



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE BAHÇEKENT FLORA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|---|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | İstanbul Başakşehir Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 29.12.2014 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
| TAPU BİLGİLERİ | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 656 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no.lu parseller |
| MEVCUT KULLANIM | Parsel üzerinde inşai faaliyetler başlamıştır. |
| İMAR DURUMU | Bknz. İmar Durum Bilgileri |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ) | |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ | 86.556.816,69 ₺ |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ | 78.819.937,00 ₺ |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ | 327.349.691,85 ₺ |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ | 82.688.529,63 ₺ |
| PROJE BÜNYESİNDEKİ 875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ | 205.062.320,00 ₺ |

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 | 18 |
| Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri | 19 |
| Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi | 21 |
| Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler | 21 |
| Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler | 21 |
| Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler | 21 |
| BÖLGESEL ANALİZLER | 22 |
| İstanbul İli | 22 |
| Başakşehir İlçesi | 23 |
| GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ | 25 |
| Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler | 25 |
| Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi | 25 |
| Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi | 26 |
| Gelir Yöntemi | 26 |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri | 26 |
| NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 27 |
| Emsal Araştırması | 27 |
| Çevrede Arsa Emsal Araştırması | 27 |
| Değer Takdiri | 30 |
| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri | 30 |
| Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri | 30 |
| Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri | 34 |
| En Verimli Kullanım Analizi | 34 |
| DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER | 35 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

29.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-151

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 Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 656 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 875 adet bağımsız bölüme ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve tüm bağımsız bölümlerin kira 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 Uzman Yardımcısı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı 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 Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 656 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 875 adet bağımsız bölüme 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 : 26.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-081 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
Lisans No:402908

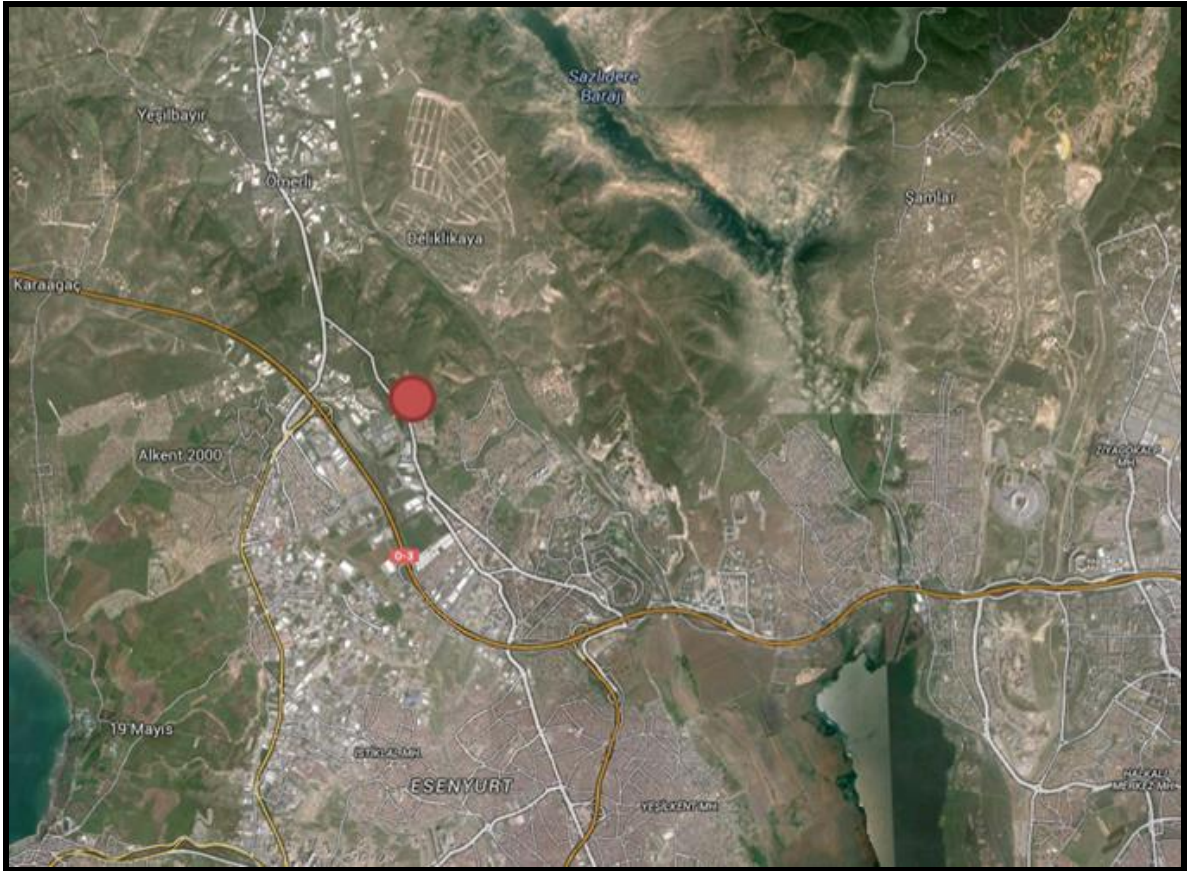
Sorumlu Değerleme Uzmanı

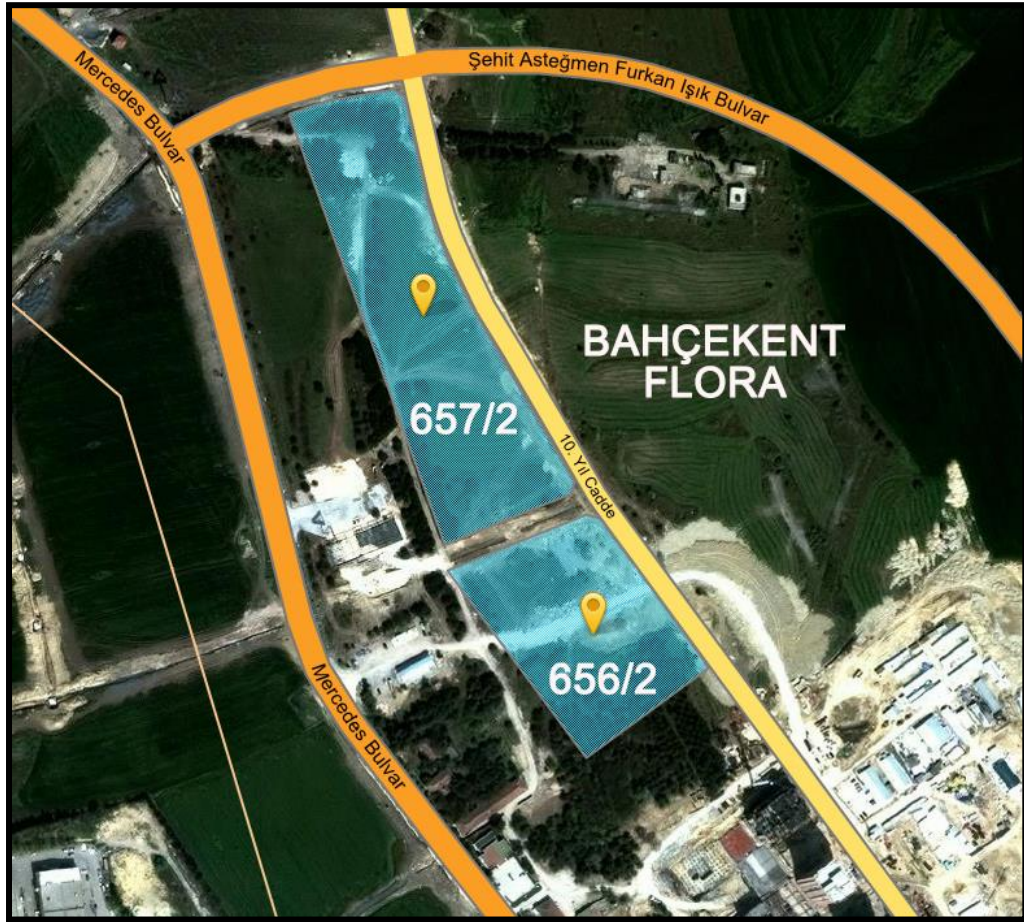
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 656 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseler, 657 ada 1 ve 2 parseller üzerinde yer alan Bahçekent Flora Projesidir. Gayrimenkullerin yakın çevresinde TEM Otoyolu, İstanbul Atatürk Olimpiyat Stadı, Mercedes Fabrikası yer almaktadır.

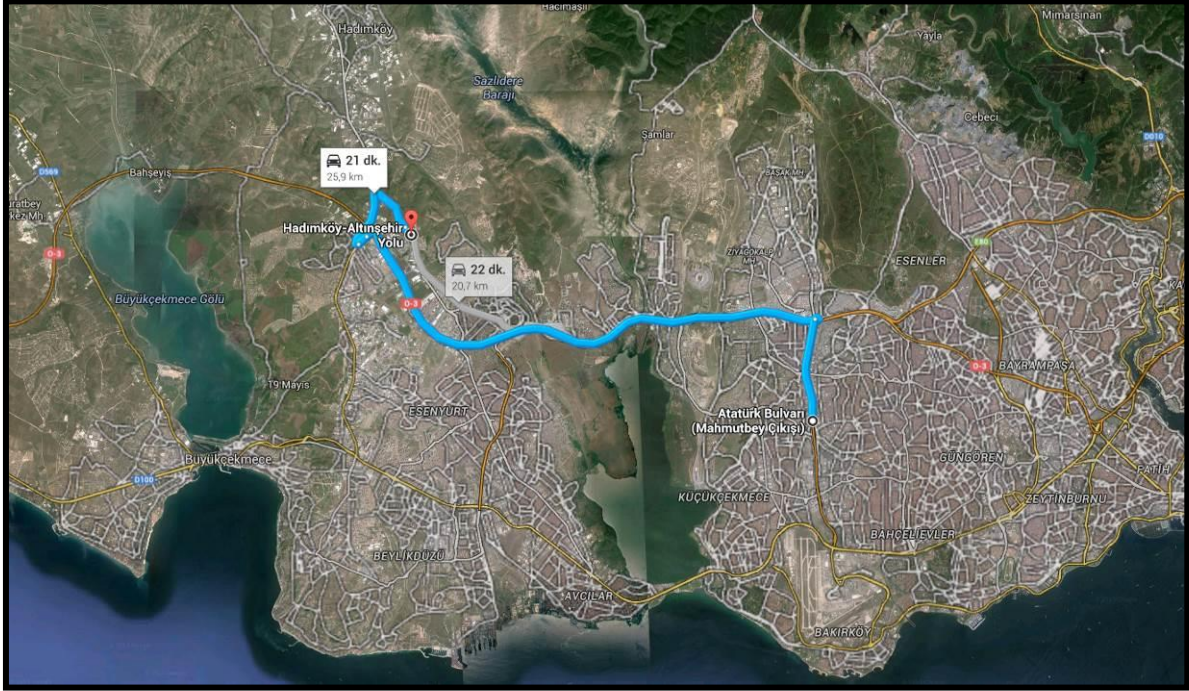






2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için Basın Ekspres Bağlantı Yolu üzerinden, TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey (batı yönünde) gişelerine doğu ilerlerken sağdan Mahmutbey Batı Kavşağından çıkılarak O3 Kuzey Yanyolu Caddesine girilir. Cadde üzerinde takribi 10 km gidildikten sonra sağa Hadımköy – Altınşehir yoluna dönülür ve takribi 4 km ilerledikten sonra rapora konu alana gelmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 33 km, Atatürk Havalimanı'na 16 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu projede 656 ada 2 no.lu ve 657 ada 2 no.lu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, taşınmazlara ait tapu ve takyidat bilgileri eklerde mevcuttur.

Yapılan incelemeler sonucunda ana taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyetindeki değişim şöyledir;

Parsellerin tamamı 1917 no.lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

14.03.2013 tarih 3635 ve 3636 yevmiye no ile satış işleminden mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

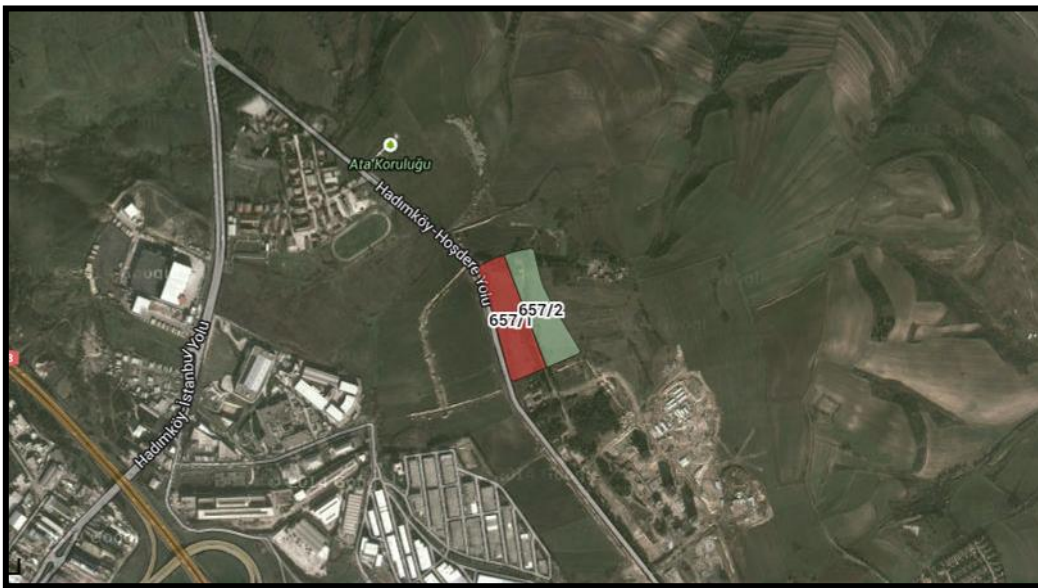
656 ada 2 ve 657 ada 2 no.lu parseller için, 09.09.2014 tarih 14418 yevmiye no ile kat irtifakı tesis işlemi gerçekleştirilmiştir.

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, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 657 ada 1 ve 2 parseller üzerinde kayıtlıdır.

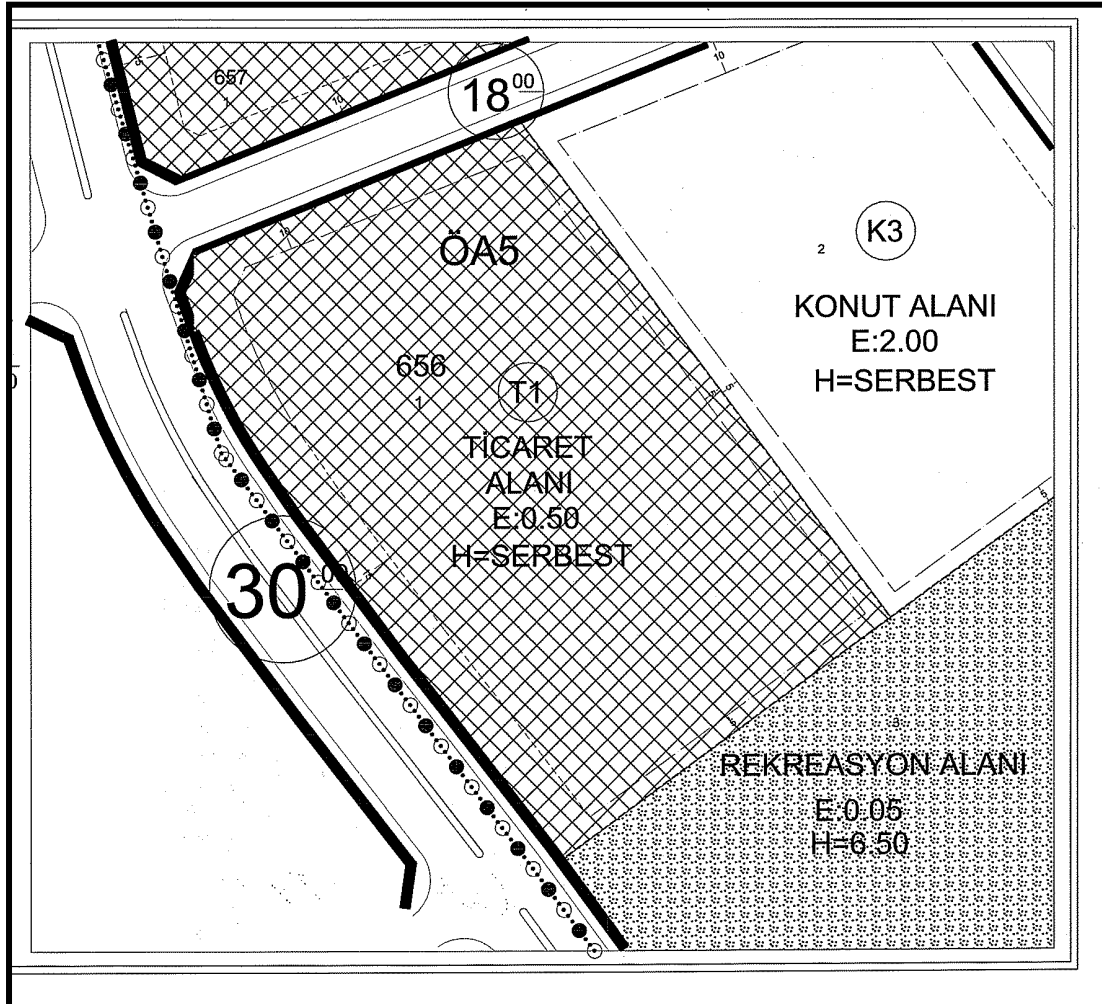
- **656 Ada 1 Parsel:** 20.817,91 m²
- **656 Ada 2 Parsel:** 17.589,53 m²
- **656 Ada 3 Parsel:** 22.449,31 m²
- **657 Ada 1 Parsel:** 31.012,65 m²
- **657 Ada 2 Parsel:** 27.887,14 m²
- **Toplam Alan:** 119.756,54 m²

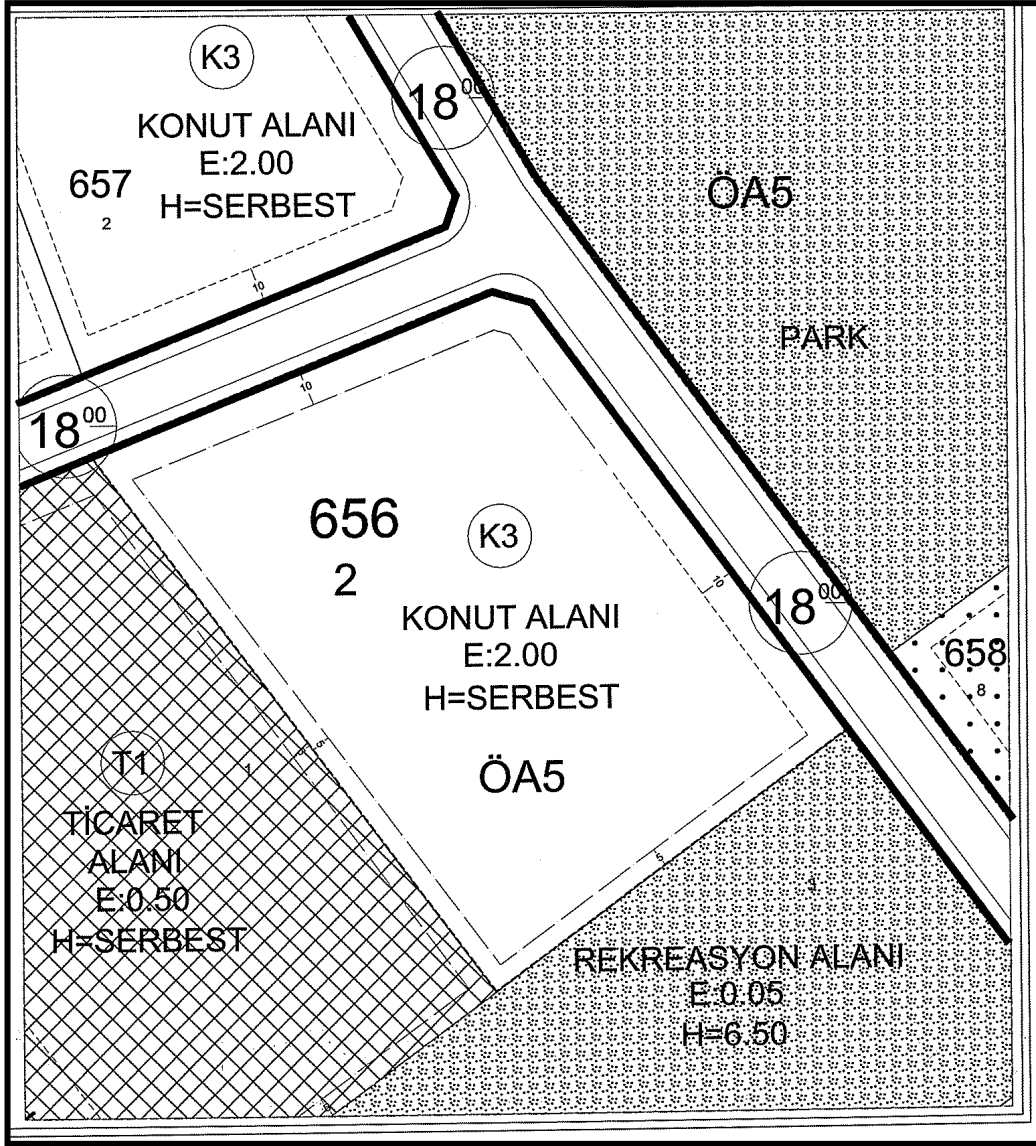


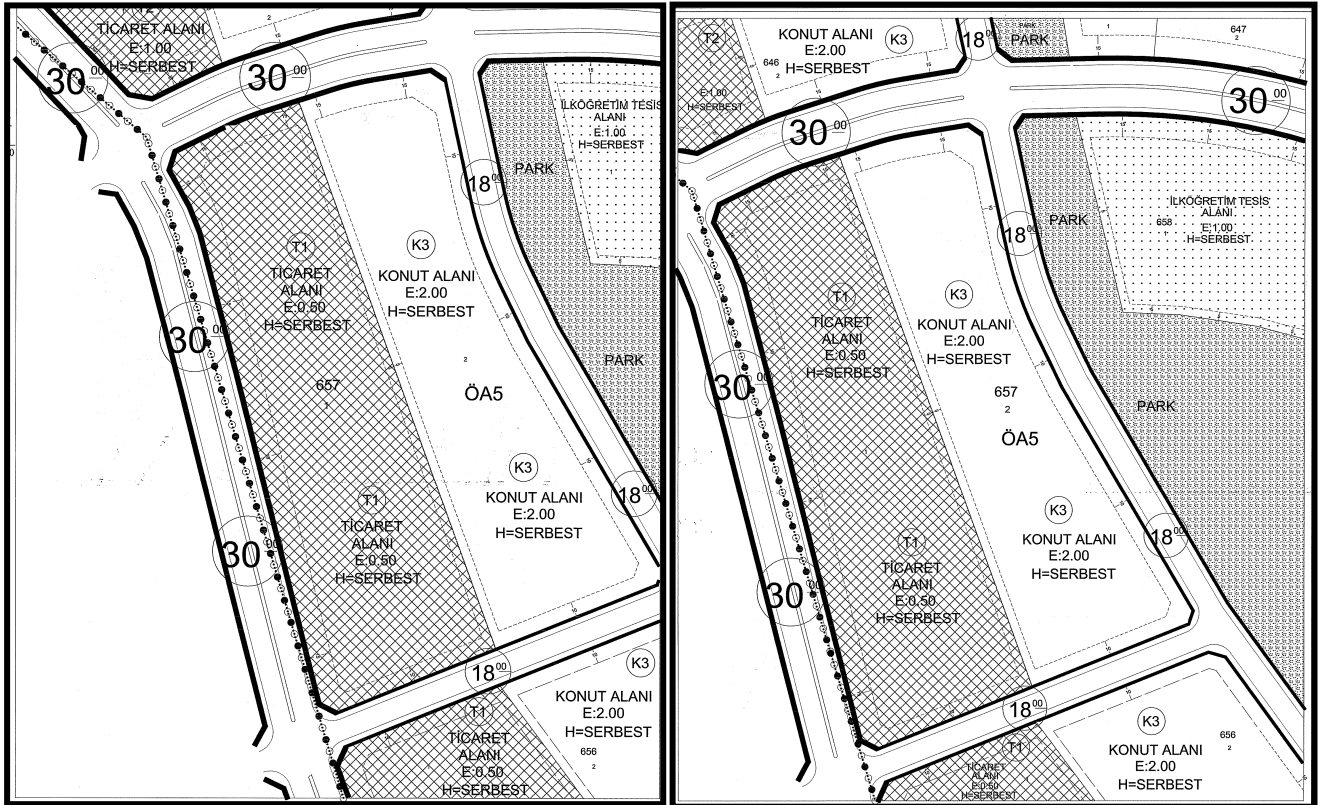
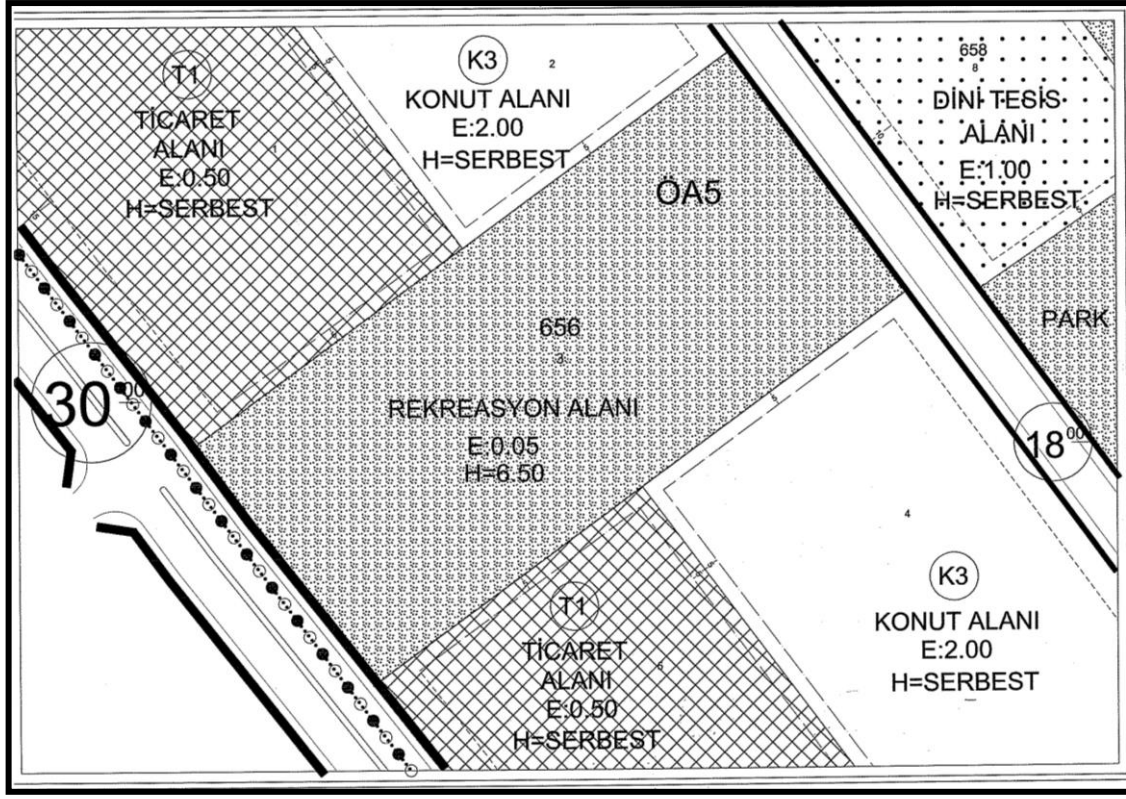
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Konu parseller 12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları aşağıda sunulmuştur:

- **656 Ada 1 Parsel:** Ticaret alanı, Emsal:0,50, H:Serbest
- **656 Ada 2 Parsel:** Konut alanı, Emsal:2,00, H:Serbest
- **656 Ada 3 Parsel:** Rekreasyon alanı, Emsal:0,05 H:6,50 m
- **657 Ada 1 Parsel:** Ticaret alanı, Emsal:0,50, H:Serbest
- **657 Ada 2 Parsel:** Konut alanı, Emsal:2,00, H:Serbest







12.03.2012 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR VE ESENYURT İLÇELERİ, HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

- 1- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacak, geri kalan binalar tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
- 3- Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- 4- İlgili kurum (teiaş, bedaş, iski, igdaş, vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 5- İmar kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
- 6- İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
- 7- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
- 8- Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Ancak, otopark ihtiyacının bitki örtüsü, jeolojik sakıncalar gibi sebeplerle parsel içerisinde karşılanamaması durumunda, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve kamu kullanımına açık olmak koşulu ile yakın çevrede yer alan donatı alanlarında zemin altında ve üstünde otopark alanları düzenlenebilir.
- 9- İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakatı alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt, alt ve üst geçitleri yapılabilir.
- 10- Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan v.b olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dahildir.
- 11- Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.

- 12- Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık v.b hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
- 13- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 14- Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. bu alanlar emsale dahil değildir.
- 15- Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut, Ticaret Alanları

- 16- Konut alanları içerisinde;
"k1" konut alanlarında, e=0.50 h=serbest'tir.
"k2" konut alanlarında, e=1.50 h=serbest'tir.
"k3" konut alanlarında, e=2.00 h=serbest'tir.
- 17- Ticaret alanlarında; iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze v.b kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları, yapılabilir. bu işlevler bir arada kullanılabilir.
t1 ticaret alanlarında, e=0.50 h=serbest'tir.
t2 ticaret alanlarında, e=1.00 h=serbest'tir.
t3 ticaret alanlarında, e=2.50, h=serbest'tir.
- 18- Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5'ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya v.b kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dahil değildir.
- 19- Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dahildir.

Donatı Alanları

- 20- Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma e=1.00 h=serbest olarak uygulanacaktır.

- 21- Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak, meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
- 22- Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu veya kreş alanı olarak kullanılabilir.
- 23- Sağlık tesisi ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
- 24- Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında; kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (shçek yapılanma alanı), açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
- 25- Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, itfaiye, iett peron alanı, igdaş vb. kurum ve kuruluşları yer alabilir.
- 26- Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
- 27- 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.
- 28- Teknik alt yapı alanlarında iski, igdaş, katı atık merkezi, telekom, teiaş, itfaiye, iett vb kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
- 29- Rekreasyon alanlarında e:0.05 ve hmax=6.50'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası, gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

Taşınmazın son üç yılda imar durumunda gerçekleşen değişiklikler aşağıda sunulmuştur:

- 656 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 657 ada 1 ve 2 parseller 12.03.2012 tasdik tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde gerçekleştirilen imar uygulaması ile oluşmuşlardır.
- Konu parseller için ilk kez 12.03.2012 tasdik tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ile planlama yapılmıştır.

- Konu parseller Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı belirtilmiştir. Ancak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalmıştır.
- 656 ada 1, 2 ve 3 parsel ile 657 ada 1 ve 2 parseller 1917 parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuşlardır.

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 yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

| Ada/Parsel | Blok | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Veriliş Sebebi | B.B. Adedi | Toplam İnşaat Alanı, m ² | Yapı Sınıfı |
|------------|--------------|---------------|-----------|----------------|------------|-------------------------------------|-------------|
| 656/2 | A3 | 23.5.2014 | 00227 | Yeni Yapı | 118 | 12.543 | IV-A |
| 656/2 | B2 | 23.5.2014 | 00228 | Yeni Yapı | 84 | 13.494,21 | IV-A |
| 656/2 | B3 | 23.5.2014 | 00229 | Yeni Yapı | 84 | 13.494,21 | IV-A |
| 656/2 | D | 23.5.2014 | 00230 | Yeni Yapı | 84 | 18.044,41 | V-A |
| 656/2 | Sosyal Tesis | 23.5.2014 | 00231 | Yeni Yapı | - | 14.176,33 | III-A |
| 657/2 | A1 | 23.5.2014 | 00232 | Yeni Yapı | 114 | 12.543,44 | IV-A |
| 657/2 | A2 | 23.5.2014 | 00233 | Yeni Yapı | 118 | 12.545 | IV-A |
| 657/2 | B1 | 23.5.2014 | 00234 | Yeni Yapı | 60 | 10.888,38 | IV-A |
| 657/2 | C1 | 23.5.2014 | 00235 | Yeni Yapı | 53 | 10.097,84 | IV-A |
| 657/2 | C2 | 23.5.2014 | 00236 | Yeni Yapı | 48 | 9.485,14 | IV-A |
| 657/2 | C3 | 23.5.2014 | 00237 | Yeni Yapı | 56 | 10.079,14 | IV-A |
| 657/2 | C4 | 23.5.2014 | 00238 | Yeni Yapı | 56 | 10.079,14 | IV-A |
| 657/2 | Sosyal Tesis | 23.5.2014 | 00239 | Yeni Yapı | - | 13.056,76 | III-A |

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin (656 ada 2 parsel ve 657 ada 2 parsel için) 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, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 parsel ile 657 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 875 adet bağımsız bölümdür. Parsellerin toplam yüzölçümü 119.756,54 m²'dir. Parseller üzerinde Bahçekent Flora Projesi inşaa edilmektedir.



| Blok | Bağımsız Bölüm Tipi | Brüt Alan, m ² | Adet | Toplam |
|------|---------------------|---------------------------|------|--------|
| A1 | 1+1 | 64,89 - 65,91 | 58 | 114 |
| | 2+1 | 108,18 - 109,32 | 56 | |
| A2 | 1+1 | 65,18 - 66,2 | 60 | 118 |
| | 2+1 | 108,66 - 110,06 | 58 | |
| A3 | 1+1 | 65,18 - 66,2 | 60 | 118 |
| | 2+1 | 108,66 - 109,8 | 58 | |

| Blok | Bağımsız Bölüm Tipi | Brüt Alan, m ² | Adet | Toplam |
|------|---------------------|---------------------------|------|--------|
| B1 | 2+1 | 117,97 - 119,65 | 20 | 60 |
| | 3+1 | 145,46 - 146,21 | 40 | |
| B2 | 2+1 | 118,11 - 119,04 | 26 | 84 |
| | 3+1 | 145,63 - 146,38 | 58 | |
| B3 | 2+1 | 118,11 - 119,12 | 26 | 84 |
| | 3+1 | 145,63 - 146,38 | 58 | |

| Blok | Bağımsız Bölüm Tipi | Brüt Alan, m ² | Adet | Toplam |
|------|---------------------|---------------------------|------|--------|
| C1 | 2+1 | 102,77 | 2 | 53 |
| | 3+1 | 145,25 - 156,07 | 51 | |
| C2 | 2+1 | 102,36 | 2 | 48 |
| | 3+1 | 144,67 - 155,45 | 46 | |

| Blok | Bağımsız Bölüm Tipi | Brüt Alan, m ² | Adet | Toplam |
|------|---------------------|---------------------------|------|--------|
| C3 | 2+1 | 101,96 | 2 | 56 |
| | 3+1 | 144,10 - 154,84 | 54 | |
| C4 | 2+1 | 101,96 | 2 | 56 |
| | 3+1 | 144,10 - 154,84 | 54 | |

| Blok | Bağımsız Bölüm Tipi | Brüt Alan, m ² | Adet | Toplam |
|------|---------------------|---------------------------|------|--------|
| D | 3+1 | 162,72 - 163,02 | 22 | 84 |
| | 4+1 | 187,17 | 62 | |

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 parsel ile 657 ada 1 ve 2 parseller ile kayıtlı bulunan, 119.756,54 m² yüzölçümlü olan parsellerin üzerinde bulunan Bahçekent Flora Projesidir.

Rapora konu projenin arsalar 12.03.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Yapılaşma şartları aşağıda sunulmuştur:

- **656 Ada 1 Parsel:** Ticaret alanı, Emsal:0,50, H:Serbest
 - **656 Ada 2 Parsel:** Konut alanı, Emsal:2,00, H:Serbest
 - **656 Ada 3 Parsel:** Rekreasyon alanı, Emsal:0,05 H:6,50 m
 - **657 Ada 1 Parsel:** Ticaret alanı, Emsal:0,50, H:Serbest
 - **657 Ada 2 Parsel:** Konut alanı, Emsal:2,00, H:Serbest
- İstanbul Başakşehir Bahçekent Flora Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 320.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 25,26 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 80.832.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin E-80 Otoyoluna yakın konumlu olmaları,
- Rapora konu projenin Atatürk Havaalanına yakın olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

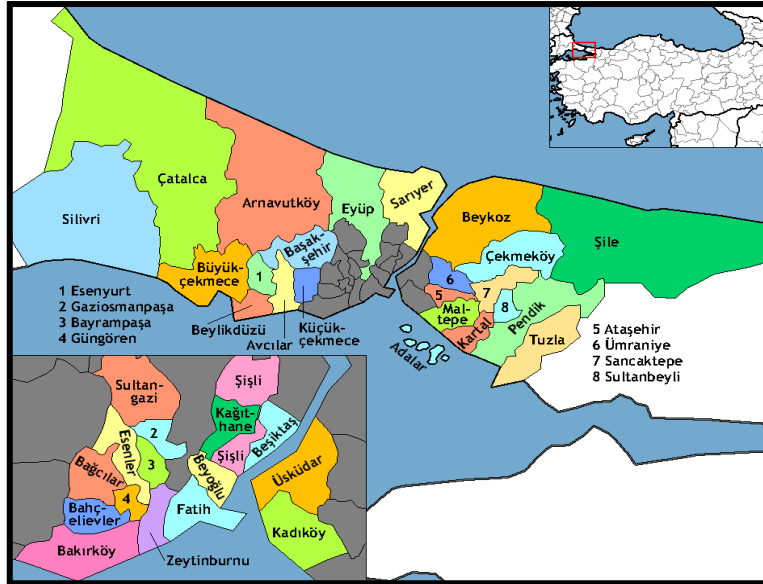
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 2. derece deprem bölgesi olması.

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 Metropolitan 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 içinde 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 bilmeseyse 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

- ✓ Delta Gayrimenkul (0212 607 10 30) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parsellerin m² birim emsal değerlerinin 1.200 – 1.500,-₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca Hoşdere Mahallesi'nde Konut imarlı arsaların yapılaşma şartlarına göre değişmekle birlikte m² birim emsal değerlerinin 1.100 – 1.500,-₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.
- ✓ Çalışkan Emlak (0212 607 23 13) ile yapılan görüşmede;
 - Konu parsellere yakın konumlu, konut imarlı, emsali:0,40 h:3,50 olan 9.750,- m² yüzölçümlü brüt arsanın 450,-₺/m² bedel ile yakın zamanda satıldığı ancak tekrar satışının gündemde olduğu ve 700,-₺/m² bedel talep edildiği bilgisi edinilmiştir.
 - Konu parsellerin karşısında konumlu, Konut + Ticaret imarlı, 18.000,-m² yüzölçümlü arsa için 1.300,-₺/m² birim bedelle anlaşıldığı bilgisi edinilmiştir.

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Bahçekent Flora

| Daire Tipi | Brüt Alan (m ²) | | Satış Fiyatı (₺) | |
|------------|-----------------------------|--------|------------------|-----------|
| | Min | Max | Min | Max |
| 1+1 | 64,89 | 66,2 | 199.000 ₺ | 219.000 ₺ |
| 2+1 | 101,96 | 119,65 | 228.000 ₺ | 314.000 ₺ |
| 3+1 | 144,1 | 163,02 | 338.000 ₺ | 404.000 ₺ |
| 4+1 | 187,17 | | 439.000 ₺ | 456.000 ₺ |

Dumankaya Hi-Fit

| Daire Tipi | Brüt Alan (m ²) | Satış Fiyatı (₺) | |
|------------|-----------------------------|------------------|-----------|
| | | Min | Max |
| 1+0 | 43,00 | 157.000 ₺ | 165.000 ₺ |
| | 45,00 | 164.000 ₺ | 173.000 ₺ |
| | 47,00 | 181.000 ₺ | |
| 1+1 | 78,00 | 253.000 ₺ | 292.000 ₺ |
| | 83,00 | 294.000 ₺ | 310.000 ₺ |
| 2+1 | 100,00 | 354.000 ₺ | |
| | 120,00 | 364.000 ₺ | 382.000 ₺ |
| | 144,00 | 466.000 ₺ | 480.000 ₺ |

Göl Panorama

| Daire Tipi | Brüt Alan (m ²) | | Satış Fiyatı (₺) | |
|------------|-----------------------------|--------|------------------|-----------|
| | Min | Max | Min | Max |
| 1+1 | 69,54 | 71,02 | 223.000 ₺ | 275.000 ₺ |
| 2+1 | 101,82 | 118,02 | 284.000 ₺ | 419.000 ₺ |
| 3+1 | 142,34 | 170,81 | 400.000 ₺ | 557.000 ₺ |
| 4+1 | 184,67 | 240,94 | 538.000 ₺ | 789.000 ₺ |

Bahçekent Emlak Konutları

| Daire Tipi | Alan (m ²) | Satış Fiyatı (₺) | Birim Satış Fiyatı (₺/m ²) |
|------------|------------------------|------------------|--|
| 1+1 | 58,50 | 142.000 ₺ | 2.427,35 ₺ |
| 2+1 | 100,36 | 250.000 ₺ | 2.491,03 ₺ |
| 3+1 | 149,04 | 412.000 ₺ | 2.764,36 ₺ |
| 4+1 | 170,49 | 466.000 ₺ | 2.733,30 ₺ |

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Dumankaya Hi-Fit

| | Alan (m ²) | Satış Fiyatı (m ²) | Birim Fiyat (₺/m ²) |
|---------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <i>Dükkan</i> | 200,00 | 1.060.000 ₺ | 5.300 ₺ |
| <i>Dükkan</i> | 2.500,00 | 12.000.000 ₺ | 4.800 ₺ |

Diğer Ticari Emsaller

| <i>Konum</i> | Alan (m ²) | Satış Fiyatı (₺) | Birim Fiyat (₺/m ²) | İlgilisi |
|----------------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Verde Molino AVM</i> | 31,00 | 175.000 ₺ | 5.645,16 ₺ | Lider Emlak (0212 605 0701) |
| <i>Verde Molino AVM</i> | 70,00 | 300.000 ₺ | 4.285,71 ₺ | L'ist Varlık Yönetimi (0212 288 0883) |
| <i>Bahçeşehir 2. Kısım</i> | 630,00 | 2.164.500 ₺ | 3.435,71 ₺ | D&D Emlak (0530 262 5949) |
| <i>Sun FLower AVM</i> | 420,00 | 850.000 ₺ | 2.023,81 ₺ | Elçi Emlak (0533 325 7906) |
| <i>Green Hill AVM</i> | 100,00 | 666.000 ₺ | 6.660,00 ₺ | |

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

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

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

| Ada | Parsel | Fonksiyon | Yapılaşma Şartı | Yüzölçümü, m ² | m ² Birim Değeri, ₺ | Değer, ₺ |
|---------------|--------|------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 656 | 1 | Ticaret | Emsal:0,50 H:Serbest | 20.817,91 | 600 | 12.490.746 |
| 656 | 2 | Konut | Emsal:2,00 H:Serbest | 17.589,53 | 1.000 | 17.589.530 |
| 656 | 3 | Rekreasyon | Emsal:0,05 H:6,50 | 22.449,31 | 100 | 2.244.931 |
| 657 | 1 | Ticaret | Emsal:0,50 H:Serbest | 31.012,65 | 600 | 18.607.590 |
| 657 | 2 | Konut | Emsal:2,00 H:Serbest | 27.887,14 | 1.000 | 27.887.140 |
| TOPLAM | | | | 119.756,54 | | 78.819.937 |

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir. Daire alanları onaylı çarşaf listeden alınmıştır. Ticari ünite alanları ise (656 ada 1 ve 3 parsel ile 657 ada 1 parsel) rapor tarihi itibari ile yapı ruhsatları düzenlenmediği için emsal alanları doğrultusunda kapalı alan hesaplanmış ve bu alan üzerinden değer takdirine gidilmiştir.

| Nitelik | Satılabilir Alan, m ² |
|---------------|----------------------------------|
| Daire | 107.993,70 |
| Ticari | 27.037,75 |
| Toplam | 135.031,45 |

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 2.200,00 ₺/m², ticari üniteler için ortalama satış birim değerleri 3.500,00 ₺/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 %45, 2015 yılında %45, 2016 yılında %10 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 | Ticari | |
| Projenin Satılabilir Alanı (m²) | 107.993,70 | 27.037,75 | |
| Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺) | 2.200,00 | 3.500,00 | |
| Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺) | 2.376,00 | 3.780,00 | |
| Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺) | 2.566,08 | 4.082,40 | |
| | 2014 | 2015 | 2016 |
| Projenin Öngörülen Satış Hızı | 45,00% | 45,00% | 10,00% |
| Toplam Satış Hâsılatı (₺) | | | 349.706.218 |
| Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²) | | | 2.589,81 |
| GELİRLER | | | |
| Projenin Satış Geliri (₺) | 149.498.212 | 161.458.069 | 38.749.936,59 |
| TOPLAM GELİRLER (₺) | 149.498.212 | 161.458.069 | 38.749.936,59 |
| İndirgeme Katsayısı | 1,00 | 0,90 | 0,82 |
| İndirgenmiş Nakit Akışı | 149.498.212 | 146.115.900 | 31.735.580,02 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺) | | | 349.706.217,89 |
| PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺) | | | 327.349.691,85 |

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **327.349.691,85 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 25,26 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$327.349.691,85 \times 0,2526 = \mathbf{82.688.532,16 \text{ ₺}}$ 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 **78.819.937,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 4,18'dir. Blokların ruhsatlarına göre yapı sınıfları aşağıda belirtilmiş olup, IV yapı sınıfında olan blokların yapı yükseklikleri nedeniyle VA yapı sınıfı olarak kabul edilerek hesaplama yapılmıştır.

| Ada/Parsel | Blok | Toplam İnşaat Alanı, m ² | Yapı Sınıfı | m ² Birim Maliyet, ₺ | Toplam Maliyet, ₺ |
|---|--------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|
| 656/2 | A3 | 12.543 | IV-A | 1150 | 14.424.450,00 |
| 656/2 | B2 | 13.494,21 | IV-A | 1150 | 15.518.341,50 |
| 656/2 | B3 | 13.494,21 | IV-A | 1150 | 15.518.341,50 |
| 656/2 | D | 18.044,41 | V-A | 1150 | 20.751.071,50 |
| 656/2 | Sosyal Tesis | 14.176,33 | III-A | 550 | 7.796.981,50 |
| 657/2 | A1 | 12.543,44 | IV-A | 1150 | 14.424.956,00 |
| 657/2 | A2 | 12.545 | IV-A | 1150 | 14.426.750,00 |
| 657/2 | B1 | 10.888,38 | IV-A | 1150 | 12.521.637,00 |
| 657/2 | C1 | 10.097,84 | IV-A | 1150 | 11.612.516,00 |
| 657/2 | C2 | 9.485,14 | IV-A | 1150 | 10.907.911,00 |
| 657/2 | C3 | 10.079,14 | IV-A | 1150 | 11.591.011,00 |
| 657/2 | C4 | 10.079,14 | IV-A | 1150 | 11.591.011,00 |
| 657/2 | Sosyal Tesis | 13.056,76 | III-A | 550 | 7.181.218,00 |
| Çevre Düzenlemesi, Altyapı vb. maliyetler (%10) | | | | | 16.826.619,60 |
| TOPLAM | | | | | 185.092.815,60 |

Toplam inşaat maliyeti 185.092.815,60 ₺ olup, bu değer in %4,18'i 7.736.879,69 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 78.819.937,00 ₺ + 7.736.879,69 ₺ = **86.556.816,69 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 86.556.816,69 ₺ x 0,2526= **21.864.251,90 ₺** 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 **78.819.937,00 ₺** boş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

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, manzara, peyzaj, bağımsız bölüm konumları vb 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 ve ticari ünitelerden oluşan nitelikli bir karma proje" olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde toplam 119.756,54 m² arsa üzerinde yer alan Bahçekent Flora Projesi'dir. 656 ada 2 parsel ve 657 ada 2 parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve ruhsatlara göre 875 adet daire 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. Proje kapsamındaki 875 adet bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmiş olup ekte sunulmuştur. Tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri 205.062.320,00 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.

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 için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Rapor Numarası | EMLAK KONUT-12.11-134 |
| Rapor Tarihi | 12.12.2011 |

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

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- 875 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