



2017



İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ  
2 Adet Bağımsız Bölüm

2017/0034

06.03.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 24.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 06.03.2017 tarihinde, 2017/0034 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.





## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	24.02.2017
DEĞERLEME TARİHİ	03.03.2017
RAPOR TARİHİ	06.03.2017
RAPOR NO	2017/0034
RAPOR TÜRÜ	Rayiç Değer Tespiti
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	Tam Mülkiyet
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Bahçeşehir Hoşdere Mahallesi Spradon Quartz Projesi B1 Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm ve D2 Blok 108 Nolu Bağımsız Bölüm Başakşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.073269, 28.686100
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi 563 ada 1 nolu parsel üzerindeki D2 Blok 108 Nolu ve 217 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan B1 Blok 5 Nolu bağımsız bölümlerdir. (Bkz. madde 3.2. ve 3.2.1.)
İMAR DURUMU	Taşınmazın 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat – Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı paftasına göre; Konut Alanı, Blok Nizam Emsal: 1.50 Detaylar İçin Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Emlak Konut Spradon Quartz Projesinde stokta yer alan B1 Blok Zemin Kat 5 nolu ve D2 Blok 18.Kat 108 nolu bağımsız bölümün değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Pazar Değeri	467.779,00	125.409,92
2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Pazar Değeri	472.456,79	126.664,02

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,73 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No: 401437)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>9</b>
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi	12
3.4.	Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	19
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	19
3.4.2	Belediye İncelemesi	19
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	20
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	21
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	21
3.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	21
3.9.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar	21
3.10.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	23
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>24</b>
4.1.	Değer Tanımları	24
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	24
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	24
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	24
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	25
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	25
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	25
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	26
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	26
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	26
4.3.2.	Varsayımlar .....	27
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	27
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	27
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	28
4.3.6.	Şerefiye .....	28
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	28
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	28
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....	29
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	29
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	30
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	33
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	36
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	36
6.1.2.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç.....	38
6.2.	Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ...	39
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	41



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 06.03.2017 tarihinde, 2017/0034 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Barış Sokak üzerinde yer alan Sprodan Quartz Projesi kapsamındaki B1 Blok 5 nolu ve D2 Blok 108 nolu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 06.03.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında ( 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.

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin, 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.



### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

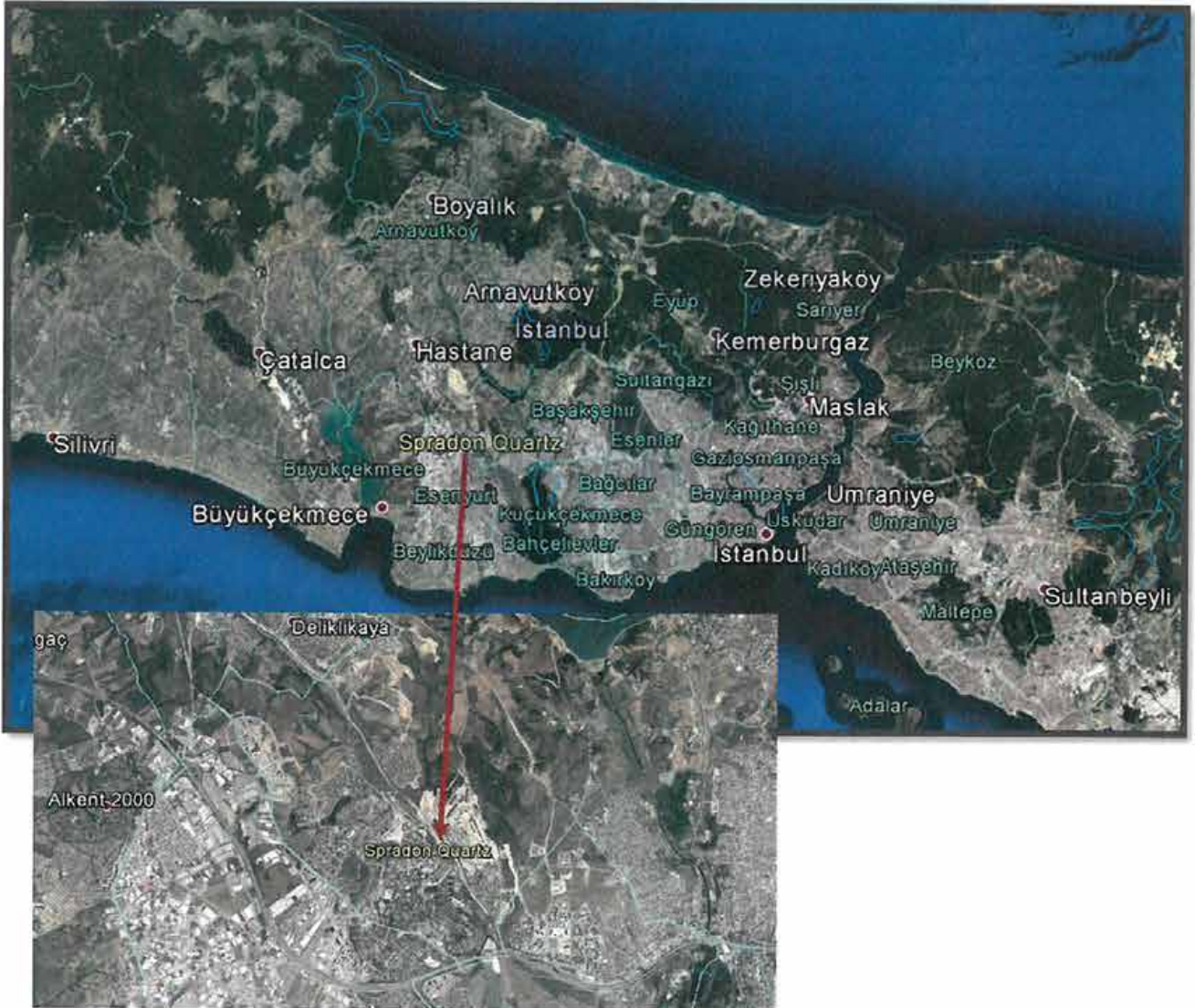
İş bu rapor; Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Barış Sokak adresinde konumlu Spradon Quartz Projesi'nde yer alan B1 Blok 5 nolu ve D2 Bloкта 108 nolu bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Spradon Quartz Projesi TEM Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan Bahçeşehir 2. Kısım bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmaza, TEM Otoyolu Atatürk Havalimanı – İkitelli kavşağından Bahçeşehir Uydu Kenti'ne giden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Hacı Eyüp Saadet Çarmıklı Camii, Abdi İbrahim İlköğretim Okulu, Bahçeşehir Atatürk Lisesi, Hill Park Evleri, Bahçeşehir Şelale Evleri ve Manolya Park Evleri gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmaz, TEM Avrupa Otoyolu'na 5 km, Atatürk Havalimanı'na 25 km, Esenler Otogarına 22 km, Taksim meydanına 38 km, Boğaziçi köprüsüne 40 km mesafede konumlanmıştır.









### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sisteminden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde bilgileri teyit edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İLİ : İSTANBUL  
İLÇESİ : BAŞAKŞEHİR  
MAHALLESİ : HOŞDERE

ADA	: 217
PARSEL	: 1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: 6 Bloktan Oluşan B.A.K. Bina ve Havuz ve Otopark Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	: 14.431,11
MALİKİ - HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş - Tam

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	B1	Zemin Kat	5	Daire	66/23648	191	18855	1705	29.01.2008

ADA	: 563
PARSEL	: 1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: 5 Bloktan Oluşan B.A.K. Bina ve Sosyal Tesis ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	: 13.193,56
MALİKİ - HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş - Tam

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	D2	18. Kat	108	Daire	64/23348	220	21647	23986	30.12.2008

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Taşınmazın, TAKBİS sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Hanesi 217 Ada 1 Parsel (B1 5 Nolu Bağımsız Bölüm):**

- Yönetim Planı: 25.01.2008 (29.01.2008 tarih 1705 yevmiye)

##### **Beyanlar Hanesi 563 Ada 1 Parsel (D2 108 Nolu Bağımsız Bölüm):**

- Yönetim Planı: 29.12.2008 (30.12.2008 tarih 23986 yevmiye)

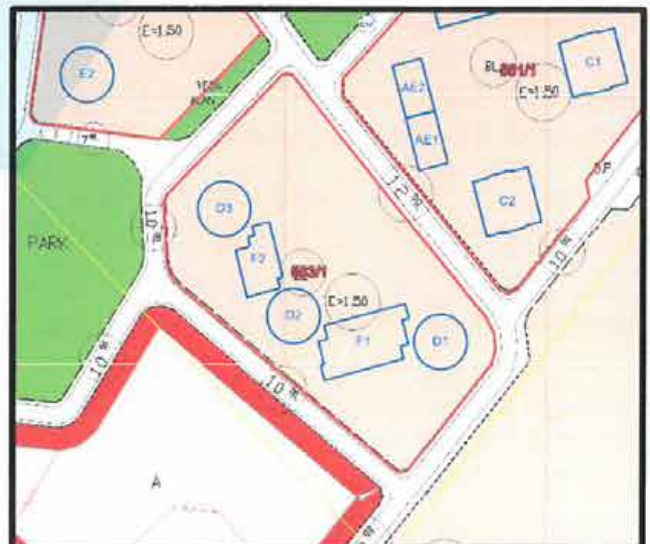
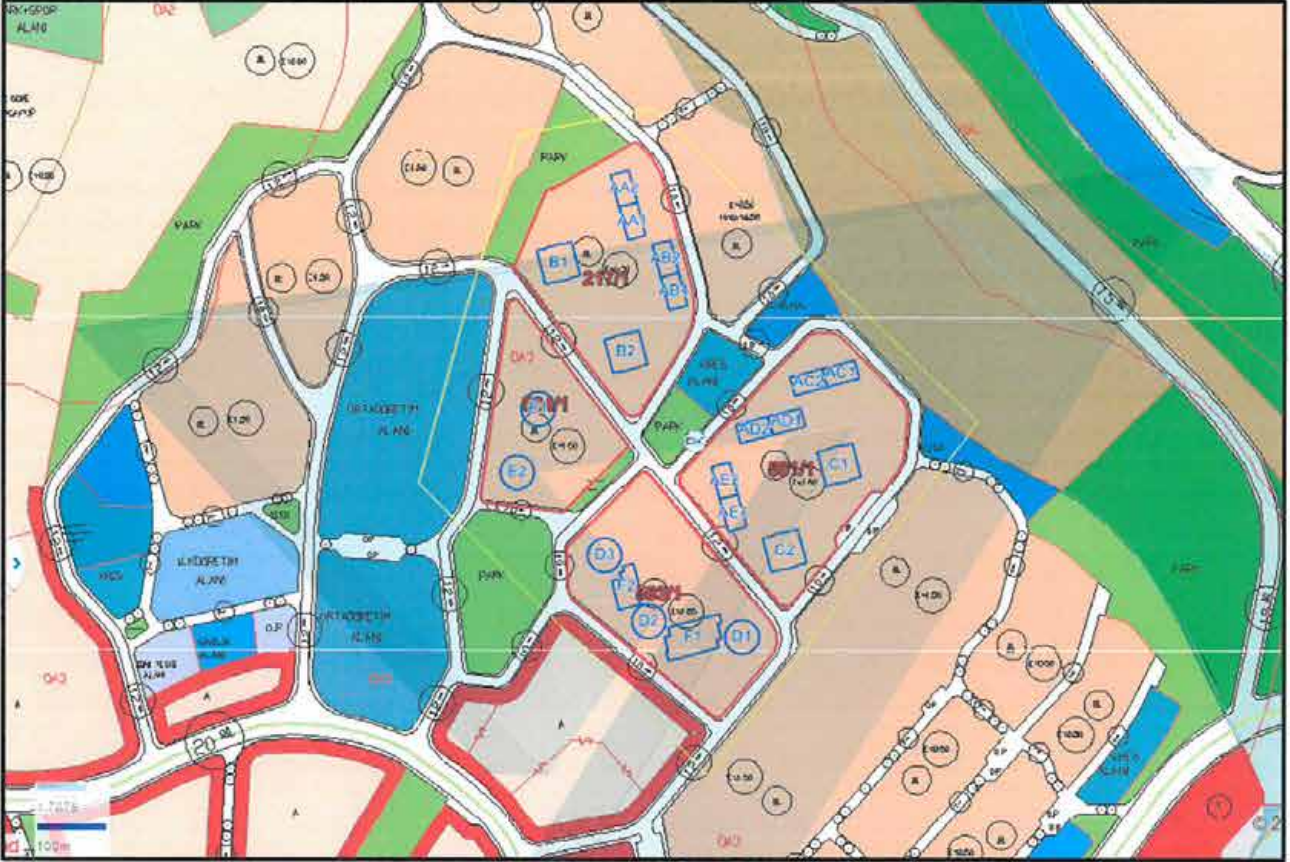
Yukarıdaki beyanlar kat mülkiyetini ve kullanım amacını tescil amaçlıdır. Beyanın gerekli ve rutin uygulama sonucu tescil edilmiş olduğundan taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.





### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parsellerin 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat – Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Konut Alanı yapılaşma şartlarının ise; Blok Nizamda Emsal=1.50 olduğu bilgisi alınmıştır.





**07.02.2003 ONAMA TARİHLİ BAHÇEŞEHİR BELDESİ, BALLIPINAR, SIVAT-YEŞİLTEPE, DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİLERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN NOTLARI - GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİ DEĞİŞTİREN 2 EYLÜL 1999 TARİHLİ YÖNETMELİK İLE DAHA SONRA ÇIKARILACAK YÖNETMELİK VE GENELGELERDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
2. BELEDİYE TARAFINDAN YAPTIRILAN BAYINDIRLIK İMAR VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21.11.2000 ONAY TARİHLİ "BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ YERLEŞİM AMAÇLI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU"NA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. PLANLANAN ALAN II. DERECE DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
4. UYGULAMA SIRASINDA ADA/PARSEL KONUMU GEREĞİ TEDAŞ, İSKİ, T.C.K, BOTAŞ, T.C.D.D VB. İLGİLİ KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞÜ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. BELEDİYE HİZMET ALANLARINA SAĞLIK, HİZMET, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS, LOJMAN GİBİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
7. NATO AKARYAKIT BORU HATTINA YAPI YAKLAŞMA SINIRI SAĞDAN VE SOLDAN 5'ER METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.

**UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**SIVAT-YEŞİLTEPE MEVKİİ PLANNOTLARI:**

1. SIVAT YEŞİLTEPE UYGULAMA İMAR PLANI KÜTLE İMARLI OLUP AŞAĞIDA BELİRLENEN BLOK EBATLARINA VE TİPİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BLOKLARIN MİMARİ VE UYGULAMA PROJELERİ BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLUP BU PROJELERE GÖRE İNŞAAT YAPILACAKTIR.


A KONUT TİPİ 8mX10m hmax : 6.50m


A<sub>2</sub> KONUT TİPİ 16mX10m hmax : 6.50m

KONUT TİPİ 24mX10m hmax : 6.50m

KONUT TİPİ 6mX10m hmax : 6.50m

KONUT TİPİ 12mX10m hmax : 6.50m

 TİCARET+KONUT 12mX10m hmax : 6.50m

 TİCARET BİTİŞİK NİZAM hmax : 6.50m

 MEVCUT BLOK

23.09.2005 T.T.

İNŞA EDİLDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN HÜKÜMLERE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ BİNA. YENİDEN YAPILMAYA GİDİLDİĞİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN

23.03.2005 T.T.



2. İNŞAAT EDİLDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN HÜKÜMLERE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ BİNA, YENİDEN YAPILANMAYA GİDİLDİĞİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BAZI BLOKLARDAKİ KESİK ÇİZGİ TANIMLAMASI ŞEKLEN GÖSTERİLMİŞ OLUP TEAŞ'DAN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA KESİNLEŞECEKTİR.
4. ARSA İÇERİSİNE İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN BLOKTAN HARIÇ HIÇ BİR ARAZİ FAALİYETTE BULUNULAMAZ.
5. ENERJİ NAKİL HATTI BÖLGESİNDEKİ PARSELLERDE TEAŞ'DAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. ÇEKME KATI VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ.
7. BİNA YÜKSEKLİKLERİ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
8. KOTTAN KAT VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİ KAZANILAMAZ.
9. KOT ALINACAK NOKTA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TESPİT EDİLİR.

23.03.2005 T.T.

10. 23.MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
11. OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE TABİDİR.
12. JE3 JEOLJİK-JEOTEKNİK ALAN TANIMLI BÖLGE, AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALAN OLUP AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE TASDİK EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ETÜDLER PARSEL BAZINDA OLMAYIP GENEL KAPSAMDA ALINACAK TÜM ŞEVİ VEYA YÜZEYİ KAPSAMASI ZORUNLUDUR. BU SINIR RAPORU HAZIRLAYAN MÜHENDİS TARAFINDAN GEREKTİĞİ KADAR GENİŞLETİLECEKTİR.
13. İMAR PLANINDA YAPILANMA DURUMU GÖSTERDLEN JE3 BÖLGESİNDE AFET İLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORUNA GÖRE YAPILANMA DURUMU VE KOŞULLARI YENİDEN DÜZENLENEBDLDR.
14. ÖA1 OLARAK TANIMLANAN BÖLGEDE PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD YAPILMASI ZORUNLUDUR.
15. JEOLJİK GEREKSİNİMLER NEDENİYLE YAPILACAK BODRUM KATLAR İSKÂNA AÇILMAYACAKTIR.
16. KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.03.2005 T.T.



➤ **DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİ PLAN NOTLARI:**

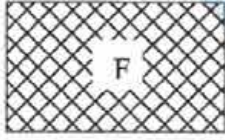
1. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. YAPI ADALARI PARSELLERE AYRILMADIĞI YATAY KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKI KURULABİLİR. İFRAZ YAPILDIĞI TAKDİRDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500M2 OLACAKTIR.
2. TİCARET+KONUT ALANINI TANIMLAYAN BORDÜR ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP HESAPLAMAYA ESAS OLAN BÜYÜKLÜKLERİ TANIMLAR. TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANLARI ARTIRILMAMAK ŞARTIYLA ÜRETİLECEK MİMARİ PROJELER PARALELİNDE A, C VE F BORDÜR ÇİZGİLERİ ADA İÇİNDE DEĞİŞKENLİK GÖSTEREBİLİR. AYNI ŞARTLAR ŞEHİR MERKEZİNDEKİ YAPI ADALARI İÇİNDE GEÇERLİ OLUP MİMARİ PROJESİNE GÖRE TANZİM EDİLECEKTİR.



MİMARİ PROJESİNE GÖRE  
DÜZENLENECEK KONUT+TİCARET  
ALANLARI:  
TİCARET+BÜRO-KONAKLAMA  
HİZMETLERİ:0,50  
KONUT:1,50'DİR



AVAN PROJESİNE GÖRE  
DÜZENLENECEK KONUT+TİCARET  
ALANLARI:  
TİCARET+BÜRO-KONAKLAMA  
HİZMETLERİ:0,30  
KONUT:0,50'DİR



MİMARİ PROJESİNE GÖRE  
DÜZENLENECEK KONUT+TİCARET  
ALANLARI:  
TİCARET+BÜRO-KONAKLAMA  
HİZMETLERİ:0,50  
KONUT:1,20'DİR

3. BAHÇELİ EVLERDE (SIRA EVLERDE)BLOK DÜZENDE VE DİĞER TESİSLERDE BLOK EBATLARI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLMAYIP BİR VEYA BİRKAÇ BLOK HALİNDE YER ALABİLİR UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILIR.
4. EĞİMDEN DOLAYI İSKÂNA AÇIK BİRDEN FAZLA KAT KAZANILAMAZ.
5. YAPILAR İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜ ALINARAK NATO BORU HATTINA 5 M'DEN DAHA ÇOK YAKLAŞILMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTDİR.
6. TOPLU KONUT BÜTÜNÜNDEKİ BİNALAR ARASINDA AÇIK VEYA KAPALI BAĞLANTI KURMAK AMACI İLE İRTİFAK KURULABİLİR.(İSITMA, TELEFON GİBİ TESİSAT BAĞLANTILARI İÇİN)
7. PLANDA ANA YOLLAR DIŞINDAKİ YAYA VE TALİ YOLLAR İLE KAMUYA TERK EDİLEN DİĞER ALANLARDA UYGULAMA SIRASINDA YOL KENARI YEŞİL BANTLAR, PARKLAR, OYUN YERLERİ VD. KULLANIMA UYGUN DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.



