapı	8	2.057,20	III-B
900/3	C9	27.12.2013	416	Yeni Yapı	7	1.538,70	III-B
900/3	C10	27.12.2013	417	Yeni Yapı	8	1.945,00	III-B
900/3	D	27.12.2013	418	Yeni Yapı	110	54.006,30	III-B
900/3	E	27.12.2013	419	Yeni Yapı	1	885,40	III-B
900/3	F1	27.12.2013	420	Yeni Yapı	8	2.463,12	III-B
900/3	F2	27.12.2013	421	Yeni Yapı	9	1.309,78	III-B
900/3	F3	27.12.2013	422	Yeni Yapı	12	1.106,56	III-B
900/3	F4	27.12.2013	423	Yeni Yapı	6	795,29	III-B
900/3	G	27.12.2013	424	Yeni Yapı	1	284,40	III-B
900/3	H	27.12.2013	425	Yeni Yapı	1	702,18	III-B
Toplam					367	97.015,53	

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller üzerinde bulunan 957 adet bağımsız bölümdür. Parsellerin toplam yüzölçümü 209.362,14 m² dir. Parseller üzerinde, Bahçetepe Projesi kapsamında 1476 adet daire, 344 adet dükkan, 90 adet ofis bulunmaktadır.

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A1	3+1	133,95 - 135,11	51	113
	4+1	148,92	13	
	Dükkan	31,61 - 116,08	49	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A2	3+1	133,95 - 135,11	51	113
	4+1	148,92	13	
	Dükkan	31,61 - 116,08	49	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A3	3+1	133,95 - 135,11	51	113
	4+1	148,92	13	
	Dükkan	31,61 - 116,08	49	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A4	3+1	133,95 - 148,92	51	64
	4+1	148,92	13	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B	Dükkan	319,67 - 1.311,22	4	4

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B1	2+1	112,57	3	56
	3+1	136,47 - 141,24	53	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B2	2+1	112,57	3	56
	3+1	136,47 - 141,24	53	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B3	2+1	112,57	3	56
	3+1	136,47 - 141,24	53	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B4	2+1	112,57	3	56
	3+1	136,47 - 141,24	53	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C1	4+1	168,51 - 169,58	51	69
	5+1	180,91	13	
	Depolu Dükkan	102,27 - 746,7	5	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C2	4+1	168,51 - 169,58	51	72
	5+1	180,91	13	
	Depolu Dükkan	98,88 - 931,67	8	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C3	4+1	168,51 - 169,58	51	71
	5+1	180,91	13	
	Depolu Dükkan	98,92 - 935,74	7	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C4	Depolu Dükkan	102,27 - 931,64	5	5

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C5	Depolu Dükkan	98,87 - 931,03	8	8

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C6	Depolu Dükkan	98,87 - 935,46	7	7

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C7	Depolu Dükkan	102,27 - 931,02	5	5

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C8	Depolu Dükkan	98,87 - 931,02	8	8

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C9	Depolu Dükkan	98,87 - 935,44	7	7

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C10	Depolu Dükkan	98,87 - 931,02	8	8

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
D	Dükkan	11,73 - 2.206,5	20	110
	Ofis	88,07 - 375,12	90	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
D1	5+1	218,92 - 229,82	32	32

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
E	Dükkan	886,78	1	1

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
E1	2+1	77,54 - 93,55	96	96

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
E2	2+1	77,54 - 93,55	96	96

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
F1	1+1	54,64 - 68,89	214	298
	2+1	80,38 - 84,29	76	
	Dükkan	38,95 - 63,49	6	
	Depolu Dükkan	244,01 - 1.828,34	2	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
F2	1+1	54,64 - 68,89	214	299
	2+1	80,38 - 84,29	76	
	Dükkan	30,06 - 55,38	7	
	Depolu Dükkan	242,94 - 249,71	2	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
F3	Dükkan	38,46 - 53,33	9	12
	Depolu Dükkan	244,72 - 249,92	3	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
F4	Dükkan	41,19 - 70,18	3	6
	Depolu Dükkan	200,14 - 236,91	3	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
G	Dükkan	291,93	1	1

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
G1	Dükkan	30,4 - 738,98	53	53

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
G2	Dükkan	31,2 - 32,8	12	12

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
H	Dükkan	70,48 - 766,13	3	3

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1357 ada 1 parsel ve 900 ada 3 parseller ile kayıtlı bulunan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 209.362,14 m² yüzölçümlü olan parsellerin üzerinde bulunan Bahçetepe Projesidir.
- Rapora konu projenin arsalarından **1357 ada 1 parsel** 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile **“T-1 Ticaret ve Hizmet Alanı”** lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır. **900 ada 3 parsel** 09.05.2013 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E=0,15, TAKS=0,10, H=15,50 yapılaşma koşulları ile **“R-3 Rekreasyon Alanı”** içerisinde kalmaktadır.
- İstanbul Başakşehir Ayazma 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 635.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 26 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 165.100.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Davalar

- 2014/1377 Karar No ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma bölgesi 2107 parseli kapsayan alanda yapılan 19.06.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile bu plan çerçevesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının 2107 parsel yönünden iptali istenilmektedir. İmar planlarının hukuka uygunluğu sebebiyle iptal edilmiştir.
- 2014/1381 Karar No ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma bölgesi 2107 parseli kapsayan alanda yapılan 19.06.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile bu plan çerçevesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının 2094 parsel yönünden iptali istenilmektedir. Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Parseller üzerinde nitelikli ve lüks bir projenin geliştiriliyor olması,
- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması,
- Rapora konu projenin E-80 Otoyolu ve Atatürk Havalimanı'na yakın konumlu olmaları,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştiriliyor olması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

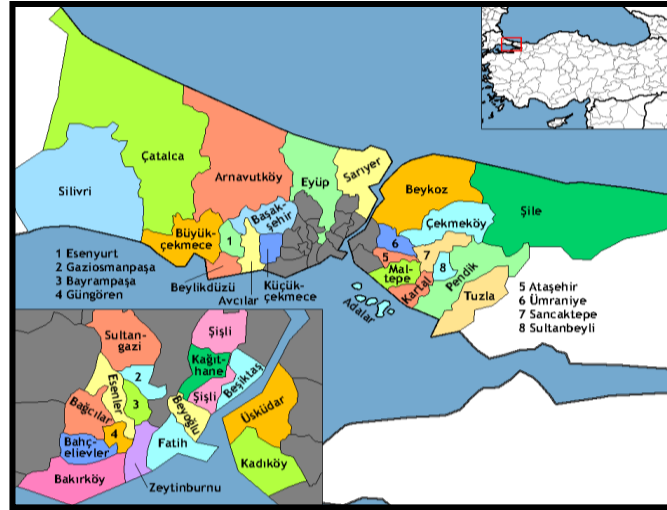
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 2. derece deprem bölgesi olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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

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



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

süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Başakşehir İlçesi

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



Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

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

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut

alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır.

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

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

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

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

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Kumkale Gayrimenkul (0212 487 46 00) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 5.600,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,50 olan arsa 8.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.517,85 ₺/m²)
- Altera Gayrimenkul (0212 257 57 16) ile yapılan görüşmede Kayabaşı'nda, konu mülke yakın konumlu, 27.000,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsa 23.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (851,85 ₺/m²)
- Medya Gayrimenkul (0212 485 16 62) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 2.470,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsanın 2.470.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.000,-₺/m²)
- Site Emlak (0212 472 64 25) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 31.839,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,25 olan arsanın 32.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.005,05₺/m²)
- Turyap Halkalı (0212 698 58 48) ile yapılan görüşmede, Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 4.668,-m² yüzölçümlü, ticari imarlı, emsali:1,00 olan arsa 5.835.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.250,-₺/m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Proje Adı: Evvel İstanbul						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
1+1	67	72	251.100	293.700	3.747,76	4.079,17
2+1	82	135	281.000	487.300	3.426,83	3.609,63
2+1 D	102	117	385.700	435.000	3.781,37	3.717,95
3+1	127	179	495.500	805.400	3.901,57	4.499,44
4+1	159	207	668.500	832.500	4.204,40	4.021,74
5+1	205	223	757.900	1.003.000	3.697,07	4.497,76

Proje Adı: Bulvar İstanbul						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	112	130	368.000	535.000	3.285,71	4.115,38
2+1	133	144	413.000	545.000	3.105,26	3.784,72
3+1	142	153	433.000	559.000	3.049,30	3.653,59
3+1	153	170	474.000	564.000	3.098,04	3.317,65
4+1 (Bahçe Katı)	173	196	670.000	890.000	3.872,83	4.540,82
4+1	206	210	942.000	1.025.000	4.572,82	4.880,95

Proje Adı: Bahçetepe (Medikule-F Bloklar)						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
1+1	69		245.000	276.000	3.550,72	4.000,00
2+1	109		340.000	360.000	3.119,27	3.302,75

Proje Adı: Seyranşehir						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	142		478.000	530.000	3.366,20	3.732,39
3+1	186		653.000	697.000	3.510,75	3.747,31
5+1 D	326		1.300.000		3.987,73	

Proje Adı: Park Mavera						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	124		328.600	644.800	2.650,00	5.200,00
3+1	181		479.650	941.200	2.650,00	5.200,00
4+1	199		527.350	1.074.600	2.650,00	5.400,00

- Ergün Emlak (0 212 777 30 20) ile yapılan görüşmede Kayaşehir TOKİ konutlarında 3.katta konumlu, 3+1, 118,-m² kapalı alanlı dairenin 300.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.542 ₺/m²)
- Merkez Emlak (0 212 777 10 00) ile yapılan görüşmede Kayaşehir TOKİ konutlarında 8.katta konumlu, 2+1, 85,-m² kapalı alanlı dairenin 215.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.529 ₺/m²)

- Maksimum Emlak (0 212 487 07 08) ile yapılan görüşmede Onurkent konutlarında 1.katta konumlu, 3+1, 130,-m² kapalı alanlı dairenin 345.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.653 ₺/m²)

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

- **Batışehir Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofislerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
K-1 BLOK/ A TİPİ	Ofis	365.26	371.15	2,086,411.00	2,587,488.00	5,712.13	6,971.54
K-1 BLOK/ B TİPİ	Ofis	363.68	381.36	2,000,847.00	2,562,712.00	5,501.67	6,719.93
K-3 BLOK	Ofis	71.57	133.82	470,339.00	883,898.00	6,571.73	6,605.13

- **Ağaoğlu My Office Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre 1 Ekim itibariyle satışta olan ofislerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Tipi	Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
My Office	1a	82.60	477,000.00 ₺	477,000.00 ₺	5,774.82 ₺	5,774.82
My Office	1b	81.07	468,000.00 ₺	516,000.00 ₺	5,772.79 ₺	6,364.87
My Office	1c	90.79	569,000.00 ₺	608,000.00 ₺	6,267.21 ₺	6,696.77
My Office	1d	87.96	555,000.00 ₺	557,000.00 ₺	6,309.69 ₺	6,332.42
My Office	1e	86.91	551,000.00 ₺	552,000.00 ₺	6,339.89 ₺	6,351.40
My Office	1f	82.13	515,000.00 ₺	519,000.00 ₺	6,270.55 ₺	6,319.25
My Office	2a	125.46	720,000.00 ₺	720,000.00 ₺	5,738.88 ₺	5,738.88
My Office	2a	119.05	682,000.00 ₺	682,000.00 ₺	5,728.69 ₺	5,728.69
My Office	2a	126.46	724,000.00 ₺	724,000.00 ₺	5,725.13 ₺	5,725.13

- Bahçetepe projesi kapsamında yer alan, 540/4 parsel olarak tanıtılan rekreasyon alanı dahilindeki ticari ünitelerin satış bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Proje Adı: Bahçetepe (540/4)				
Tip	Kapalı Alan, m ²		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
Ofis	-	-	2.400	5.096
C Blok Dükkan	100	200	4.500	9.778
	935	950	2.800	3.200
E Blok	886		6.923	
F Blok	30	70	5.300	13.800
	200	250	3.700	4.800
	1.828		5.112	

- Bahçetepe satış ofisi ile yapılan görüşmede, Bahçetepe Projesi'nde yer alan konutların altında konumlu ticari ünitelerin ortalama 5.000 – 7.000,-₺/m² aralığında satışlarının gerçekleştiği, en yüksek fiyatın ise 21.000,-₺/m² olarak gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.
- Seyranşehir satış ofisi ile yapılan görüşmelerde, Seyranşehir Projesi'nde yer alan ticari ünitelerin 5.000,-₺/m² birim fiyat ile satışına başlandığı en yüksek fiyatın 18.000,-₺/m² civarında gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Ada/Parsel	Arsa Alanı, m ²	m ² Birim Değer, ₺	Arsa Değeri, ₺
1357/1	81.910,14	1.750	143.342.745,00
900/3	127.452,00	250	31.863.000,00
Toplam	209.362,14		175.205.745,00

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Nitelik	Satılabilir Alan, m ²
Daire	160.786,38
Ofis	14.075,52
Dükkan	51.467,98
Toplam	226.329,88

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri için 2.750,00 ₺/m², dükkanlar için 4.900,00 ₺/m², ofis alanları için 2.600,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %80, 2015 yılında %15, 2016 yılında %5 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10,50 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Daire	Dükkan	Ofis
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	160.786,38	51.467,98	14.075,52
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.750,00	4.900,00	2.600,00
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.970,00	5.292,00	2.808,00
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.207,60	5.715,36	3.032,64
	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	80,00%	15,00%	5,00%
Toplam Satış Hâsılatı (₺)	745.804.944		
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/ m²)	3.513,73		
GELİRLER			
Projenin Satış Geliri (₺)	584.761.599	118.414.224	42.629.120,58
TOPLAM GELİRLER (₺)	584.761.599	118.414.224	42.629.120,58
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90	0,82
İndirgenmiş Nakit Akışı	584.761.599	107.162.194	34.912.569,83
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	745.804.943,62		
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)	726.836.362,55		

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **726.836.362,55 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$726.836.362,55 \times 0,26 =$ **188.977.454,26 ₺** olarak hesaplanmıştır.

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

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **175.205.745,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 77,11'dir.

Ada/Parsel	Blok	Alanı, m ²	Birim Maliyet Bedeli, ₺	Yapı Sınıfı	Toplam Maliyet, ₺
900/3	A1	4.624,00	650	III-B	3.005.600,00
900/3	A2	4.624,00	650	III-B	3.005.600,00
900/3	A3	4.624,00	650	III-B	3.005.600,00
900/3	B	5.189,40	650	III-B	3.373.110,00
900/3	C1	1.198,30	650	III-B	778.895,00
900/3	C2	2.057,20	650	III-B	1.337.180,00
900/3	C3	1.538,80	650	III-B	1.000.220,00
900/3	C4	1.199,40	650	III-B	779.610,00
900/3	C5	2.057,20	650	III-B	1.337.180,00
900/3	C6	1.609,90	650	III-B	1.046.435,00
900/3	C7	1.199,40	650	III-B	779.610,00
900/3	C8	2.057,20	650	III-B	1.337.180,00
900/3	C9	1.538,70	650	III-B	1.000.155,00
900/3	C10	1.945,00	650	III-B	1.264.250,00
900/3	D	54.006,30	650	III-B	35.104.095,00

900/3	E	885,40	650	III-B	575.510,00
900/3	F1	2.463,12	650	III-B	1.601.028,00
900/3	F2	1.309,78	650	III-B	851.357,00
900/3	F3	1.106,56	650	III-B	719.264,00
900/3	F4	795,29	650	III-B	516.938,50
900/3	G	284,40	650	III-B	184.860,00
900/3	H	702,18	650	III-B	456.417,00
1306/1	A1	25.267,54	700	IV-A	17.687.278,00
1306/1	A2	10.750,00	700	IV-A	7.525.000,00
1306/1	A3	10.750,00	700	IV-A	7.525.000,00
1306/1	A4	10.750,00	700	IV-A	7.525.000,00
1306/1	B1	9.695,85	700	IV-A	6.787.095,00
1306/1	B2	9.695,85	700	IV-A	6.787.095,00
1306/1	B3	9.695,85	700	IV-A	6.787.095,00
1306/1	B4	9.695,85	700	IV-A	6.787.095,00
1306/1	C1	13.213,34	700	IV-A	9.249.338,00
1306/1	C2	13.213,34	700	IV-A	9.249.338,00
1306/1	C3	13.213,34	700	IV-A	9.249.338,00
1306/1	D	9.225,57	700	IV-A	6.457.899,00
1306/1	E1	29.673,80	700	IV-A	20.771.660,00
1306/1	E2	10.455,64	700	IV-A	7.318.948,00
1306/1	F	79.180,63	1150	V-A	91.057.724,50
1306/1	G1	2.481,90	650	III-B	1.613.235,00
1306/1	G2	385,60	650	III-B	250.640,00
1306/1	H	1.801,00	650	III-B	1.170.650,00
540/4	A1	4.624,00	650	III-B	3.005.600,00
540/4	A2	4.624,00	650	III-B	3.005.600,00
540/4	A3	5.863,24	650	III-B	3.811.106,00
Çevre Düzeni Altyapı vs.					296.681.82,90
Toplam		381.271,87			326.350.011,90

Toplam inşaat maliyeti 326.350.011,90 ₺ olup, nitelikli bir proje olması sebebiyle Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirlediği yapı birim maliyetlerinin yaklaşık %25 daha fazlasının alınması uygun görüşmüştür. $326.350.011,90 \times 1,25 = 407.937.514,88$ ₺ bu değer in %77,11'i 314.560.617,72 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 175.205.745,00 ₺ + 314.560.617,72 = **489.766.362,72 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 489.766.362,72 ₺ x 0,26= **127.339.254,31 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **175.205.745,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

İstanbul Başakşehir Ayazma 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 635.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 26 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 165.100.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **188.977.454,26 ₺** dir.

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

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

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları, konut, ofis, ticari üniteler ve rezidanslardan oluşan nitelikli bir karma proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde toplam 209.362,14 m² arsa üzerinde yer alan Bahçetepe Projesi'dir. 900 ada 3 parsel ve 1357 ada 1 parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve ruhsatlara göre 1.476 adet daire, 344 adet dükkan ve 90 adet ofis alanları bulunmaktadır.

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

Projedeki 957 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 319.199.299,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

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

Rapor konusu proje (900 ada 3 parsel) için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası 133-EMLAK KONUT GYO-12.11-133

Rapor Tarihi 12.12.2012

Rapor konusu proje (1357 ada 1 parsel) için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası 135-EMLAK KONUT GYO-12.11-135

Rapor Tarihi 12.12.2012

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No:402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 957 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi