

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kayabaşı - Başakşehir / İSTANBUL**  
**(Evvel İstanbul Projesi)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 17 Ekim 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 06 Kasım 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 12 Kasım 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/7144
<b>Değerleme Konusu</b>	: Kayabaşı 3. Etap, Evvel İstanbul Projesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 884 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel ile 892 ada 1 parsel Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 884 ada 1 parsel, 891 ada 1 ile 889 ada 1 parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Ticaret + Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 678 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	162.380.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	160.595.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	700.545.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	182.140.000,-TL
Proje bünyesindeki 678 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	265.048.700,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 2/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	16
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	16
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	17
4.4.3	Kadastro İncelemesi .....	17
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	18
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU .....	18
	Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları: .....	18
5.2	KAYABAŞI 4. ETAP (MAVERA PARK) PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	19
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	23
6.3	GAYRİMENKULLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	26
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI.....	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ.....	30
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	30
7.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER... ..	30
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	31
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	31
	ULAŞILAN SONUÇ.....	33
8.1.2.	Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri: .....	36
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	38
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	40

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Kayabaşı 3. Etap Projesi - Evvel İstanbul
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	12 Kasım 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 884 ada 1 parsel, 891 ada 1 ile 889 ada 1 parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumda olup, üzerinde proje geliştirilmesi için yapı ruhsatları (sadece 884 ada 1 parsel için) mevcuttur.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Ticaret ve Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	:	162.380.000,-TL
<b>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>	:	160.595.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</b>	:	700.545.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b>	:	182.140.000,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 678 adet taşınmazın anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri de takdir edilmiştir.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE  
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN  
İNCELEMELER

## 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

		884 ada 1 parsel	891 ada 1 parsel	892 ada 1 parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	:	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı
<b>PAFTA NO</b>	:	-	-	-
<b>ADA NO</b>	:	884	891	892
<b>PARSEL NO</b>	:	1	1	1
<b>ANA GAY. NİTELİĞİ</b>	:	Arsa	Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	40.121,18	16.423,50	18.653,20
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı	Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	:	415	415	415
<b>CİLT NO</b>	:	124	124	124
<b>SAYFA NO</b>	:	12257	12265	12266
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	10.01.2014	10.01.2014	10.01.2014

**Not:** Arsalar üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 07.11.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



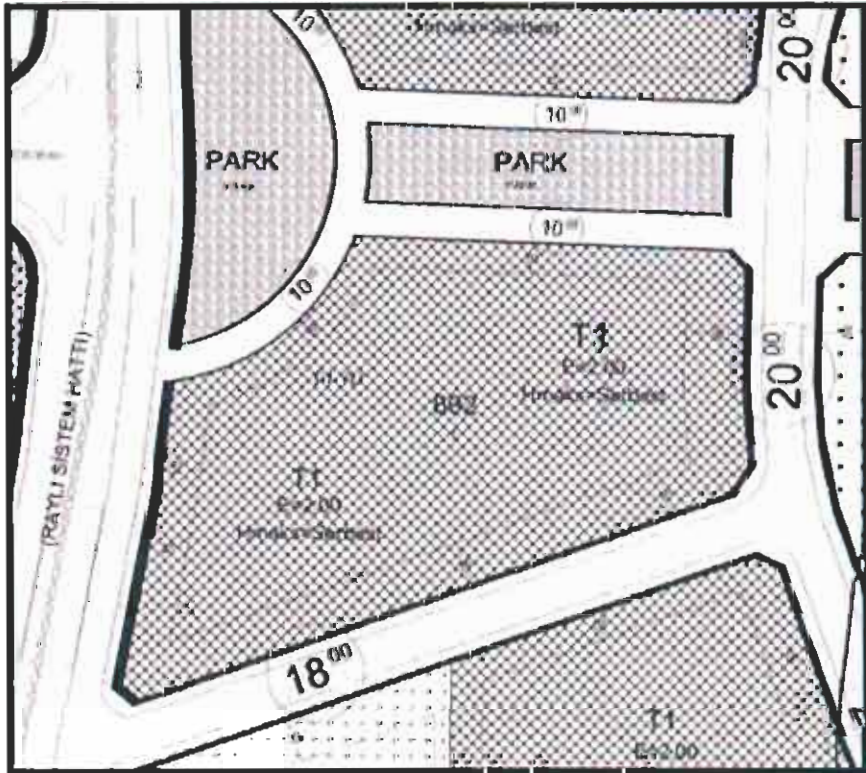
### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

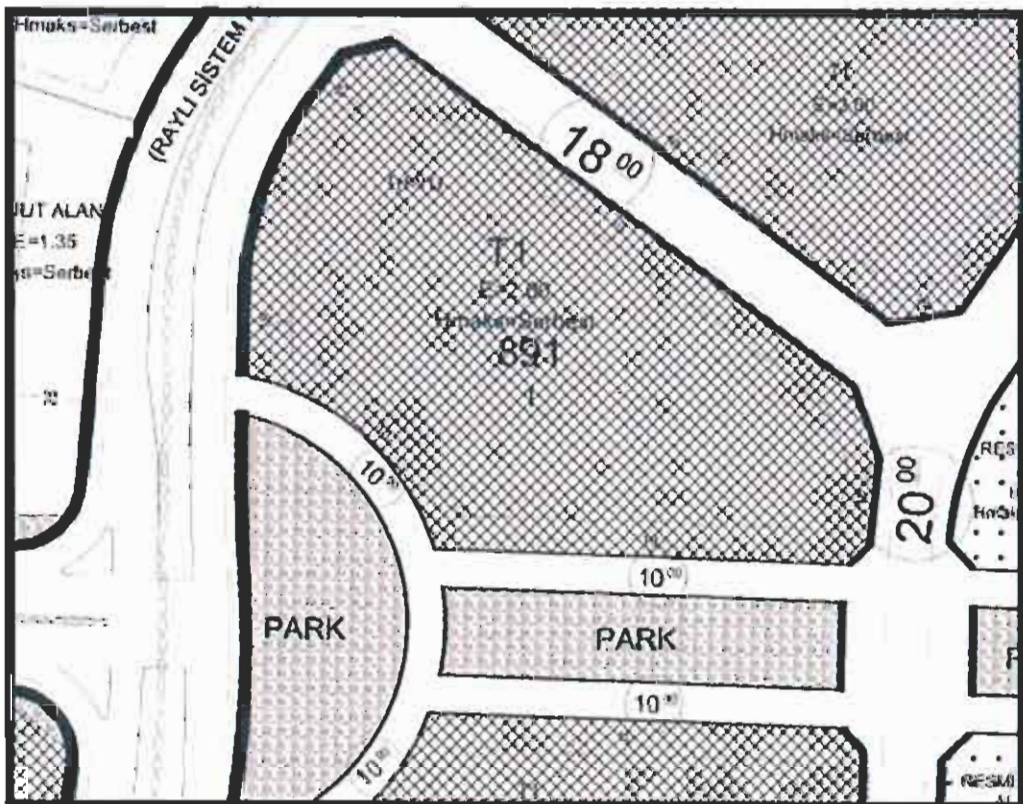
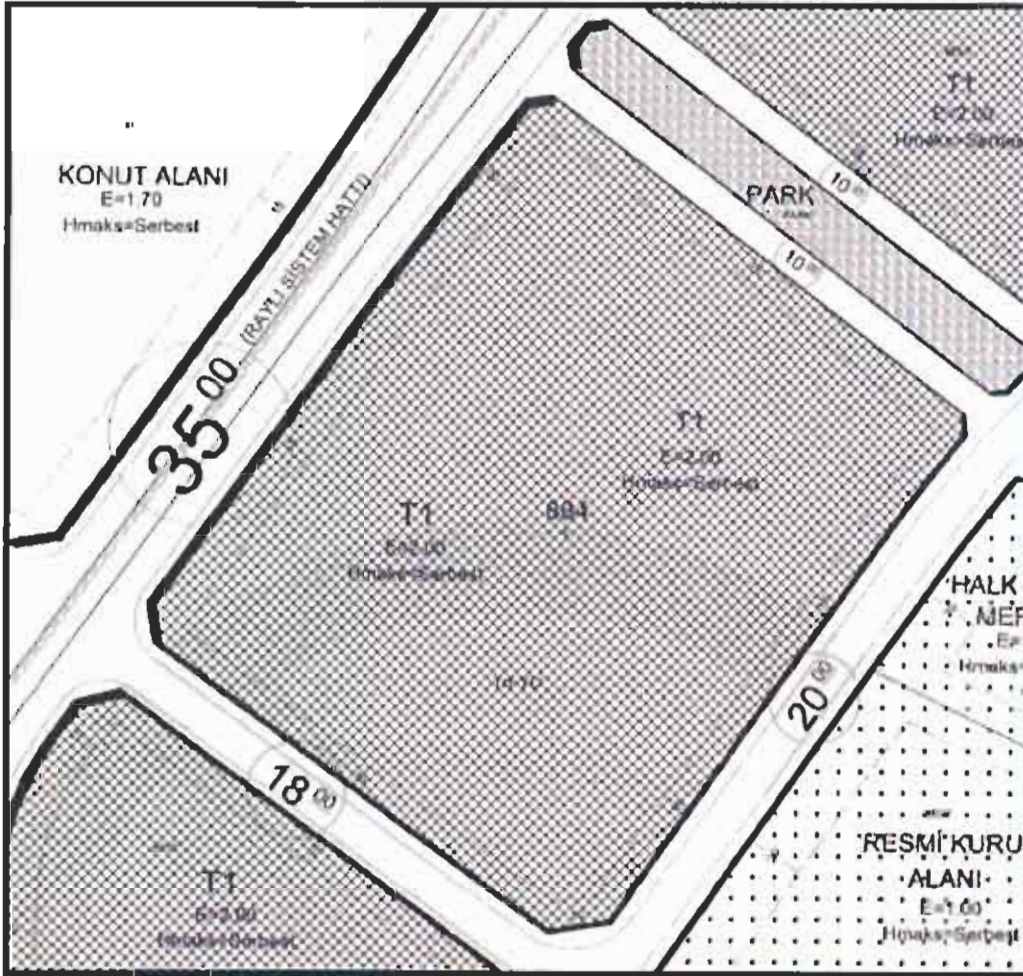
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 09.05.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları ve aşağıdaki yapılaşma haklarına sahip oldukları öğrenilmiştir. Taşınmazlar ayrıca rezerv alanında kalmaktadırlar.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
884	1	T1 Alanı (Ticaret + Konut)	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
891	1	T1 Alanı (Ticaret + Konut)	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
892	1	T1 Alanı (Ticaret + Konut)	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

### PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ





*Handwritten signature*



**09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ilgili plan notları aşağıda belirtilmiştir.**

### **Genel Hükümler**

1. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, vb. ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
3. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
4. Plan bütününde tabii zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
5. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
7. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, 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.
8. Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda h-serbesttir. Yapılar tabii zemin köşegenler ortalamasından kot alacak olup su basman kotu  $\pm 1.50$ m'dir.
9. 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.
10. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
11. Fonksiyon adalarında farklı yoğunlukları gösteren hat, ifraz hattı değildir.
12. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan 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 vb.) olarak kullanılabilir.
13. 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.
14. 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.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çalılış suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
16. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
17. Planlama alanında imar Kanunu'nun 18. maddesi 2981/3290 sayılı kanunun ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındadır. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, Özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 5000m<sup>2</sup>'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
18. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim -haberleşme v.b. 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 işletim yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.

19. Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulüpleri yapılabilir, emsale dahil değildir.
20. Planlama alanının kuzey sınırı askeri güvenlik sınırlandır. Olası uyuşmazlıklarda askeri güvenlik bölgesi sınırı esas alınır.
21. Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.
22. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
23. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müstemilat (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.
24. Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlar 3194 sayılı imar kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği'nin lehte hükümleri geçerlidir.
25. Mülkiyeti aynı malikte olmak kaydıyla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere emsal değeri adalar/parceller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parcellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
26. Planlama alanında bulunan her tür yapı parselinde; ilgili kurum görüşler doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

## Özel Hükümler

### Konut Alanları:

27. Planlama bütününde yapılaşma koşulları: yüksek yoğunluklu konut alanları; E:1,70 orta yoğunluklu konut alanları; E:1,00, E:1,10, E:1,35 düşük yoğunluklu konut alanları; E:0,75'dir.
28. Konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %2'si Hmaks=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler olarak kullanılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

### Ticaret Alanları:

29. Planlama alanında ticaret alanları ana/birinci derece merkez ve alt bölge merkezleri olarak öngörülmüş ve yapılaşma koşulları ana merkezde E=2,00 ve E=1,50, alt merkezlerinde e=1.00 olarak belirlenmiştir.
30. Ticaret alanlarında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, rezidans, sinema, tiyatro. müze, lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.
31. **T1 alanları ticaret ve konut alanları olup, bu alanlarda alanın % 50'sine kadar konut ve rezidans yapılabilir. T1 alanlarında yapılacak ticari birimler 30. plan notuna tabidir.**
32. **T1 alanlarında ticaret ve konut fonksiyonuna göre yapılacak yapıların yeri vaziyet planının ile belirlenir ve vaziyet planına göre ifraz edilebilir.**

### Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları:

33. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğalgaz (cng) ve sıvılaştırılmış

doğalgaz (Ing) satış ve servis istasyonu, elektrikli araç şarj istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.

34. Bu alanlarda yapılaşma  $E=0,65$ ,  $h_{maks}=6.50$  m şartlarında olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

#### **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:**

35. Bu alanlar konut ve sanayi dışındaki, sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisindeki motel ve lokanta da bulunabilen resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünde 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  $E=1,00$  olarak uygulanacaktır.

#### **Donatı Alanları:**

36. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
37. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim tesis alanları, ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
38. Ortaöğretim tesis alanlarında mesleki ve teknik eğitim alanları yapılabileceği gibi, mesleki ve teknik eğitim alanlarında da ortaöğretim tesisleri yapılabilir.
39. Temel eğitim öncesi eğitim alanları, ihtiyaca göre anaokulu veya kreş alanı olarak kullanılabilir.
40. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesis alanlarında özel üniversite yapılabilir.
41. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesis alanlarında özel üniversite yapılması durumunda diğer eğitim tesisleri yapılamaz.
42. Resmi kurum alanlarında belediyeye ait tesisler, karakol, muhtarlık, PTT, İSKİ, itfaiye, İGDAŞ, Telekom vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
43. Teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, katı atık merkezi, Telekom, itfaiye, ielt, teiaş vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
44. Sosyal, kültürel tesis alanlarında kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konuk evi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu (shçek) yapılanma alanı gibi tesisler yer alabilir.
45. Planda belirtilen sağlık tesis alanlarında; hastane, sağlık ocağı, dispanser, doğumevi, verem savaş merkezi, kan bankası, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
46. 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.
47. Özel spor tesis alanında açık ve kapalı spor tesisi, eğlence merkezi, büfe, cafe gibi ihtiyaç birimleri yer alabilir. Bu alanda yapılaşma  $E=1.00$ ,  $H_{maks}=2$  kat olarak uygulanacaktır.
48. Park alanlarında uygulama kentsel tasarım projelerine göre yapılacaktır.
49. Plandaki park alanlarında; toplam alanın %2'sini ve  $h_{maks}=6.50$  m'yi geçmeyecek şekilde ve gerekli önlemler alınmak koşuluyla, sabit olmayan büfe, açık çay bahçesi, su deposu, sarnıç, İgdaş vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yer alabilir.
50. Planlama alanı içerisinde park ve bahçeler müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan, yeşil alan gibi kamuya açık alanların ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin değiştirilemeyecek şekilde olağan üstü durumlarda kullanılmak üzere yeraltı otoparkı düzenlenebilir.
51. 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;  $taks=0.10$ ,  $kaks=0.15$ ,  $h_{maks}=2$  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.

52. R1 rekreasyon alanlarında birinci bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Birinci bodrum katının iskan edilecek alanı parsel alanının %25'ini geçemez. doğal zemin üstündeki yeşil alanların kullanımı kamuya açık olup, bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.
53. R2 rekreasyon alanında açık spor tesisi, umumi tuvalet ve çay bahçesi yapılabilir. bu alanda yapılaşma e:0.25,hmaks 1: kat'dır.
54. 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 kar iskan edilebilir. Ancak iskan edilen bodrum katın toplam alanı parsel alanının % 25'ini geçemez.
55. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir.
56. Planlama alanı içerisinde kalan yapı olup uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan adalarında kat yükseklikleri serbest projeye göre yapılacaktır.

Mevcut imar plan notlarına göre; 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. Müşteriden temin edilen bilgilere göre fizibilite konusu parsellerin yakın çevresindeki ve mülkiyeti yine emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan parsellerden kaydırılan emsal inşaat alanlarına ait tablo aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>EMSAL AKTARIMINDA BULUNAN PARSELLER</b>	
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>EMSAL AKTARILAN MİKTARI (m<sup>2</sup>)</b>
525/1	8.454,00
525/2	12.112,04
526/2	9.420,00
526/3	1.154,52
<b>TOPLAM</b>	<b>31.140,56</b>

<b>EMSAL AKTARIMI YAPILAN PARSELLER</b>	
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>EMSAL AKTARIMI YAPILAN MİKTARI (m<sup>2</sup>)</b>
528/1	5.000,00
528/3	5.000,00
521/10	11.140,56
520/1	5.000,00
520/2	5.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>31.140,56</b>

**Not:** Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde 520 ada 2 parselin ada / parsel değişikliğinden 884 ada 1 parsel olarak, 528 ada 1 parselin 891 ada 1 parsel, 528 ada 3 parselin ise 892 ada 1 parsel olarak tescil edildikleri öğrenilmiştir.

**Rezerv Alanı ile ilgili açıklamalar:**

Taşınmazların konumlu olduğu bölge 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olup rezerv yapı alanlarına ilişkin ilgili kurum kararları ekte sunulmuştur.

- **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 bertaraf 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 Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha’lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur’ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.”

- İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 15.02.2013 tarih ve 15527817 8749 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1574 sayılı Bakanlık Oluru alındığı belirtilmektedir.
- **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'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.
- Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü'nün 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan ve 19.02.2013 tarih ve 2607 sayılı yazıdan önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ekli krokilerde sınırları tanımlanmış alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler ile imar uygulamaları), mer'î plan kararları ve mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesi'nce yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.O.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 ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanının sınırlarının değiştiği belirtilmektedir. Taşınmazlar yeniden belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.**

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
884 / 1	A1	04.11.2014 / 376	50	11.644,20	IV-A
	A2	04.11.2014 / 377	58	12.622,28	IV-A
	A3	04.11.2014 / 378	50	11.727,74	IV-A
	B1	04.11.2014 / 379	50	11.889,37	IV-A
	B2	04.11.2014 / 380	7	4.154,73	IV-A
	B3	04.11.2014 / 381	44	10.147,68	IV-A
	B4	04.11.2014 / 382	44	11.210,14	IV-A
	B5	04.11.2014 / 383	8	3.678,72	IV-A
	B6	04.11.2014 / 384	44	9.614,07	IV-A

B7	04.11.2014 / 385	43	11.941,67	IV-A
B8	04.11.2014 / 386	7	3.801,44	IV-A
B9	04.11.2014 / 387	43	10.007,15	IV-A
C1	04.11.2014 / 388	44	9.614,49	IV-A
C2	04.11.2014 / 389	8	3.694,91	IV-A
C3	04.11.2014 / 390	33	6.730,70	IV-A
D	04.11.2014 / 391	155	35.296,80	IV-A
<b>TOPLAM</b>		<b>688</b>	<b>167.776,1</b>	

891 ada 1 no'lu ve 892 ada 1 parsel için henüz yapı ruhsatları mevcut değildir.

Projenin yapı denetim işleri İnönü Mahallesi, 360 Sokak, Şelale Plaza Sitesi, No: 1, Daire: 37 Esenyurt İstanbul adresinde konumlu olan Şehzade Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

**İlgili mevzuat uyarınca 884 ada 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	MÜLKİYET VE KADASTRAL DEĞİŞİKLİK
1	884 (eski 520)	1 (eski 2)	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Daha sonra 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no ile 520 ada 2 parsel iken imar işleminden oluşmuştur.
2	891 (eski 528)	1 (eski 1)	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı



			A.Ş. adına tescil edilmiştir. Daha sonra 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no ile 528 ada 1 parsel iken imar işleminden oluşmuştur.
3	892 (Eski 528)	1 (eski 3)	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 14.12.2010 tarih ve 12540 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 619 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Daha sonra 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no ile 528 ada 3 parsel iken imar işleminden oluşmuştur.

#### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlardan 520 ada 2 no'lu parsel ile 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller 02.07.2009 onay tarihli "Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" içerisinde "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta iken 09.05.2013 onay tarihli yeni uygulama imar planı kapsamına alınmış olup lejanti "T1 Alanı (Ticaret + Konut Alanı)" olarak değişmiştir.

Parsellerin tümünün yapılaşma hakları aynı kalmıştır. (Emsal: 2,00)

#### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

520 ada 2 parsel 884 ada 1 parsel olarak, 528 ada 1 parsel ise 891 ada 1 parsel olarak, 528 ada 3 parsel ise 892 ada 1 parsel olarak tescil edilmişlerdir.



## 5. BÖLÜM

## PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanı içerisindeki 884 ada 1 no'lu parsel, 891 ada 1 parsel ile 892 ada 1 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen Evvel İstanbul Projesi'dir.

Halihazırda proje inşaatına henüz başlanılmamıştır. 884 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmış olup henüz 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmamıştır.

Rapor konusu projeye ulaşımı; Onurkent – Olimpiyat Stadı istikametinde devam eden Olimpiyat Stadı Yolu üzerindeki Kayaşehir giriş kapısından girildikten sonra Kayaşehir 17. Bölge istikametinde yaklaşık 2,50 km devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar istikamet yönüne göre sağ tarafta konumlu olup birbirlerine yakın konumdadırlar.

Proje mevcut Kayaşehir Projesi bitişiğinde yer almakta olup yakın çevresinde boş arsalar ile TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KIPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin gelişme potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Olimpiyat Stadı.....	: 5 km
TEM Otoyolu.....	: 10 km
D100 (E-5) Karayolu.....	: 18 km

## 5.2 KAYABAŞI 3. ETAP (EVVEL İSTABUL) PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 884 ada 1 no'lu parsel, 891 ada 1 no'lu parsel, 892 ada 1 parsel ve 893 ada 1 no'lu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan "İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini İntes İnşaat San ve Tic. A.Ş.- İntaya İnş. Taah. Yatırım A.Ş. Ortak Girişimi Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 726.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 188.760.000 TL+KDV ve % 26 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır. (Değerlemede sadece 884 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parsel dikate alınmıştır. 893 ada 1 parsel üzerinde orta öğretim tesis inşa edilecektir. Bu yapı KİK'li parsel üzerinde inşa edileceğinden ticari bir değer ifade etmemektedir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır.)
- Proje bünyesindeki 884 ada 1 parsel üzerinde toplam 16 blokta 688 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 688 adet bağımsız bölümün 678 adedi konut niteliğinde, geri kalan 10 adedi ise işyeri niteliğindedir. Müşterinin de isteği doğrultusunda proje bünyesindeki 678 adet bağımsız bölüm için anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki pzar değerleri takdir edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.
- 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parsel üzerinde yapılması planlanan proje için henüz yapı ruhsatları alınmamıştır.
- Halihazırda proje inşaatına henüz başlanmamıştır. Ancak parsel üzerindeki proje için yasal izinlerin (mimari proje, ruhsat vs.) alınmış olması nedeniyle genel inşaat seviyesi ise % 1 mertebesinde olarak alınmıştır.
- 884 ada 1 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
884 / 1	A1	04.11.2014 / 376	50	11.644,20	IV-A
	A2	04.11.2014 / 377	58	12.622,28	IV-A
	A3	04.11.2014 / 378	50	11.727,74	IV-A
	B1	04.11.2014 / 379	50	11.889,37	IV-A
	B2	04.11.2014 / 380	7	4.154,73	IV-A
	B3	04.11.2014 / 381	44	10.147,68	IV-A
	B4	04.11.2014 / 382	44	11.210,14	IV-A
	B5	04.11.2014 / 383	8	3.678,72	IV-A
	B6	04.11.2014 / 384	44	9.614,07	IV-A
	B7	04.11.2014 / 385	43	11.941,67	IV-A
	B8	04.11.2014 / 386	7	3.801,44	IV-A
	B9	04.11.2014 / 387	43	10.007,15	IV-A
C1	04.11.2014 / 388	44	9.614,49	IV-A	

	C2	04.11.2014 / 389	8	3.694,91	IV-A
	C3	04.11.2014 / 390	33	6.730,70	IV-A
	D	04.11.2014 / 391	155	35.296,80	V-A
<b>TOPLAM</b>			<b>688</b>	<b>167.776,1</b>	

- 884 ada 1 parsel üzerinde yer alan bloklar bünyesindeki konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
884/ 1	A1	2+1	82,82 - 119,05	14	50
		3+1	119,80 - 143,27	18	
		4+1	157,64 - 184,40	18	
	A2	1+1	68,49 - 73,31	2	58
		2+1	82,77 - 118,96	17	
		3+1	119,45 - 142,85	20	
		4+1	159,84 - 184,27	19	
	A3	2+1	82,82 - 119,05	14	50
		3+1	119,80 - 143,27	18	
		4+1	157,64 - 184,40	18	
	B1	2+1	99,44 - 107,96	10	50
		3+1	119,98 - 171,54	20	
		4+1	167,70 - 187,06	16	
		İşyeri	-	4	
	B2	2+1	120,22	1	7
		3+1	184,21 - 194,06	2	
		4+1	216,10 - 225,95	2	
		İşyeri	-	2	
	B3	1+1	75,61 - 88,73	2	44
		2+1	103,39 - 116,58	13	
		3+1	147,79 - 177,63	23	
		4+1	174,37 - 191,29	2	
	B4	İşyeri	-	4	44
		1+1	76,89	1	
		2+1	84,29 - 148,53	7	
		3+1	121,88 - 161,42	14	
		4+1	179,11 - 187,67	10	
	B5	5+1	208,51 - 225,56	12	8
		1+1	79,17 - 87,25	2	
		2+1	98,48 - 168,78	4	
	B6	3+1	221,55 - 231,16	2	44
		1+1	63,78 - 71,19	3	
		2+1	102,98 - 127,72	17	
		3+1	158,68 - 179,66	22	
	B7	4+1	184,88 - 190,52	2	43
		1+1	70,05	1	
		2+1	84,64 - 108,76	5	
		3+1	122,33 - 176,23	15	
		4+1	168,95 - 188,30	10	
	B8	5+1	209,38 - 226,50	12	7
		1+1	81,05	1	
		2+1	100,82 - 119,33	3	
		3+1	206,21	1	
	B9	4+1	226,33 - 236,65	2	43
1+1		64,29 - 71,76	3		

		2+1	103,79 - 128,73	15	
		3+1	144,96 - 181,11	23	
		4+1	175,05 - 192,04	2	
	C1	1+1	63,77 - 71,18	3	44
		2+1	102,95 - 127,69	17	
		3+1	158,64 - 179,61	22	
	C2	4+1	184,54 - 190,48	2	8
		1+1	79,32 - 87,41	2	
		2+1	98,66 - 169,09	4	
	C3	4+1	221,96 - 231,59	2	33
		1+1	72,38 - 80,92	4	
		2+1	90,10 - 115,77	12	
	D	3+1	166,42 - 188,42	17	155
		2+1	114,48 - 136,43	53	
		3+1	151,48 - 163,90	102	
<b>TOPLAM</b>					<b>688</b>

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran orta ve orta - üst gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bir konut sitesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



**6. BÖLÜM****PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER****6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.



## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düşlüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da

kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

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

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 333.047 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt

paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

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



İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

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

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

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Parsellerin mevcut imar durumları,
- 884 ada 1 parsel için yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Proje bünyesinde bulunan sosyal donatılar,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

#### Olumsuz etken:

- Olumsuz bir etken bulunmamaktadır.



## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 19.971,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,35" yapılaşma hakkına sahip 443 ada 53 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.350,-TL/m<sup>2</sup> birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
2. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 44.036 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip 882 ada 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.625,-TL/m<sup>2</sup> birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
3. Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan 5.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 8.400.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.500,-TL)  
İlgilisi / Tuna Emlak: 0212 551 21 21
4. Taşınmazlara yakın konumda Olimpiyat Stadı yakınında yer alan 31.838 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 32.000.000,-TL'dir. Parselin terklerden sonra kalan alanı yaklaşık 17.000 m<sup>2</sup>'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.885,-TL)
5. Taşınmazların batı bölgesinde konumlu olup Rezerv Yapı Alanı sınırları içersinde yer alan parsellerin m<sup>2</sup> birim satış değerleri 600 - 1.000,-TL arasında değişmektedir. Ancak bu parsellerin olduğu bölgede uygulama planları iptal edilmiş ve rezerv yapı alanı içerisinde kaldıklarından Bakanlık'tan ve TOKİ'den görüş alınmadan herhangi bir işlem yapılamamaktadır.
6. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 23.170,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 536 ada 3 parsel için Makro İnşaat Tic. A.Ş. - Akyapı İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. ortaklığı 2014 yılında 184.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 28 oranı karşılığı 51.520.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (parselin geliştirilmiş arsa birim değeri yaklaşık 2.225,-TL mertebelerindedir.) Bu proje arsası değerlendirme konusu parsellerden lokasyon bakımında daha yüksek şerefliyeye sahiptir.
7. Taşınmazlarla aynı bölgedeki toplamı 98.064,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 - 2,40" yapılaşma hakkına sahip 1359 ada 1 parsel ile 1358 ada 1 parsel için Bulvar İstanbul İş Ortaklığı 2013 yılı sonunda 723.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 28 oranı karşılığı 202.440.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (parsellerin ortalama geliştirilmiş arsa birim değeri yaklaşık 2.065,-TL mertebelerindedir.)

### Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan olan konutlar ve ticari üniteler

1. Bahçetepe projesi bünyesindeki taşınmazların satış değerleri;

	DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ FİYAT (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
MEDİKULE RESİDENCE	1+1	77	196.500	2.550
	2+1	98	275.000	2.805
AİLE BAĞLARI ETABI	2+1	98	265.000	2.705
	3+1	140	575.000	4.105
	4+1	180	533.000	2.960
	5+1	247	925.500	3.745

2. Bahçetepe projesi bünyesindeki 19 adet dairenin son 3 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.355,-TL/m<sup>2</sup>'dir. (Dairelerin kullanım alanları 54,64 - 231,20 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir)  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Seyranşehir projesi bünyesindeki dairelerin ortalama KDV hariç satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ FİYAT (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	157	435.000	2.770
3+1	165	589.000	3.570
4+1	172	675.000	3.925
5+1	326	1.089.000	3.340

4. Seyranşehir projesi bünyesindeki 18 adet dairenin son 3 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.060,-TL/m<sup>2</sup>'dir. (Dairelerin kullanım alanları 142,07 - 186,40 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir)  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5. Bulvar İstanbul projesi bünyesindeki 179 adet dairenin son 3 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.850,-TL/m<sup>2</sup>'dir. (Dairelerin kullanım alanları 82,24 - 247,08 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir)  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6. Bulvar İstanbul projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	132	472.500	3.580
3+1	172	555.000	3.225
4+1	198	822.500	4.155
5+1	258	915.000	3.545

7. Emlak Konut Başakşehir Evleri bünyesindeki 5 adet dairenin son 3 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.510,-TL/m<sup>2</sup>'dir.

### Ticari Üniteler

1. Kayabaşı 8. bölgede konumlu, 3 bölümden oluşan, 215 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 4.650,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
2. Kayabaşı 16. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 236 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 885.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 3.750,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak: 0 (532) 262 30 44
3. Kayabaşı 3. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 675.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.500,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
4. Kayabaşı 3. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 45 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 425.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 9.445,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
5. Merkez Kayaşehir AVM'de tek bölümden oluşan 320 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan cadde cepheci mağaza 1.850.000 TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 5.780,-TL)  
İlgilisi / Ergün Emlak: 0 (212) 777 30 20
6. Merkez Kayaşehir AVM'de tek bölümden oluşan 175 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan cadde cepheci mağaza 1.800.000 TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 10.285,-TL)  
İlgilisi / Ergün Emlak: 0 (212) 777 30 20
7. Seyranşehir Projesi bünyesinde yer alan 32 adet dükkan son üç ay içerisinde KDV hariç ortalama 6.360,-TL/m<sup>2</sup> birim değerden satışı gerçekleşmiştir.
8. Bahçetepe Projesi bünyesinde A3 blokta yer alan 116,08 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 10.09.2014 tarihinde KDV hariç 735.720,34 TL bedelle satılmıştır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 6.340,-TL)

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerhfiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 678 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.



**8. BÖLÜM****PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN  
TESPİTİ****8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. 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.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

**I. Arsaların değeri****II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

**8.1.1. Arsaların değeri:**

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

### 8.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsaları için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

### EMSALLERİN ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan 7 ve 8 no'lu emsaller hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılmış ve inşaatları devam eden projelerdir. Bu emsaller bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Emsal analizinde ilk dört emsal kullanılmıştır.

	Rapor konusu parseller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	40.121,18	19.971,4	44.036	5.600	31.838
m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)	---	1.350	1.625	1.500	1.885
İmar durumu	Ticaret	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	1,35	1,75	1,50	1,50
Lokasyon için ayarlama	---	Aynı	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek
Büyükük için ayarlama	---	Aynı	Aynı	Daha yüksek	Aynı
İmar durumu için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Proje izni	Var	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	---	2.310	2.145	1.780	2.210
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 2.110			

Not: Emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre şerefiyesi değerlendirilmiştir. Ayrıca 3 ve 4 no'lu emsaller üzerinden bir pazarlık payı olacak şekilde ayarlanmış değerler hesaplanmıştır. 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parselin 884 ada 1 parseli göre büyükük şerefiyesi biraz daha yüksektir. Aşağıdaki tabloda ilgili hesaplama gösterilmiştir.

## ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parsellerinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
884	1	40.121,18	2.110	84.655.000
891	1	16.423,50	2.165	35.555.000
892	1	18.653,20	2.165	40.385.000
<b>TOPLAM</b>				<b>160.595.000</b>

### 8.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Ancak sadece 884 ada 1 no'lu parsel için mimari projeler ve yapı ruhsatları mevcut olup henüz 891 ada 1 no'lu parsel ve 892 ada 1 no'lu parsel için mimari proje ve yapı ruhsatları mevcut değildir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminin uygulanmasında 884 ada 1 no'lu parsel için mevcut yasal izinler dikkate alınmış olup diğer parsel için ise mevcut imar planına istinaden geliştirilebilecek proje varsayımları dikkate alınmıştır.

### Projenin toplam pazar değeri

- Satılabilir konut ve ticari alanlarının dağılımı onaylı bağımsız bölüm listelerine ve yapı ruhsatlarına göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir alan (m <sup>2</sup> )
Konut	97.685,77
Dükkan	1.386,75

- Proje bünyesinde ayrıca henüz ruhsatı alınmamış 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parsel üzerinde de 884 ada 1 parsel gibi konut ve ticaret ünitelerini bünyesinde barındıran karma bir proje yapılması mümkündür. Bunların satılabilir ve inşaat alanları hesabı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parselin mevcut emsalden gelen inşaat alanı ve emsal aktarımından gelen alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT EMSAL (E)	MEVCUT EMSAL İNŞAAT ALANI	EMSAL ARTIRIMINDAN GELEN	TOPLAM EMSAL ALAN
891 / 1	16.423,50	2,00	32.847,00	5.000,00	37.847,00
892 / 1	18.653,20	2,00	37.306,40	5.000,00	42.306,40
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>80.153,4</b>

- Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık % 50'si kadar olacağı kabul edilmiş ve ortak alanlar yaklaşık 40.075 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Bu durumda projenin toplam inşaat alanı; 80.153,40 m<sup>2</sup> + 40.075 m<sup>2</sup> = 120.230 m<sup>2</sup> olacaktır. Projenin satılabilir alanın ise emsal alanın % 20 fazlası olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda satılabilir alan 80.153,40 m<sup>2</sup> x 1,20 ≈ 96.185 m<sup>2</sup> olarak hesaplanır.
- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir ticaret ve konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Plan notlarına göre parseller üzerinde geliştirilebilecek proje bünyesinde % 50 konut alanı, kalan % 50'si de ticaret alanı olarak ayrılmıştır. Ayrılan % 50'lik ticaret alanının da yarısı rezidans, yarısı dükkan niteliğinde olacağı kabulü yapılmıştır.
- 891 ada 1 parsel ve 892 ada 1 parsel üzerinde geliştirilebilecek proje kabullerinin genel hatları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Satılabilir konut alanı	48.093 m <sup>2</sup>
Satılabilir rezidans alanı	24.046 m <sup>2</sup>
Satılabilir dükkan alanı	24.046 m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>	<b>96.185 m<sup>2</sup></b>

- Bu durumda toplam satılabilir alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	883 / 1	891 / 1 ve 892 / 1	TOPLAM
<b>Konut Alanı</b>	97.685,77	48.093,00	145.778,77
<b>Rezidans Alanı</b>	---	24.046,00	24.046,00
<b>Dükkan Alanı</b>	1.386,75	24.046,00	25.432,75
<b>TOPLAM</b>	99.072,52	96.185,00	<b>195.257,52</b>

- Değerlemede emsal olarak bölgedeki nitelikli konut projeleri ve ticari üniteler dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgedeki benzer nitelikteki konutların satış değerleri 2.500 - 4.000,-TL aralığında, ticari ünitelerin (dükkanların) ise 5.000 - 10.000,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür.

Bu bilgilerin ışığında, güvenli tarafta da kalınarak proje bünyesindeki konutların ortalama m<sup>2</sup> birim değeri; **3.000,-TL**, rezidansların ortalama m<sup>2</sup> birim değeri;



**3.750,-TL**, dükkanların ortalama m<sup>2</sup> birim değeri olarak **7.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2015 ve 2016 yılları için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Satış gerçekleşme oranı	% 5	% 65	% 30

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Bu proje için hasılat paylaşımı oranı % 30'dur.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **700.544.191,-TL (~ 700.545.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**Rapor tarihi itibarıyla geliştirilmiş arsa değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

**Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;**

700.545.000,-TL x % 26 = (182.141.700,-TL) **182.140.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	160.595.000,-TL
Gelir İndirgeme	182.140.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **160.595.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

884 ada 1 no'lu parsel üzerindeki mimari projesi ve yapı ruhsatları mevcut blokların ve proje çevre düzenlemesi / altyapı maliyetine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
889 / 1	A1	11.644,20	IV-A	700	8.150.940
	A2	12.622,28	IV-A	700	8.835.596
	A3	11.727,74	IV-A	700	8.209.418
	B1	11.889,37	IV-A	700	8.322.559
	B2	4.154,73	IV-A	700	2.908.311
	B3	10.147,68	IV-A	700	7.103.376
	B4	11.210,14	IV-A	700	7.847.098
	B5	3.678,72	IV-A	700	2.575.104
	B6	9.614,07	IV-A	700	6.729.849
	B7	11.941,67	IV-A	700	8.359.169
	B8	3.801,44	IV-A	700	2.661.008
	B9	10.007,15	IV-A	700	7.005.005
C1	9.614,49	IV-A	700	6.730.143	

	C2	3.694,91	IV-A	700	2.586.437
	C3	6.730,70	IV-A	700	4.711.490
	D	35.296,80	V-A	1.150	40.591.320
Çevre düzenlemesi, altyapı vs.				40.121,18x 100	4.012.118
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>137.338.941</b> <b>~ 137.340.000</b>

**Not:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim maliyet tablolarına göre de V-A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.150,-TL, IV-A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 700,-TL'dir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde bu birim maliyetlerin üzerinde bir inşaat maliyeti olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu nedenle inşaat maliyetinin % 30 daha artacağı kanaatindeyiz. Bu durumda toplam inşaat maliyeti 137.340.000 x 1,30 = 178.542.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Proje inşaatına henüz başlanılmamış olsa bile proje için yasal izinlerin alınmış olması nedeniyle (mimari projeleri, ruhsat vs) inşaat seviyesi yaklaşık % 1 olarak kabul edilmiştir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 1 x 178.542.000,-TL = (1.785.420) **1.785.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:**

Arsaların toplam değeri .....: 160.595.000,-TL

İnşai yatırımların değeri .....: **1.785.000,-TL** olmak üzere

**Taşınmazın toplam pazar değeri**                      **162.380.000,-TL'dir.**

#### **8.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:**

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 26'dır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma kattanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = **162.380.000,-TL**

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (162.380.000,-TL x 0,26) **42.218.800,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri **boş arsa değeri (160.595.000,-TL)** olarak kabul edilmiştir.

## 9. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1)

Talep Tarihi	11 Eylül 2012			
Ekspertiz Tarihi	11 Eylül 2012			
Rapor Tarihi	12 Eylül 2012			
Rapor No	031 - 2012/1441			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
520	1	45.389,81	1.150	52.200.000
520	2	40.121,18	1.150	46.140.000
521	10	53.086,96	1.150	61.050.000
528	1	16.423,50	1.150	18.890.000
528	3	18.653,20	1.150	21.455.000
<b>TOPLAM</b>				<b>199.735.000</b>



2)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	21 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	12 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1793			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
520	1	45.389,81	1.150	52.200.000
520	2	40.121,18	1.150	46.140.000
521	10	53.086,96	1.150	61.050.000
528	1	16.423,50	1.150	18.890.000
528	3	18.653,20	1.150	21.455.000
<b>TOPLAM</b>				<b>199.735.000</b>

3)

Talep Tarihi	02 Ağustos 2013			
Ekspertiz Tarihi	06 Ağustos 2013			
Rapor Tarihi	12 Ağustos 2013			
Rapor No	031 - 2013/3808			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
520	1	45.389,81	1.190	54.015.000
520	2	40.121,18	1.190	47.745.000
521	10	53.086,96	1.190	63.175.000
528	1	16.423,50	1.190	19.545.000
528	3	18.653,20	1.190	22.200.000
<b>TOPLAM</b>				<b>206.680.000</b>

**Not:** Daha önceki yıllarda takdir edilen değerler boş arsa değerleridir. Ayrıca işbu değerlendirme raporundaki arsa değerinin artışında en büyük etken emsal transferi nedeniyle emsal inşaat alanının artış göstermesidir.

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	162.380.000	71.486.000
<b>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>	160.595.000	70.700.000
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</b>	700.545.000	308.406.000
<b>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b>	182.140.000	80.185.000
<b>Proje bünyesinde yer alan 678 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri</b>	265.048.700	116.684.000

(\* ) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2715,-TL'dir.

678 adet bağımsız bölümün KDV dahil toplam pazar değeri 268.892.757,-TL'dir.

**Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Kasım 2014

(Ekspertiz tarihi: 06 Kasım 2014)

Saygılarımızla,

  
Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar değeri tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görünüşü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (1 sayfa)