8. ÇEKME KATI VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ. ANCAK BAHÇELİ EVLERDE %57 ÇATI MEYİLİ İÇİNDE VE BAĞIMSIZ BİRİM OLMAMAK ŞARTIYLA ÇATI MEYİLİNDEN KAZANILAN ALAN EN ÜST KATLA İLİŞKİLİ OLARAK KULLANILABİLİR. BU KESİM İNŞAAT ALANINDAN SAYILMAZ. ÇATI MEYİLİ 1.00M'LİK SAÇAK UCUNDAN VE +6.50 KOTUNDAN İTİBAREN HESAPLANIR. KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00M'DEN AZ TUTULARAK ÇATI KATININ YÜKSEKLİĞİ ARTTIRILABİLİR. APARTMANLARDA ÇATI KATI %40 ÇATI MEYİLİ İÇİN DE TANZİM EDİLİR. ÇATI PENCERELERİNİN ÖLÇÜLERİ MİMARİ PROJESİNDE BELİRLENİR.
9. İMAR ADALARINDA VERİLEN KAKS DEĞERİ DÜZENLENECEK MİMARİ PROJELERE GÖRE ADA İÇERİSİNDE TESİS EDİLECEK PARSELLERE FARKLI ORANLARDA DAĞITILABİLİR. İMAR ADALARININ PARSELLERE AYRILMAMASI VE BİR BÜTÜN HALİNDE PROJELENDİRİLİP İNŞAA EDİLMESİ DURUMUNDA BLOKLARIN YOLLARI VE DİĞER BLOKLAR ARASINDAKİ BAHÇE MENFEZLERİ VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENİR.
10. 1.10M YÜKSEKLİĞE KADAR ÇATI PARAPETİ YAPILABİLİR. BİNALARIN BÜTÜN CEPHELERİNDE 2.00M'YE KADAR AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. SAÇAK ÇIKMASI 2M'YE KADAR YAPILABİLİR. BODRUM KATLARINDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1 M'Yİ GEÇMEYEN KURANGLEZ YAPILABİLİR. BODRUM KATLARINDAN YAN VE ARKA BAHÇELERE ÇIKI YAPILABİLİR.
11. YAPI NİZAMI BİTİŞİK OLAN YERLERDE KOT BİNA CEPHESİ ÜZERİNDEKİ EN YÜKSEK YOL TRETUAR SEVİYESİNDEN VERİLİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ALTINDA OLAN ADA/PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNALARIN CEPHE ALDIĞI YOLUN EN YÜKSEK TRETUAR SEVİYESİDİR. PROJESİNE GÖRE TABİİ ZEMİNDEN DE KOT VERİLEBİLİR VE ÖN BAHÇE DOLDURULMA ŞARTI ARANMAZ VE BİNALARA KÖPRÜ GİRİŞİ YAPILABİLİR.
12. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN ADA/PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNANIN OTURDUĞU ZEMİNİN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. BİNALAR İSTENİRSE YUKARIDA BELİRTİLEN AZAMİ KOTLARIN ALTINDA HERHANGİ BİR KOTU ESAS ALARAK DA YAPILABİLİR. KONUT ADALARINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI NİZAMINDA ZEMİN KAT TABAN KOTU KOT VERİLEN SEVİYENİN +1.50M ÜSTÜNE ÇIKABİLİR ANCAK HER KOŞULDA AZAMİ BİNA YÜKSEKLİĞİ AŞILMAZ.



13. BAHÇE ZEMİNİ (TABİİ YÂDA DOLGU) ALTINDA GARAJLAR YAPILABİLİR GARAJLARIN ÜSTÜ ADA İÇİ YOLLAR VEYA ALAN OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR.
14. DOĞAL ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK/GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATIYLA İRTİBATLANABİLİR. BU GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE TABİİ DEĞİLDİR. BİNALARIN BODRUM VEYA ZEMİN KATINDA YAN VE ARKA BAHÇELERDE VEYA BİR BAŞKA ADA/PARSELDE KAPALI GARAJ YAPILABİLİR. GARAJLAR İNŞAAT ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR. HER KONUT İÇİN BİR VEYA BİRDEN FAZLA KAPALI GARAJ YAPILABİLİR. GARAJLAR İHTİYACA GÖRE BİRDEN ZİYADE ARABA İÇİN DÜZENLENEBİLİR.
15. HAVUZ, SPOR TESİSLERİ, TURİZM VE REKREASYON ALANI: YAPILAR BODRUM+3 KATTAN DAHA FAZLA YAPILAMAZ. SAÇAK KOTU YAPILACAK BİNALARIN MİMARİ PROJELERİNDEN İHTİYACA GÖRE TESBİT EDİLİR. BU ALAN İÇİNDE KONUT YAPILAMAZ. HAVUZ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ PROJESİNE GÖRE TAYİN EDİLİR. BAHÇE SULAMA VE YANGIN SUYU REZERVUARINIDA İÇEREN BU ALAN KAMUYA TERK EDİLMEMEYECİKTİR.
16. MEVCUT DERELERİN İSLAHI VE HAVUZUN YAPILMASI SIRASINDA DSİ GENEL MÜD. İSKİ GENEL MÜD. VE BELİRLEYECEĞİ GÖRÜŞ VE ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
17. YÖRE İKİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDE OLDUĞUNDAN YAPILACAK TÜM İNŞAATLARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
18. İMAR PLANINDAKİ BİR DONATI VE YEŞİL ALANIN KALDIRILMASI, ANCAK BU ALANIN HİZMET GÖRDÜĞÜ BÖLGE İÇİNDE DENKLİK KURULARAK YENİ BİR ALANIN AYRILMASI SURETİYLE YAPILABİLİR.
19. BELİRTİLEN SU DEPOLARI MERKEZ KESİMİ DETAY PLANINDA KORUNACAKTIR.
20. PAZAR ALANINDA BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
21. TEAŞ KURUMUNA AİT TRAFOLAR, ADALAR VE YEŞİL ALANLAR İÇİNDE YER ALABİLECEKTİR. YERLERİ RUHSAT AŞAMASINDA TEAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENECEKTİR. ADA İÇİ ORTAK YEŞİL ALANLARDAN, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB. YEŞİL ALANLARDAN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ(KANALİZASYON, SU, MERKEZİ TESİS VB.)GEÇİRİLEBİLİR.



22. SONU KURPDOSAKLA BİTEN YAYA YOLLARININ ÇAPI EN AZ 12M DAİRE ÇAPI OLMASI KAYDIYLA YENİDEN ÇİZİLECEK VE TASDİK SAFHASINDA 12M DAİRE ÇAPI DÖNÜ ARANACAKTIR.
23. PLANDA YAYA YOLU OLARAK GÖZÜKEN YOL GENİŞLİKLERİ MİN:7M ALINACATIR.
24. YAPILARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN:5M ALINACAKTIR.
25. OKUL, SAĞLIK KREŞ ALANLARINDA MİN:5M ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
26. MENFEZLE GEÇİLMESİ GEREKEN YERLERDE DERE İSLAH PROJELERİNDEN SONRA KESİN MENFEZ BOYUTLARI BELİRLENECEKTİR.
27. UYGULAMA PROJESİNDE İSKİ'NİN ONAYI ALINMAK KAYDIYLA DERE VE KANALİZASYON GÜZERGÂHLARI DEĞİŞEBİLİR.



TİCARET ALANLARI  
E:0.80, Hmax:6.50



MİMARİ PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEK SPOR MERKEZİ  
TİCARET  
BÜRO HİZMETLERİ } E:0.90 KONUT: E:0.30  
KONAKLAMA

28. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 23.MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.

~~29. BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.~~

İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR

23.09.2005 T.T.

30. AĞAÇLIK BÖLGELERDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.
31. OKUL, KREŞ, BHA, KHA, SKT, SAĞLIK GİBİ KENTSEL DONATI ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
32. GENEL PARK ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, ADA İÇİ YEŞİL ALANLAR HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
33. BAYINDIRLIK İMAR VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21.11.2000 ONAY TARİHLİ BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ JEOLJİK-GEOTEKNİK RAPORUNDA YER ALAN JE2,JE3,JE4 ALAN TANIMLI BÖLGELER AYRINTILI JEOLJİK-GEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLARDAN OLUP RAPORLARIN, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE TASDİK ETTİRİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ETÜDLER PARSEL BAZINDA OLMAYIP GENEL KAPSAMDA ALINACAK TÜM ŞEVİ VEYA YÜZEYİ KAPSAMASI ZORUNLUDUR. BU SINIR RAPORU HAZIRLAYAN MÜHENDİS TARAFINDAN GEREKTİĞİ KADAR GENİŞLETİLECEKTİR.



34. BU İMAR PLANINDA YAPILANMA DURUMU GÖSTERİLEN JE2, JE3, JE4 BÖLGELERİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORUNA GÖRE YAPILANMA DURUMU VE KOŞULLARI YENİDEN DÜZENLENEBİLİR.
35. ÖA1, ÖA2, ÖA3 OLARAK TANIMLANAN BÖLGELERDE PARSEL BAZINDA JELOJİK-GEOTEKNİK ETÜD YAPILMASI ZORUNLUDUR.
36. D MERKEZİNİN MİMARİ PROJELERİNİN DÜZENLENMESİNDE TCDD 'NİN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
37. BAHÇEŞEHİR TOPLU KONUT PROJESİ KAPSAMINDA BAHÇEŞEHİR MEVZİLİ İMAR BÜTÜNLÜĞÜ AÇISINDAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAYAN BÖLGELERDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN DİĞER BÖLGELERDE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
38. ÖZEL ÖĞRETİM, ÖZEL TEMEL EĞİTİM, ÖZEL KREŞ, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ GİBİ ALANLARINDA ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ DİKKATE ALINACAK ŞEKİLDE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP MAX. EMSAL:3.00'DİR.

31.12.2007 T.T.

(38. NOLU PLAN NOTU, İSTANBUL 5. İDARE MAHKEMESİ 2008/1146 E., 2011/711K. SAYILI VE 18.05.2011 TARİHLİ KARARI İLE "182 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ YÖNÜNDEN" İPTAL EDİLMİŞTİR.)

39. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN SUNDURMALAR, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, RUHSATA TABİ OLMAYIP, BU YAPILARDA KULLANILACAK MALZEME, FORM VE EBATLARA İLÇE BELEDİYESİ KARAR VERECEKTİR

17.02.2014 T.T.

### 3.4. Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu bağımsız bölüm 29.01.2008 tarih ile kat irtifakı tesisi edinme sebebi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Taşınmazda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat – Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama



İmar Planı'nda "Konut Alanı" lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmaz için 2008 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiş ve 2011 tarihi itibarı ile Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmiştir.

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandıkları parsellerin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Başakşehir Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde bloklar için alınmış yapı kullanım izin belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur (bkz: yapı kullanma izin belgeleri tablosu/ruhsat bilgisi).

Konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Parsel bünyesinde yer alan tüm bloklara ait ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

### Yapı Kullanım İzin Belgeleri

BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
AC1	02.02.2011	13	2.222,22	24.10.2007/2007/96	10	8
AC2	02.02.2011	14	2.222,22	24.10.2007/2007/97	10	8
AD1	02.02.2011	15	2.222,22	24.10.2007/2007/102	10	8
AD2	02.02.2011	16	2.222,22	24.10.2007/2007/98	10	8
AE1	02.02.2011	17	2.222,22	24.10.2007/2007/101	10	8
AE2	02.02.2011	18	2.222,22	24.10.2007/2007/95	10	8
CI	02.02.2011	19	10.642,98	24.10.2007/2007/100	62	19
C2	02.02.2011	20	11.212,96	24.10.2007/2007/99	66	20
Otopark+Havuz	02.02.2011	21	8.100,00	24.10.2007/2007/94	-	2
D1	02.02.2011	22	8.060,91	01.12.2008/2008/110	109	22
D2	02.02.2011	23	8.180,61	01.12.2008/2008/111	109	22
D3	02.02.2011	24	8.060,91	01.12.2008/2008/108	109	22
F1	02.02.2011	25	4.127,65	01.12.2008/2008/113	14	5
F2	02.02.2011	26	2.032,75	01.12.2008/2008/109	10	5
Otopark+Sos.Ts.	02.02.2011	27	15.012,83	01.12.2008/2008/112	-	3
E1+E2+Havuz+Otopark	02.02.2011	28	27.516,70	09.06.2008/2008/55	230	23
AA (AA1)	02.02.2011	29	2.222,22	24.10.2007-2007/108	10	8
AA (AA2)	02.02.2011	30	2.222,22	24.10.2007-2007/109	10	8
AB (AB1)	02.02.2011	31	2.222,22	24.10.2007-2007/103	10	8
AA (AB2)	02.02.2011	32	2.222,22	24.10.2007-2007/104	10	8
B1	02.02.2011	33	10.111,42	24.10.2007-2007/105	118	18
B2	02.02.2011	34	10.111,42	24.10.2007-2007/106	118	18
Otopark Havuz	02.02.2011	35	8.500,00	24.10.2007-2007/107	-	2



### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğine haiz olduğu ve yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca yapılacağı beyan edildiği görülmektedir.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

### 3.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 563/1 ada/parselde yer alan D2 Blok 108 nolu bağımsız bölümün ve 217/1 ada/parselde yer alan B1 Blok 5 nolu bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.9. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Barış Sokak, Spradon Quartz Sitesi adresinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Spradon Quartz Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: Spradon Quartz
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2008
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2011
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum dış cephe kaplama
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Kapalı ve açık otopark mevcut

Proje dahilinde 21 Bloкта toplam 1045 bağımsız bölüm yer almakta olup, tip dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Ada	Parsel	Yüzölçümleri (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı			
			1+1	2+1	3+1	4+1
217/1	1	14,431.11	112	132	16	16
561/1	1	16,806.78	2	24	134	28
563/1	1	13,193.56	240	111	-	-
564/1	1	8,562.94	155	75	-	-
<b>Toplam</b>		<b>52,994.39</b>	<b>509</b>	<b>342</b>	<b>150</b>	<b>44</b>
<b>Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>			<b>1045</b>			

### Teknik Detaylar

- Konutların güvenliği için, otomasyon merkezine bağlı olarak çalışan, yangın algılama dedektörü, konut hırsız alarmı vardır. Konut içinden, bina giriş kapısı ve güvenlik noktası ile renkli görüntülü intercom bağlantısı bulunmaktadır.
- Projede 4 adet açık yüzme havuzu, 1 adet kapalı yüzme havuzu, fitness center, amfi tiyatro, cep sineması, sauna, kapalı ve açık otopark, 3 adet tenis kortu, 3 adet basketbol sahası, mini futbol sahası, yürüyüş/koşu yolu, bisiklet yolu, 5 adet çocuk parkı bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlardan D2 108 nolu bağımsız bölümün iç mekanları; salon, mutfak, yatak odası, banyo ve hol hacimlerinden B1 5 nolu bağımsız bölüm; salon-mutfak, yatak odası, banyo ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan ölçümler ve belediye dosyasında bulunan mimari projeden taşınmazların kullanım alanları ve özellikleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dahildir.

Blok	Bb. No	Kat	Daire Tipi	Net Alan (M <sup>2</sup> )	Brüt Alan (M <sup>2</sup> )
B1	5	Zemin Kat	1+1	47,62	65,11
D2	108	18.Kat	1+1	44,35	63,13

- Rapor konusu taşınmazın iç mekan özellikleri genel itibari ile zemin kaplamalar oda ve salon kısmında laminat parke, diğer yerlerde seramik, duvarlar ve tavan alçı sıva saten boyalı, mutfak hazır, banyo Hilton dolaplı, cam duş kabinlidir, doğramalar dış cephede PVC'den mamul, iç kısımlar ahşap, giriş kapısı çelik kapı şeklindedir.



### 3.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Nitelikli, sosyal olanakları geniş ve cazibe merkezi olan proje içinde yer almaları,
- Prestijli iş, otel, sağlık ve eğlence mekanlarının bulunduğu ve son yıllarda gelişen bir bölgede konumlu olmaları,
- Kullanılan malzemelerin ve işçiliğin nitelikli olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Çevrede hızlı bir yapılaşmanın olması, bölgesel cazibenin artması, sosyal alanların artması,

#### Olumsuz Özellikler

- Küresel ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmeler, dalgalanmalar,
- Gayrimenkul piyasalarında arz talep dengesinde yaşanan gelişmeler.



## **BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.<sup>1</sup>

#### **4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### **4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat



#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

<sup>3</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları



### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu türünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.





Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

#### **4.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

#### **4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### **4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.



#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>4</sup>

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

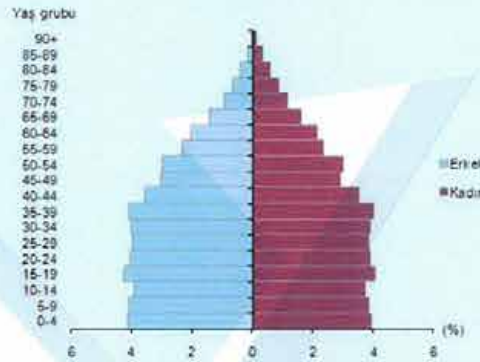
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

**Nüfus piramidi, 2016**



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

<sup>4</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

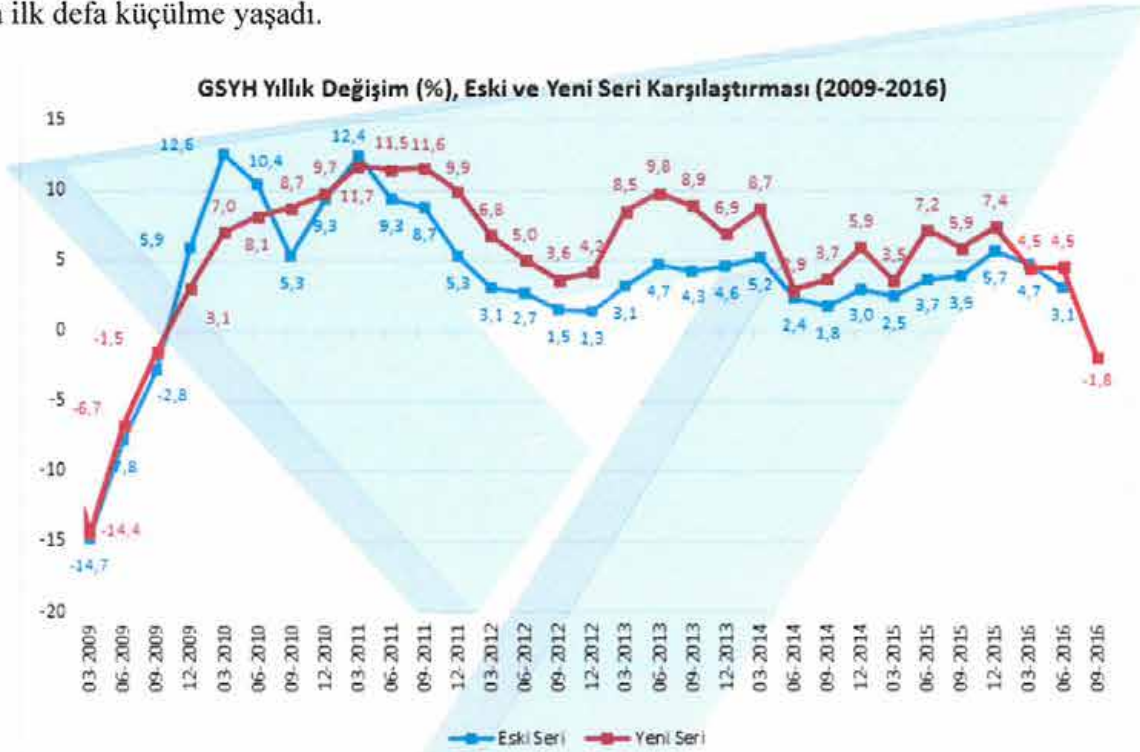


## 5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri

Geride bırakmış olduğumuz 2016 yılının başından sonuna kadar ülkemiz için siyasi gelişmelerin, şiddetini artırarak devam eden terör olaylarının yanı sıra sınır ötesi operasyonların ve bunların içerideki yansımaları başından sonuna kadar damgasını vurmuştur.

Ekonomik beklentilerin sıkıntılı olduğu 2016 yılı tahmin edildiği gibi geçmiştir. Büyüme rakamları genel olarak iç dinamiklerin etkisinde kalmış ve kamusal tüketimin katıları ile daralma azaltılmaya çalışılmıştır. Özellikle 15 Temmuz süreci, terör ve bağlantılı olarak turizm sektöründeki kayıplar ile küresel ve yakın çevremizdeki jeopolitik gelişmeler ekonomiyi daraltmıştır.

2016 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama görülmeye başladı. Ekonomi üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %1.8 oranında küçüldü. Türkiye ekonomisi yedi yıl sonra ilk defa küçülme yaşadı.

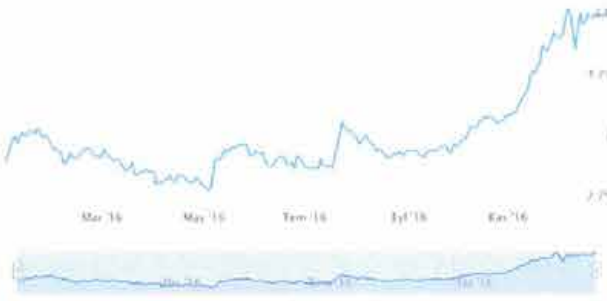


(\*) İstanbul Sanayi Odası internet sitesinden alınmıştır.

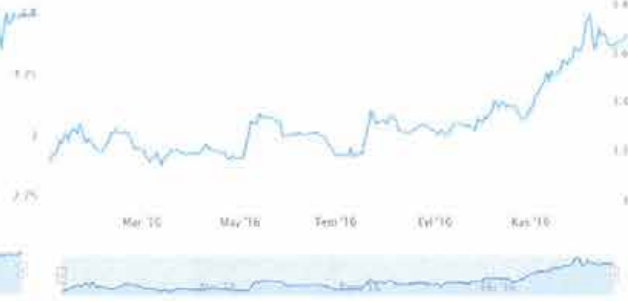
ABD de yapılan seçimler ve Donald Trump'ın kazanması, yapılan politik açıklamalar ve oluşan belirsizlikler özellikle gelişmekte olan ülkeler ile birlikte Türkiye'de de büyük satış baskısı yarattı. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik riskler de buna eklenince özellikle Dolar/TL kurunda büyük değer kayıpları yaşandı. Türk Lirasının kaydı %20 mertebelerine ulaştı.

Merkez bankası faiz indirimleri ve zaman zaman müdahaleler yapsa da değer kaybına engel olamadı.





1 Yıllık Dolar Grafiği



1 Yıllık Euro Grafiği

Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirimine gitmesi Türkiye'nin hareket kabiliyetini azalttı. S&P ülkenin kredi notunu BB+ dan BB'ye, Moody's Baa3'ten Ba1'e indirirken Fitch ise görünümü negatif olarak değiştirmesine karşın yatırım yapılabilir notunu güncellemedi.

Yıl boyunca devam eden jeopolitik riskler, Ortadoğu'daki gelişmeler, yaşanan terör olayları, yine en büyük turist potansiyeline sahip ülke olan Rusya ile yaşanan uçak krizi ülkenin en önemli döviz girdisine sahip sektörü olan turizm sektörüne büyük zarar verdi. Yılın ilk 11 ayı itibarı ile yapılan değerlendirmelerde turist sayısı önceki yıla göre %30 oranında düşüş yaşanmış ve yaklaşık 7-8 milyar dolar büyüklüğünde kayba sebep olmuştur.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000\$)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2003	13.854.866	16.302.053	850
2004	17.076.606	20.262.640	843
2005	20.322.112	24.124.501	842
2006	18.593.951	23.148.669	803
2007	20.942.500	27.214.988	770
2008	25.415.067	30.979.979	820
2009	25.064.482	32.006.149	783
2010	24.930.997	33.027.943	755
2011	28.115.692	36.151.328	778
2012	29.007.003	36.463.921	795
2013	32.310.424	39.226.226	824
2014	34.305.904	41.415.070	828
2015	31.464.777	41.617.530	756
2016	22.107.440	31.365.330	705

(\*) TURSAB internet sitesinden alınmıştır.

2017 yılı Türkiye için 2016 yılındaki sıkıntıların devam edeceği bir yıl olacak. 2016 yılında ekonomiyi etkileyen tüm unsurların mevcut olması veya süregelmesi 2017 yılı ekonomisini de etkileyecektir.

Yeni yılda da yine büyüme, kur, faiz ve enflasyon, işsizlik, bütçe ve cari açık, ihracat, ihracat ülke ekonomisinin önemli unsurları olacaktır.



Hükümet 2017'de ekonomik büyümenin yüzde 4 civarında olmasını hedefliyor. Ancak tahminler bu rakamların daha düşük olacağı yönünde genel tahminler % 3 dolayında olacağı şeklindedir. Merkez Bankası'nın düzenlediği beklenti anketi 2017 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,2 olarak çıkmıştır. Bu tahminler IMF ile Avrupa Komisyonu için %3, OECD için 3,3 civarındadır. Son yıllarda ekonomideki kötü sinyaller ile birlikte yükselen işsizlik 2017 yılında artacaktır. İşsizlik oranı hedefi % 10,2 düzeyinde olup bu hedef IMF'nin de tahmin oranı ile çakışmaktadır.

2017'de enflasyon hedefi yine yüzde 5 düzeyinde. Ancak Merkez Bankası 2017 sonunda enflasyonun yüzde 6,5 olacağını tahmin ediyor. Yani Merkez Bankası daha şimdiden 2017'de de enflasyonda hedefe ulaşamayacağını kabul ediyor. Bu durumda normalde Merkez Bankası'ndan enflasyonu hedefe yaklaştıracak bir para politikası izlemesi beklenir. Ancak 2016'da hiç de böyle olmadı. Merkez 2016'ya da yüzde 6,5'lik enflasyon tahminiyle girmiş ve bu tahminini ocak ayında yüzde 7,5'e çıkarmıştı. Ancak buna rağmen mart ayından eylül ayına kadar gecelik faizleri indirdi ve ancak döviz kurlarında yükseliş başlayınca faizleri yükseltti.

ABD'de faizlerde yükseliş beklendiği için 2017'de doların dünyada güçlenmeye devam edeceği öngörülüyor. Türkiye'de ise siyasi belirsizlik sürecektir gibi görünüyor. 2017'de başkanlık sistemine geçişi içeren bir referandumun yapılacağı. Bu referandumdan sonra olası bir erken seçim olabileceğini düşünenler de bulunuyor. Hal böyle olunca döviz piyasalarında yine hareketli günler yaşanmasını bekleyebiliriz.

Son yıllarda ihracatta işlerin kötü gitmesine neden olan sorunlarda pek düzelme görünmüyor. Küresel ekonomideki büyümenin 2017'de de vasatın üzerine çıkması beklenmiyor. Komşu ülkelerle yaşadığımız sorunlar da sürüyor. Sadece Rusya ile ilişkilerde bir yumuşama var ama onun da henüz ihracata olumlu bir yansıması görülmemiş değil. Bu durumda ihracatta işler 2017'de de kötü gitmeye devam edebilir. Ancak ekonomide bir toparlanmanın gerçekleşmesi halinde ekonomi yavaş büyümeye devam ederse ithalattaki gerileme de sürebilir.

2016 yılında ekonomide işler iyice bozulduğu halde cari açık yeniden yükselişe geçti. Hükümet 2017'de bu oranı yüzde 4,2'ye indirmeyi hedefliyor. Ancak beklentiler genelde yükseliş olacağı yönünde.

Hükümetin hedefine göre 2017'de bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,9 olacak. Bu da 2017'de hükümetin harcamalara daha da fazla yükleneyeceğini düşündürüyor. Ekonomide işler böyle devam ederse kamu harcamaları ve dolayısıyla bütçe açığı daha da artabilir. Ancak yine de bütçe açığının tehlike sınırının üzerine çıkması ihtimali düşük.



### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. İstanbul İli<sup>5</sup>

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır.

İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20.

<sup>5</sup> İstanbul İli'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır



Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.052) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus
Bağcılar	754.623	Maltepe	476.806	Sancaktepe	329.788	Büyüçekmece	223.324
Küçükçekmece	748.398	Esenler	458.857	Sultanbeyli	315.022	Tuzla	221.62
Esenyurt	686.968	Kartal	450.498	Güngören	303.371	Bakırköy	221.594
Ümraniye	674.131	Kağıthane	432.23	Zeytinburnu	287.223	Çekmeköy	220.656
Pendik	663.569	Fatih	419.266	Şişli	272.38	Beşiktaş	188.793
Bahçelievler	599.027	Avclar	417.852	Bayrampaşa	269.809	Silivri	161.165
Üsküdar	534.97	Ataşehir	408.986	Beylikdüzü	262.473	Çatalca	67.843
Sultangazi	513.022	Eyüp	367.824	Beykoz	248.071	Şile	32.823
Gaziosmanpaşa	498.12	Başakşehir	342.422	Beyoğlu	241.52	Adalar	16.052
Kadıköy	482.571	Sarıyer	337.681	Amavutköy	225.67		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle

Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.







## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

### **6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları**

#### **Emsal Araştırmaları :**

Taşınmazların rayiç değerinin ve aylık kira değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa ve kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki konut emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. çaplı alan içerisinde, birbirlerine yakın mesafededirler.

#### **Satılık Konut Emsal Araştırması:**

- **Coldwell Banker Dikey Gayrimenkul (535 179 84 35):** Bahçeşehir Loca İstanbul Projesinde 11.katta 90 m<sup>2</sup> alanlı, önü açık ve ankastreli olduğu beyan edilen 1+1 tip için 380.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~4.222,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emlak Ofis (532 220 08 25):** Başakşehir 2.Kısım Mahallesi, site içerisinde, 3.katta 140m<sup>2</sup> alanlı 1+1 tip mesken için 550.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~3.929,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ufuk Han Gayrimenkul (541 838 54 26):** Bahçeşehir Tortumlarda 9.katta 137 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 tip mesken için 595.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~4.343,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Coşar Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri (530 409 94 28):** Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi Fundalarda, 16.katta 165 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 tip mesken için 485.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~2.939,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Köşk Emlak Bahçeşehir (535 611 11 11):** Bahçeşehir 1.Kısım Mahallesi Terrace Garden Projesinde 7. katta 85 m<sup>2</sup> 1+1 tip mesken için 410.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~4.824,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Real Emlak (541 508 53 02):** Bahçeşehir 1.Kısım Mahallesi, Innovia Projesinde kapalı mutfaklı, 6.katta 103 m<sup>2</sup> 1+1 mesken için 315.500,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~3.063,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Alya Emlak (533 568 14 14):** Bahçeşehir 1.Kısım Mahallesi, Banu Evleri Projesinde giriş katta 148 m<sup>2</sup> 3+1 mesken için 510.000,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~3.446,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Kiralık Konut Emsal Araştırması:**

- **Sahibinden (533 666 57 46):** Koza Mahallesi, Dumankaya Modern Projesinde 3.katta 45 m<sup>2</sup> alanlı 1+0 (Stüdyo) tipi mesken 850,00-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer: 18.89 TL/m<sup>2</sup>)
- **Konutsa Gayrimenkul (532 393 42 81):** Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, Garanti Koza Sitesinde Giriş katta konumlu, 65 m<sup>2</sup> 1+1 mesken 1.100 TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer: 16.92,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Avrupa Emlak Danışmanlığı (536 246 56 25):** Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, Dumankaya Modern Projesinde 2. katta konumlu, 62 m<sup>2</sup> 1+1 mesken 800,00-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer: 12.90,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Hakan Emlak İnşaat (532 411 03 14):** Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, Star Plazada 5. katta konumlu, 64 m<sup>2</sup> 1+1 mesken 1.000,00-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer: 15.63,-TL/m<sup>2</sup>)
- **TNT Gayrimenkul (530 263 2682):** Bahçeşehir Dumankaya Modern Projesinde 5.katta 43 m<sup>2</sup> 1+0 tip mesken için 750,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 17,44 TL/m<sup>2</sup>)
- **Boğazköy Emlak (531 513 97 67):** Bahçeşehir Dumankaya Modern Projesinde 8.katta 58 m<sup>2</sup> 1+1 tip mesken için 700,00-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 12,07 TL/m<sup>2</sup>)





## 6.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Emsal verilerden rapora konu taşınmazla yakın büyüklükte/aynı tipte emsaller ayıklanarak düzeltmeler getirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği vb. kriterler dahilinde kıyaslanmıştır. Elde edilen satış emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır.

### Konut Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m <sup>2</sup> )	90	140	137	165	85
Talep edilen Bedel	380.000	550.000	595.000	485.000	410.000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	4.222	3.929	4.343	2.939	4.824
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	10%	0%	5%	0%	10%
Muhtemel Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3.800	3.929	4.126	2.939	4.341
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	-10%	15%	0%	10%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklük)	0%	-5%	-5%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3.800	3.340	4.538	2.645	4.775
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	(3.820) ~3.800				

\*Düzeltilme tablosu satılık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 5 emsal ile düzenlenmiştir.

\*Düzeltilme kriterleri için D2 Blok 108 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosundan çıkan sonuca göre rapor konusu bağımsız bölümün birim değeri belirlenmiştir. Aşağıda bağımsız bölümün takdir edilen birim değerleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Kapı No	Kat No	Oda Sayısı	Nitelik	Satış Brüt Kullanım Alanı	Birim M2 Değeri	Bağımsız Bölüm Toplam Değeri (TL)
B1	5	Zemin Kat	1+1	Daire	65,11	3.500	227.885,00
D2	108	18.Kat	1+1	Daire	63,13	3.800	239.894,00
						<b>Toplam</b>	<b>467.779,00</b>



## Konut Kira Analizi:

Aşağıda raporumuz 6.1. bölümünde sunulan konut kira emsalleri için düzeltmeler yapılmıştır.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m <sup>2</sup> )	45	65	62	64	43
Talep edilen Bedel	850	1100	800	1000	750
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18.89	16.92	12.90	15.63	17.44
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	0%	0%	0%	0%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18.89	16.92	12.90	15.63	17.44
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	5%	15%	15%	10%	5%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklik)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	19.83	19.46	14.84	17.19	18.31
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	(17.93) ~18				

\*Düzeltilme tablosu kiralık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 5 emsal ile düzenlenmiştir.

\* Düzeltilme kriterleri için D2 Blok 108 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değeri tespit edilen düzeltilme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır. Gayrimenkulün aylık m<sup>2</sup> kira birim değerinin ortalama 18-TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Blok No	Kapı No	Kat No	Oda Sayısı	Nitelik	Satış Brüt Kullanım Alanı	Kira m <sup>2</sup> Birim Değeri	Bağımsız Bölüm Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
B1	5	Zemin Kat	1+1	Daire	65,11	16	1.041,76
D2	108	18.Kat	1+1	Daire	63,13	18	1.136,34

## 6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Satılık ve kiralık emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin 20-25 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,045 aralığında olduğu tespit edilmiştir.



B.B. No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
5	65,11	16	1.041,76	12.501,12	0.045	~ 277.803,00
108	63,13	18	1.136,34	13.636,08	0.045	~ 303.024,00
					<b>Toplam</b>	<b>580.827,00</b>

### 6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişkenlik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yönteminin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payı dahil toplam piyasa rayiç değeri KDV hariç toplam **467.779,-TL** olarak kıymet takdir edilmiştir.



İş bu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Barış Sokak üzerinde yer alan Spradon Quartz Projesi kapsamındaki 2 adet bağımsız bölümün değer tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda bu toplam değer sunulmuştur.

	TL	USD
<b>2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Pazar Değeri</b>	467.779,00	125.409,92
<b>2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Pazar Değeri</b>	472.456,79	126.664,02

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,73 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <p><b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)</p>	 <p><b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No: 401437)</p>

#### EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı Kullanım İzin Belgeleri
- Mimari proje/kat planları
- Onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri