

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



AYAZMA EMLAK KONUTLARI I.ETAP PROJESİ
Başakşehir / İSTANBUL

2017/0268

08.11.2017

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 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 08.11.2017 tarihinde, 20170268 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in 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	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2017
RAPOR TARİHİ	08.11.2017
RAPOR NO	2017/0268
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 1340 Ada 5 ve 36 Nolu Parsel Üzerinde Konumlu Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi.
KOORDİNATLARI	1340 Ada 5 Nolu Parsel : 41.074317, 28.777195 1340 Ada 36 Nolu Parsel : 41.069393, 28.776473
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1340 ada 5 ve 36 nolu parseller. (Detay için bkz. raporun 3.2. ve 3.2.1 bölümü .)
İMAR DURUMU	16.01.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 1239 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	441.770.000,00	114.448.186,53
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	698.901.840,00	181.062.652,85

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,86 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (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 değerler 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kartları ve Mülkiyet Bilgisi	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgileri	12
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	20
3.4.2	Belediye İncelemesi	20
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	20
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	22
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	23
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	24
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	24
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	24
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	24
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	26
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	27
4.1.	Değer Tanımları	27
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	27
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	27
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	27
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	28

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	28
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	28
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	28
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	29
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	29
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	29
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	29
4.3.2. Varsayımlar	30
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	30
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	30
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	31
4.3.6. Şerefiye	31
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	31
4.3.8. Rapor Tarihi	31
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	32
5.1. Türkiye Demografik Veriler	32
5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	33
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	36
5.3.1. İstanbul İli	36
5.3.2. Başakşehir İlçesi	38
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	39
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	40
6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri.....	42
6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	42
6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	43
6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	45
6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	45
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	46
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	47

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 08.11.2017 tarihinde, 2017/0268 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1340 ada 5 ve 36 nolu parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra proje kapsamındaki 1239 adet bağımsız bölümün güncel piyasa rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 08.11.2017 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 02.10.2017 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 projenin 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 (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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1340 ada 5 ve 36 nolu parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri proje kapsamındaki 1239 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu 1340 ada 5 ve 36 nolu parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'ni kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde, 3. Çevre yolu ve TEM bağlantı yolu güneyinde, Başakşehir/Kayaşehir ana kavşağının hemen yanında yer almaktadır.

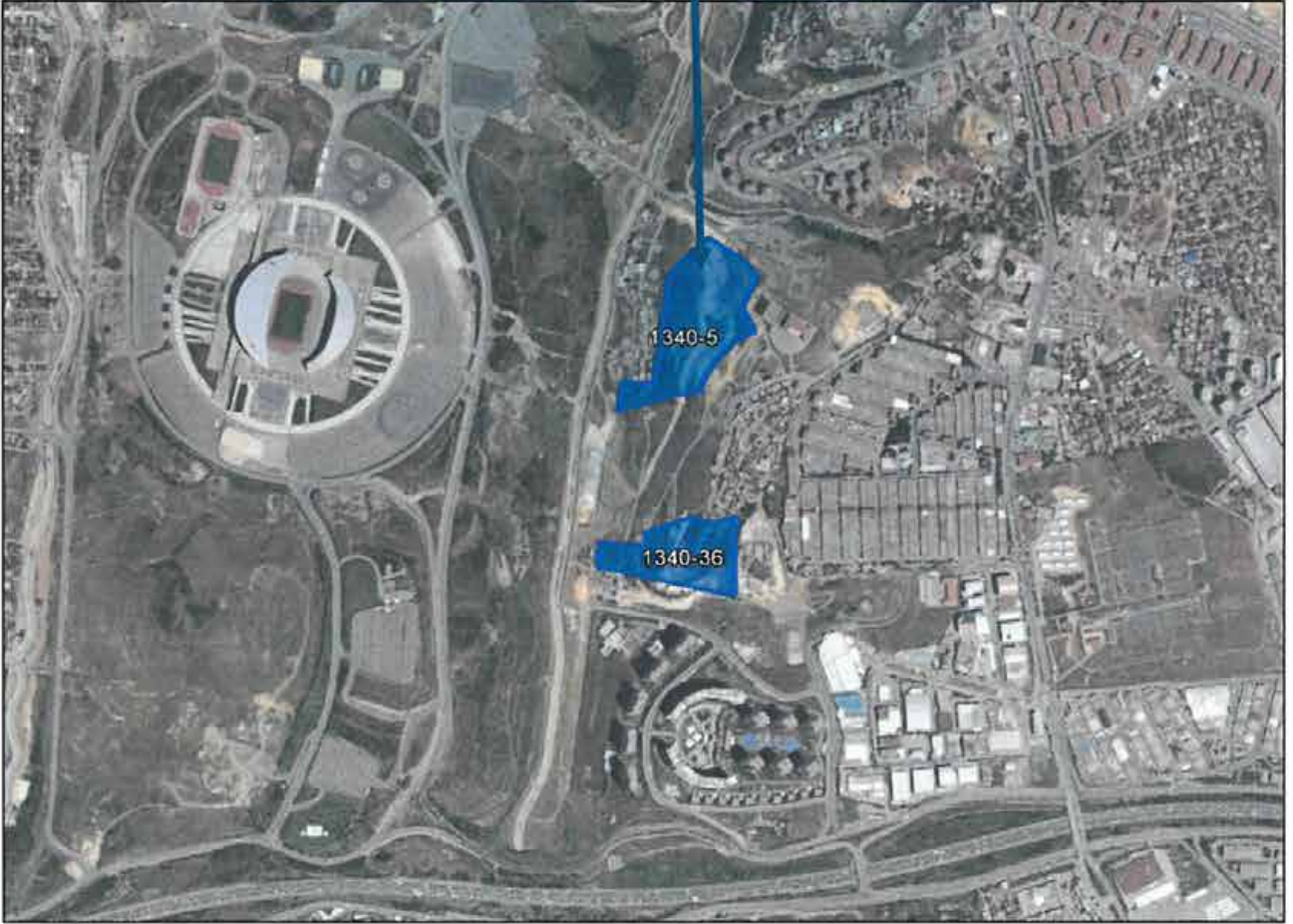
Projeye ulaşım; Olimpiyat Stadi'nin doğusundan geçen Olimpiyat Bulvarı Yolu ve O3 Yan Yolu ile Sanayi Sitelerine ulaşımı sağlayan Hürriyet Caddesi kullanılarak sağlanır.

Projenin hemen batısında Olimpiyat Spor Tesis Alanı ve hemen doğusunda Keresteciler Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Projenin yakın çevresinde nitelikli konut projeleri ve ayrıca civarında yapılacak olan Olimpiyat Köyü, Kanal İstanbul, 3. Köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Havalimanı gibi bölgenin önemini artıracak projeler yer almaktadır.

Proje, Atatürk Olimpiyat Stadyumuna kuşuçuşu yaklaşık 400 m, Avrupa Otoyoluna kuşuçuşu yaklaşık 730 m, M3 Ziyagökalp Metro Durağı'na kuşuçuşu yaklaşık 650 m ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 12 km uzaklıktadır.





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Katları ve Mülkiyet Bilgisi

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu taşınmazların mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Rapor konusu parseller için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : İkitelli-2

GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : Arsa

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1340/5	61.103,97	9524	154	15166	08.09.2011
1340/36	38.770,58	9426	160	15800	09.06.2014

Not: Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerinde 1239 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan kat irtifakına esas bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsel üzerinde aşağıdaki beyanların bulunduğu tespit edilmiştir.

1340 Ada 5 Parsel

Beyanlar Bölümü:

- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye no ile)
- 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 tarih 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (05.07.2000 tarih 998 sayı ile, 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile)
- 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002 tarih 373 sayı)

Serhler Bölümü:

- 19.06.2003 Tarih ve 5661 yevmiye nolu hacizi Mustafa CEVİZLİ Tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562 yevmiye no ile)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20.11.2015/22355 yevmiye no ile)

1340 Ada 36 Parsel

Bevanlar Hanesi:

- 775 sayılı kanuna göre gecekondu önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye)
- İmar düzenlenmesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye)

Serhler Bölümü:

- TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden Şufa Hakkı. (03.04.2006 tarih 5134 yevmiye)
- 19.06.2003 Tarih ve 5661 yevmiye nolu hacizi Mustafa CEVİZLİ Tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562 yevmiye no ile)

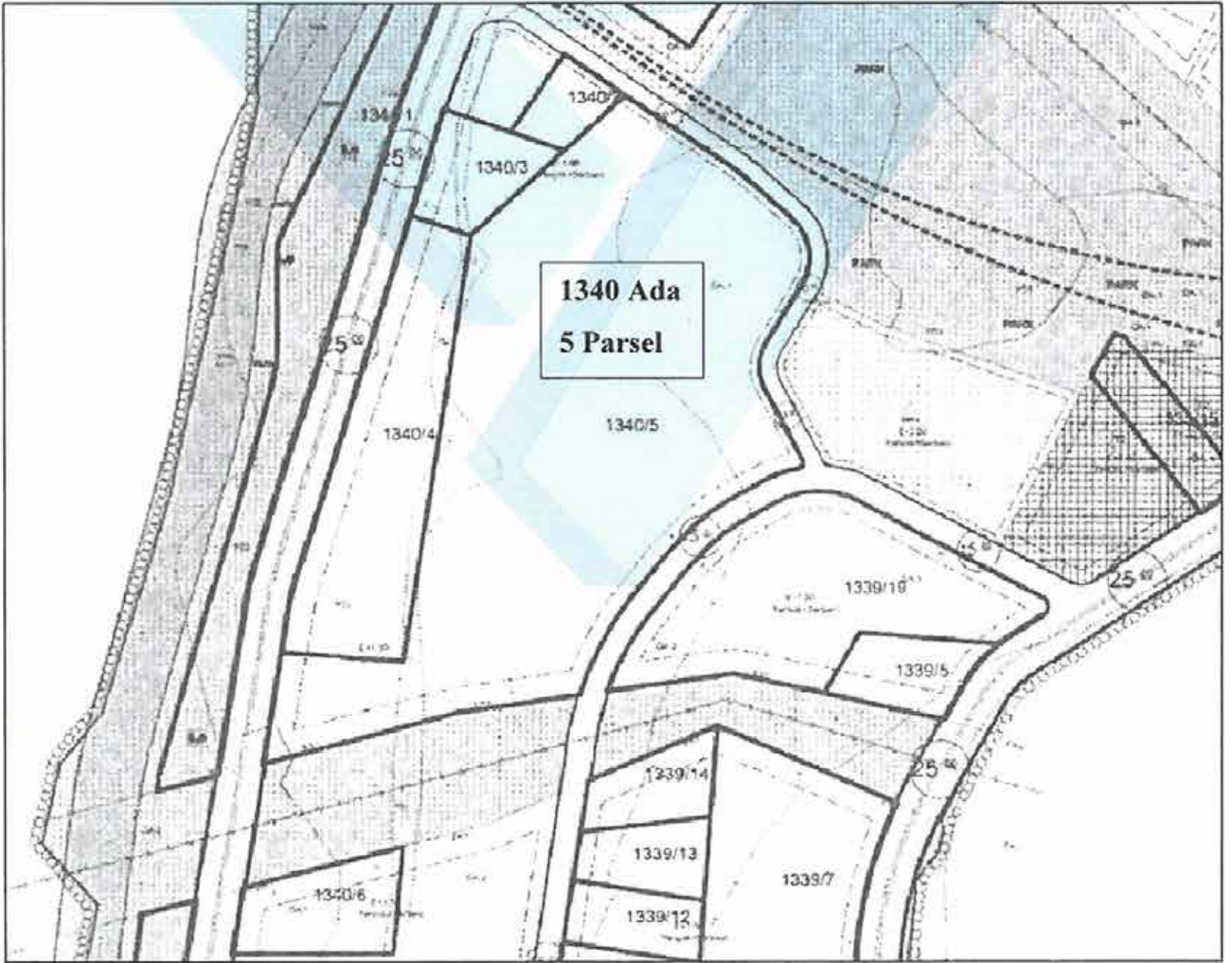
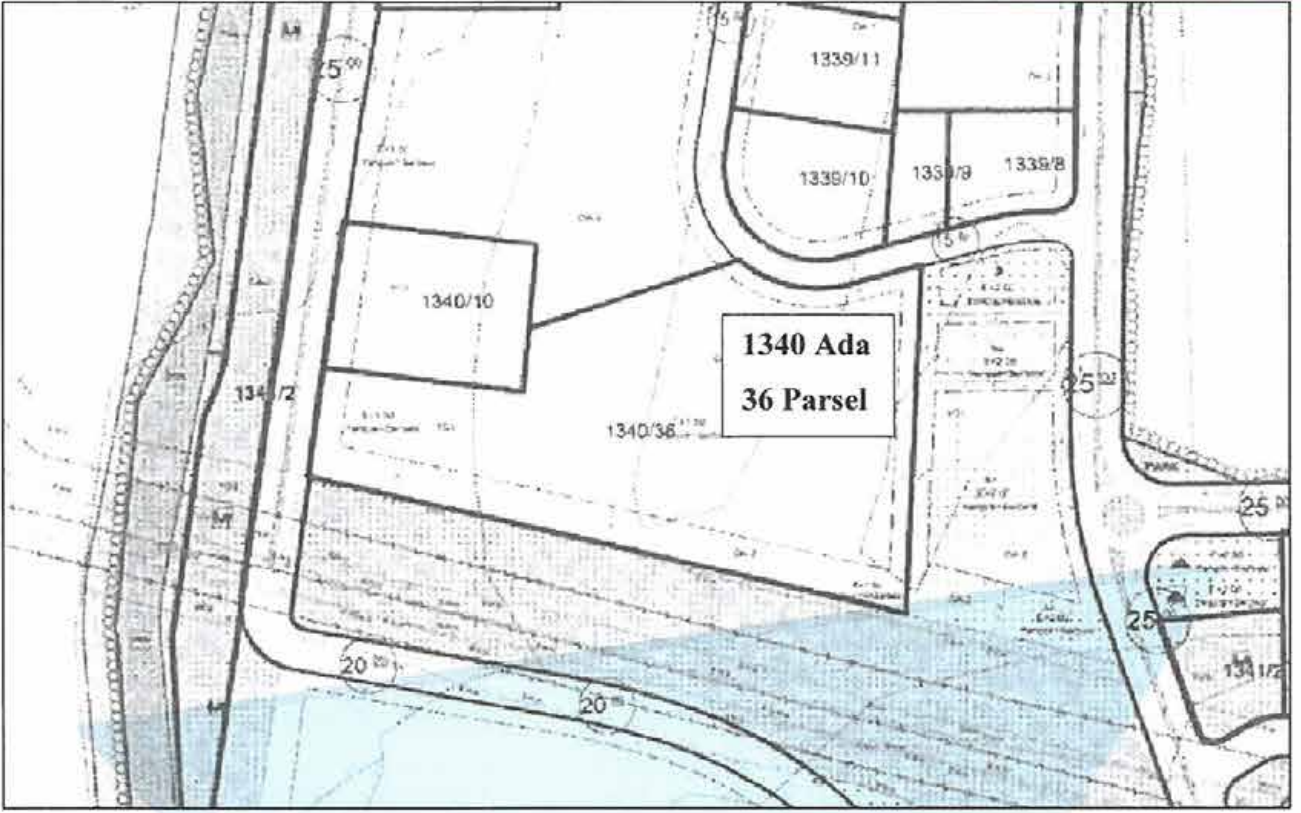
Söz konusu serh ve notların projeye herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

3.3. Parsellerin İmar Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parseller, 16.01.2017 t'te Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olduğu öğrenilmiştir. Parseller ile ilgili imar fonksiyonu ile yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1340/5	61.103,97	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
1340/36	38.770,58	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest



16.01.2017 TT'Lİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ AYAZMA BÖLGESİ, GECEKONDU DÖNÜŞÜM VE KENTSEL YENİLEME ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. Bu plan; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütün olup, planın sınırı plan onama sınırındır.

A.2. Plan kapsamındaki donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

A.3. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, istanbul otopark yönetmeliği, iski içme suyu havzaları yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği v.b. yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

A.4. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

A.5. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. yapı boyutları ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecek olup, arazi yapısını göz önünde bulundurarak vaziyet planında çekme mesafelerini yeniden düzenlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

A.6. Planlama alanı içerisinde, bütün yapılarda Yençok=Serbest'tir.

A.7. Planlama alanı içerisinde kat yükseklikleri serbest'tir.

A.8. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

A.9. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.

A.10. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı istanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.

A.11. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

A.12. Planlama alanı içerisinde ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılması ve istanbul büyükşehir belediyesi'nin park, bahçe ve yeşil alanlar daire başkanlığı ile ulaşım daire başkanlığından uygun görüş alınması kaydıyla karayolları, yeşil alanlar gibi kamuya açık alanların altlarında, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılabilir yeraltı otoparkı düzenlenebilir.

A.13. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim-haberleşme v.b. tesislerinin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki meydan ve park gibi açık ve yeşil alanların uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "heliport yapım ve işletim yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.

A.14. Planda; turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgeler ile imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin

bulunmaması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması ve bodrum katların açığa çıkarmaması/tamamen toprak altında kalması kaydıyla 1. bodrum katta bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda taks değeri aşılamaz. kamusal donatı alanlarında herhangi bir şart aranmaksızın 1. bodrum katta yukarıda sayılan birimler yer alabilir ve emsale dahil değildir. diğer alanlarda ise eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. iskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak su deposu, tesisat odası, otopark vb.) olarak kullanılabilir.

A.15. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilir ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir.

Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müstemilat(kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskâna tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dâhil değildir.

A.16. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. yapılabilir ve bu amaçla kullanılmak üzere ifraz edilebilir. bu alanlar emsale dâhil değildir.

A.17. Planlama alanındaki imar uygulama sınırı içerisinde tek etap halinde imar kanunu'nun 18. maddesine göre uygulama yapılması zorunludur. bu alan sınırları içinde 2981/3290 sayılı kanunun ek-1 maddesine göre de uygulama yapılabilir.

A.18. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

A.19. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dâhil değildir. planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgar yükleri sebebiyle, balkon ve kat bahçelerinin cephelerinde enerji verimliliğini üst seviyeye çıkarmak amacıyla sabit kanatlı ve açılabilir doğrama yapılabilir.

A.20. Mülkiyetleri aynı malikte olmak, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı kaydırması yapılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.

A.21. Bu planın kesinleşme tarihinden önce inşaat ruhsatı almış parsel/parsellerdeki yapılar için inşaat ruhsatı alınan tarihteki yapılanma koşulları geçerlidir.

A.22. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda; uygulamada, 3194 sayılı kanunun 18. maddesi ile oluşan mülkiyet sınırı esas alınacaktır.

A.23. Planda, plan notlarında ve plan raporunda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

Yerleşik konut alanlarında; planda gösterildiği şekilde E=1.50, E=1.75 ve E=2.00 olarak uygulama yapılacak olup, bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 2.000 m²'dir.

Yerleşik konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinden kullanılmak ve bu değer %5'ini aşmamak şartıyla bağımsız bölüm olarak ticaret, sosyal ve kültürel tesis, kreş, cami-mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi vb. hizmet birimleri yapılabilir.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

Ticaret alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel-motel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans-sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.

Ticaret alanlarında, planda gösterildiği şekilde;

T1 rumuzlu ticaret alanlarında; E=1,50

T2 rumuzlu ticaret alanlarında; E=2,00

Yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 2.000 m²'dir.

Ticaret alanlarında; mekânsal planlar yapım yönetmeliği'nde belirlenen minimum parsel büyüklükleri sağlanmak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşünü almak ve talebin bulunduğu ticaret alanının yapılaşma koşullarını aşmamak koşulları ile özel okul, özel hastane, özel sosyal ve/veya kültürel tesisler yapılabilir.

B.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

Planda; 1335 ada 13 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanında İETT Genel Müdürlüğüne ait toplu ulaşım park alanı yer alacak olup, bu alanda E=2.00 değeri aşılamaz.

B.2.3. RESMİ KURUM ALANI

Resmi kurum alanlarında, E=2.00 olarak uygulama yapılacak olup, bu alanlarda belediye'ye ait tesisler, karakol, kaymakamlık, muhtarlık, PTT, iski, itfaiye, İGDAŞ, Telekom v.b. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

B.3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

B.3.1. MANİA PLANI

Plan kapsamında, atatürk havalimanı mania planı sınırları içinde kalan bölgede yapılacak çalışmalarda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne hazırlanan Atatürk Havalimanı mania planı ve plan notlarında belirtilen kriterlere, havacılık talimatı ile havaalanı çevresindeki yapılaşma kriterlerine ait genelge hükümlerine uyulması ve sivil havacılık genel müdürlüğü ile haberleşme, seyrüsefer, gözetim sistemleri mania kriterleri hakkında yönetmelik hükümleri gereğince DHMİ Genel müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

B.3.2. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

İlgili kurum görüşünde belirtilen O-3 (TEM) otoyoluna ait kamulaştırma sahasını oluşturan bu alanda ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

B.4. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Bu plandan önce, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ilkokul, ortaokul ve lise fonksiyonlarının aynı alanda projelendirilmesiyle ruhsatlandırılan eğitim tesisleri alanlarında, ruhsat ve ekleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

B.4.1. İLKOKUL ALANI

İlkokul alanında E=2.00'dir. bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak ortaokul tesisleri yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.

B.4.2. ORTAOKUL ALANI

Ortaokul alanında E=2.00'dir. bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.

B.4.3. LİSE ALANI

Lise alanında E=2.00'dir. bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak mesleki ve teknik öğretim tesisleri de yapılabilir.

B.4.4. ÖZEL EĞİTİM ALANI

Özel Eğitim Alanlarında, E=2.00'dir. bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul, özel lise ve özel mesleki ve teknik öğretim tesisi yapılabilir. bu alanlarda özel üniversite de yapılabilecek olup, özel üniversite yapılması durumunda diğer eğitim tesisleri yapılamaz.

B.5. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.5.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

Sağlık Tesisi Alanlarında, E=2.00'dir. bu alanlarda, hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, verem savaş merkezi, kan bankası, ambulans servisleri vb. tesisler yer alabilir.

B.5.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

Özel Sağlık Tesisi Alanlarında, E=2.00'dir. bu alanlarda, hastane, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü vb. gibi fonksiyonlar yer alabilir.

B.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.6.1. SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal Tesis Alanlarında E=2.00'dir. bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda kültürel tesisler de yapılabileceği gibi sosyal ve kültürel tesisler bir arada da yapılabilir.

B.6.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Kültürel Tesis Alanlarında E=2.00'dir. Bu alanlarda, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda sosyal tesisler de yapılabileceği gibi kültürel ve sosyal tesisler bir arada da yapılabilir.

B.7. İBADET ALANLARI

B.7.1. CAMİ

Cami Alanlarında, E=2.00'dir. Bu alanlarda, cami ve külliyesi, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatları, açık veya zemin altı kapalı otopark yapılabilir.

Cami alanlarına ilişkin çekme mesafeleri, tesisin arazi üzerinde yerleştirilmesi ve yönünün belirlenmesi hususları göz önünde bulundurularak ilçe belediyesince mimari avan projesinde belirlenecektir.

B.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.8.1. PARK

Park alanları, aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun kentsel tasarım ve peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda; birim taban alanı 50 m²'yi, toplam taban alanı ise 0,03'ü geçmeyen $Yençok=4,50$ m. yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (kafeterya, büfe, çay bahçesi, muhtarlık, trafo, taksit durağı, umumi hela vb.) ile açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.) ve açık oyun alanları vb. birimler yer alabilir. İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşlerinde belirtilen ve plan kapsamında yapı yasaklı alan olarak planlanan dere akslarındaki park alanlarında hiç bir yapı yapılamaz.

İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacak bu alanlarda, mimari avan proje aşamasında çocuk bahçesi ve oyun alanları da projelendirilecektir.

B.8.2. PASİF YEŞİL ALAN

Ulaşım akslarının arasındaki refüjlerden ve enh altlarında kalan bölgelerden müteşekkil bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak konuma uygun olarak ağaçlandırma ve diğer bitkilendirme çalışmaları yapılacak olup, bu alanlarda hiçbir yapı yapılamaz.

B.8.3. REKREASYON ALANI

günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

B.9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.9.1. YAPI YASAKLI ALAN

İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşlerinde belirtilen dere güzergahı dikkate alınarak belirlenen ve planda şematik olarak gösterilen bu alanlarda, hiç bir yapı yapılamaz. Bu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, park, bahçe ve yeşil alanlar daire başkanlığının görüşü alınarak ağaçlandırma ve diğer bitkilendirme çalışmaları yapılacak olup, bu alan sınırları içinde ve bu alana komşu/yakın alanlarda yapılacak bütün uygulamalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

B.10. KARAYOLLARI

Karayollarında uygulama, ilgili idare tarafından onaylanacak uygulama projelerine göre yapılacaktır.

B.10.1. BÖLÜNÜMÜŞ TAŞIT YOLU

Planda; 30 ve 25 metre olarak planlanmış olan bu yollar, plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantısını sağlayan genel toplayıcı yollardır.

B.10.2. TAŞIT YOLU

Planda; 20, 15 ve 10 metre olarak planlanmış olan bu yollar, plan kapsamındaki fonksiyonları birbirine bağlayan ve genel toplayıcı yollara erişimi sağlayan yollardır.

B.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

B.11.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

Kirazlı-İkitelli-Olimpiyat Metro su hattı şematik olarak gösterilmiş olup, İBB. Ulaşım Daire Başkanlığınca ve/veya İBB. Raylı Sistemler Daire Başkanlığınca onaylanacak uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.

B.11.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

Kirazlı-İkitelli-Olimpiyat Metro su hattı güzergâhında yer alan istasyon şematik olarak gösterilmiş olup, İBB. Ulaşım Daire Başkanlığınca ve/veya İBB. Raylı Sistemler Daire Başkanlığınca onaylanacak uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.

B.11.3. HAVARAY

Sefaköy-Halkalı-Başakşehir Havaray Hattında uygulama İBB. Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak uygulama projesine göre yapılacaktır.

B.12. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.12.1. ENERJİ NAKİL HATTI

TEİAŞ'a ait enerji iletim hatlarının geçtiği bu güzergâhlarda TEİAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

İlgili kurum görüşünde yer almasına rağmen teknik gerekçelerle planda gösterilemeyen enh. güzergahlarında da TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

B.12.2. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

TEİAŞ'a ait enerji iletim hattı koruma kuşaklarının geçtiği bu güzergâhlarda TEİAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

İlgili kurum görüşünde yer almasına rağmen teknik gerekçelerle planda gösterilemeyen enh. koruma kuşağı güzergahlarında da TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

B.13. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.13.1. İÇME SUYU ANA HATTI

İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşleri doğrultusunda plana işlenen isale hattında yapılacak çalışmalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

B.13.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planda; 1340 ada 20 parselde yer alan teknik altyapı alanında; kamu veya özel amaçlı her türlü ısıtma ve soğutma tesisleri, kojenerasyon, trijenerasyon ve enerji üretim tesisi yapılabilir. bu alanda yapılacak uygulamalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanda E=2.00 değeri aşılamaz.

Planda; 1337 ada 3 ve 4 parsellerde yer alan teknik altyapı alanında İSKİ Genel Müdürlüğü'ne ait tesisler yer alacak olup, bu alanlarda E=2.00 değeri aşılamaz.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerin son üç yılda mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parseller, 25.12.2008-değişiklik 08.05.2009-tadilat 19.02.2010-30.03.2011-22.10.2013-04.03.2015 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken T.C. İstanbul 9. İdare Mahkemesi tarafından 2013/1528 esas ve 2015/2398 karar no ile 28.12.2015 tarihinde bu planın iptaline karar verilmiştir. İptal edilen bu plan öncesinde bölgede yapılmış olan 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 tarihli uygulama imar planları ve tadilatlar mevcut olduğu öğrenilmiştir.

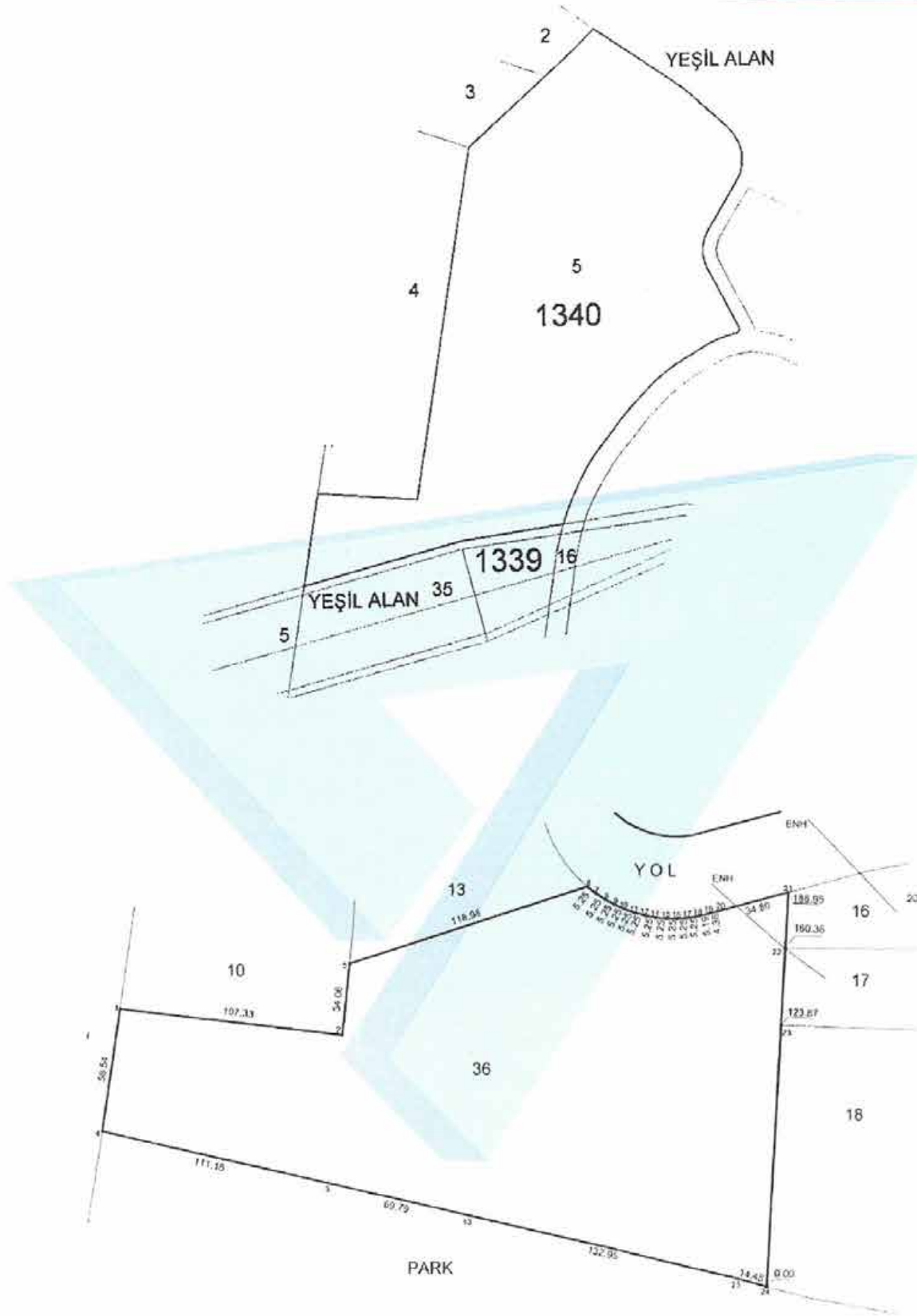
Parseller, 08.09.2012 tarih 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı içerisine alındığı belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2015 tarih 12180 sayılı bakanlık Makamı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar halen rezerv alanı içerisinde kalmaktadır.

Son olarak parsellerin 16.01.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerin son üç yılda kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.





3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde, bünyesinde ticari üniteler bulunduran bir konut projesi geliştirilmiştir. Parseller bünyesinde yer alan yapılar ile ilgili olarak verilen ruhsat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B.B NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1340/5	A1	18.12.2014	477	Yeni Yapı	3B	5,781.45	Mesken	26	5
2		A2		478	Yeni Yapı	3B	5,549.76	Mesken Ofis	25	5
3		A3		479	Yeni Yapı	3B	6,864.55	Mesken	21	5
4		A4		480	Yeni Yapı	3B	12,780.99	Mesken	34	8
5		B1		481	Yeni Yapı	3B	4,393.25	Mesken	16	5
6		B2		482	Yeni Yapı	3B	10,660.27	Mesken	34	7
7		B3		483	Yeni Yapı	3B	4,294.52	Mesken	12	4
8		B4		484	Yeni Yapı	3B	10,862.33	Mesken	28	7
9		B5		485	Yeni Yapı	3B	8,054.37	Mesken	22	7
10		B6		486	Yeni Yapı	3B	4,324.98	Mesken	20	6
11		C1		487	Yeni Yapı	3B	2,902.48	Mesken	16	5
12		D1		488	Yeni Yapı	5A	24,321.92	Mesken	93	28
13		D2		489	Yeni Yapı	4A	24,154.93	Mesken	67	20
14		D3		490	Yeni Yapı	5A	23,872.84	Mesken	101	32
15		D4		491	Yeni Yapı	5A	23,762.23	Mesken Ofis	90	27
16		D5		492	Yeni Yapı	5A	24,533.04	Mesken	100	29
17		D6		493	Yeni Yapı	5A	19,069.56	Mesken	80	25
18	1340/36	B1	18.12.2014	494	Yeni Yapı	3B	7,135.77	Mesken	16	7
19		B2		495	Yeni Yapı	3B	11,442.71	Mesken Ofis	33	7
20		B3		496	Yeni Yapı	3B	4,182.71	Mesken	18	5
21		B4		497	Yeni Yapı	3B	3,665.21	Mesken	16	5
22		B5		498	Yeni Yapı	3B	4,673.74	Mesken	16	5
23		C1		499	Yeni Yapı	3B	3,794.35	Mesken	16	5
24		C2		500	Yeni Yapı	3B	4,061.40	Mesken	18	5
25		C3		501	Yeni Yapı	3B	3,597.53	Mesken	16	5
26		C4		502	Yeni Yapı	3B	3,597.53	Mesken	16	5
27		C5		503	Yeni Yapı	3B	3,545.01	Mesken	20	6
28		D1		504	Yeni Yapı	5A	28,327.84	Mesken	79	25
29		D2		505	Yeni Yapı	5A	19,350.22	Mesken	85	25
30		D3		506	Yeni Yapı	5A	20,618.52	Mesken	105	28
							334,176.01		1.239	

Rapor konusu parseller üzerinde 09.06.2016 tarihinde “Müteahhit firma ve şantiye şefi belirlenmesi” gerekçesi ile “Yenileme” ruhsatları bulunmaktadır. İlgili ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B.B NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1340/5	A1	9.6.2016	529	Yenileme	3B	5.781,45	Mesken	26	5
2		A2		530	Yenileme	3B	5.549,76	Mesken Ofis	25	5
3		A3		531	Yenileme	3B	6.864,55	Mesken	21	5
4		A4		532	Yenileme	3B	12.780,99	Mesken	34	8
5		B1		533	Yenileme	3B	4.393,25	Mesken	16	5
6		B2		534	Yenileme	3B	10.660,27	Mesken	34	7
7		B3		535	Yenileme	3B	4.294,52	Mesken	12	4
8		B4		536	Yenileme	3B	10.862,33	Mesken	28	7
9		B5		537	Yenileme	3B	8.054,37	Mesken	22	7
10		B6		538	Yenileme	3B	4.324,98	Mesken	20	6
11		C1		539	Yenileme	3B	2.902,48	Mesken	16	5
12		D1		540	Yenileme	5A	24.321,92	Mesken	93	28
13		D2		541	Yenileme	4A	24.154,93	Mesken	67	20
14		D3		542	Yenileme	5A	23.872,84	Mesken	101	32
15		D4		543	Yenileme	5A	23.762,23	Mesken Ofis	90	27
16		D5		544	Yenileme	5A	24.533,04	Mesken	100	29
17		D6		545	Yenileme	5A	19.069,56	Mesken	80	25
18	1340/36	B1	9.6.2016	546	Yenileme	3B	7.135,77	Mesken	16	7
19		B2		547	Yenileme	3B	11.442,71	Mesken Ofis	33	7
20		B3		548	Yenileme	3B	4.182,71	Mesken	18	5
21		B4		549	Yenileme	3B	3.665,21	Mesken	16	5
22		B5		550	Yenileme	3B	4.673,74	Mesken	16	5
23		C1		551	Yenileme	3B	3.794,35	Mesken	16	5
24		C2		552	Yenileme	3B	4.061,40	Mesken	18	5
25		C3		553	Yenileme	3B	3.597,53	Mesken	16	5
26		C4		554	Yenileme	3B	3.597,53	Mesken	16	5
27		C5		555	Yenileme	3B	3.545,01	Mesken	20	6
28		D1		556	Yenileme	5A	28.327,84	Mesken	79	25
29		D2		557	Yenileme	5A	19.350,22	Mesken	85	25
30		D3		558	Yenileme	5A	20.618,52	Mesken	105	28
							334.176,01		1239	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetim işleri 1918 İzin Nolu, "Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi No:95/1 Üsküdar İstanbul" adresinde konumlu olan UNIFORM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde “Bünyesinde Ticari Üniteleri Bulunduran Konut Projesi” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile değerlendirme proje olarak ele alınmıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 1239 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımli olmayıp Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Ayazma Emlak Konutları 1.Etap Projesi”nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “Proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Proje 1340 ada 5 nolu parsel ve 1340 ada 36 nolu parseller üzerinde yer almaktadır.
- 1340 ada 5 nolu parsel 61.103,97 m² ve 1340 ada 36 nolu parsel 38.770,58 m² olmak üzere toplam 99.874,55 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel düzgün olmayan çokgen şeklinde geometrik forma sahiptir.
- Ayazma Emlak Konutları 1.Etap Projesi Kapsamında;
 - 1340 ada 5 nolu parselde; A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, D1, D2, D3, D4, D5 ve D6 olmak üzere toplam 17 blok 785 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
 - 1340 ada 36 parselde; B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2 ve D3 olmak üzere toplam 13 blok 454 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 1239’dur.
- Proje kapsamında 1236 adet konut ve 3 adet dükkan bulunmaktadır.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %65,79’dur.

- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (Satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden hesaplanmış olup brüt alanlar dikkate alınmıştır. Bu brüt alanlara eklenti alanları da dahildir.)

	B.B. NİTELİĞİ	ADET	SATIŞA ESAS ALAN (M ²)
1340/5	Konut	783	123,807.05
	Dükkan	2	253,96
1340/36	Konut	453	69,703.07
	Dükkan	1	74.36

- Daire tipine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

	DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT KULLANIM ALANLARI TOPLAMI (M ²)	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
1340/5	2+1	335	45,110.35	107.45-159.76
	3+1	357	59,401.31	136.56-191.88
	3+1 Dupleks	9	2,055.54	217.64-250.18
	4+1	65	12,729.00	177.46-234.59
	4+1 Dupleks	17	4,510.85	251.49-276.64
1340/36	2+1	205	26,813.25	106.06-161.03
	3+1	203	33,317.51	138.08-182.68
	3+1 Dupleks	12	2,626.65	199.45-257.65
	4+1	25	4,824.14	183.98-213.26
	4+1 Dupleks	8	2,121.52	261.32-284.73

- Dükkanların ise brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

	ADET	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
1340/5	2	100.56-153.76
1340/36	1	74.36

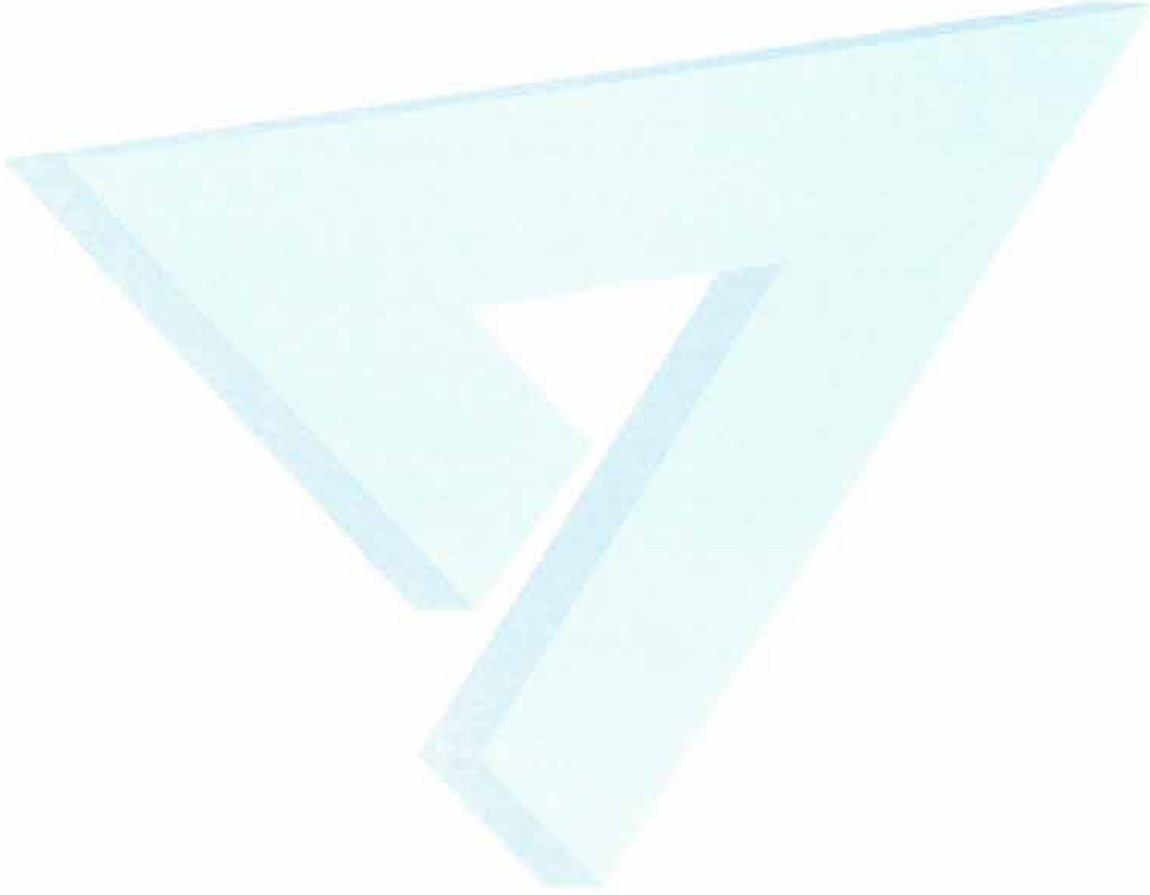
3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin O-3 (TEM) Oto Yolu'na ve D-100 – TEM – Haramidere Bağlantı Yolu'na yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Parselin imar durumları,
- Projenin konumlandığı arazi yapısı sebebi ile hakim manzaraya sahip olması

Olumsuz Özellikler

- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.



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.¹

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.

¹ 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.²

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.³

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 gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ 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 ürünün 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 çevrelerce 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 değerlendirilmede 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 Veriler⁴

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.

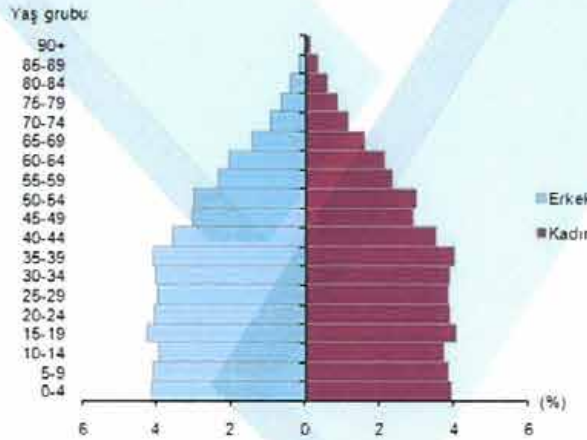
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

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 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi. 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.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

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.

5.2. Türkiye'nin 2017 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.



Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirim 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 sıkıntılarının 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 yükleneceğini 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 düşüktür.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli

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. 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) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) 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 Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çataca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

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. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

5.3.2. Başakşehir İlçesi ⁵

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.

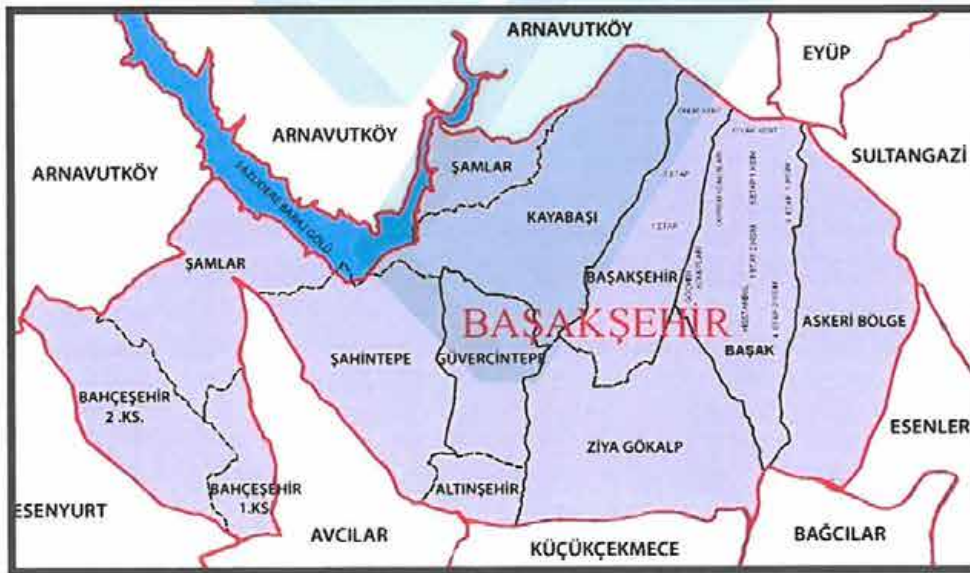
9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır.

Demiryolu ile ulaşım İspartakule'de ki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, İspartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



⁵ İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) 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.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Real Gayrimenkul İnşaat (532 592 4346):** Altınşehir Mahallesi'nde 4738 parselde konumlu, 305 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" imarlı Hmaks: 9.50 m yapılaşma şartı olan arsanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.967,-TL/m²)
- **Peksoy İnşaat (532 553 1565):** Altınşehir Mahallesi'nde konumlu, 289 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" imarlı Hmaks: 9.50 m yapılaşma şartı olan arsanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.076,-TL/m²)
- **Taşdemir Emlak (532 350 4817):** Altınşehir Mahallesi'nde konumlu, 305 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" imarlı Hmaks: 9.50 m yapılaşma şartı olan arsanın 565.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.852,-TL/m²)
- **Peksoy İnşaat (532 553 1565):** Altınşehir Mahallesi'nde konumlu, 419 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" imarlı Hmaks: 12.50 m yapılaşma şartı olan arsanın 850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.029,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Realty World (530 771 06 28):** Mall of İstanbul Projesinde, 9. Katta konumlu, 53 m², 1+0 dairenin 310.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.849,-TL/m²)
- **Arena Emlak (542 432 34 60):** Ağaoğlu My World Europe'da, 12. katta 120 m², 2+1 dairenin 455.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.792,-TL/m²)
- **Realty World (530 771 06 28):** Mall of İstanbul Projesinde, 24. Katta konumlu, 107 m², 2+1 dairenin 690.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.449,-TL/m²)
- **Sahibinden (545 578 47 68):** Nidapark Projesinde, 8. Katta konumlu, 176 m², 3+1 dairenin 757.500,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.304,-TL/m²)
- **Arena Emlak (542 432 34 60):** Ağaoğlu My World Europe'da, 7. katta 120 m², 2+1 dairenin 475.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.958,-TL/m²)
- **Inter Avrupa Emlak Danışmanlığı (533 314 84 62):** Ağaoğlu My World Europe'da, 20. katta 159 m², 3+1 dairenin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.214,-TL/m²)
- **Alf Alliance Europe Gayrimenkul (545 430 10 03):** Ağaoğlu My World Europe'da, 22. katta 169 m², 3+1 dairenin 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.438,-TL/m²)

- **Smart Gayrimenkul Danışmanlığı (532 297 38 06):** Ağaoğlu My World Golf Bloklarında, 13. katta 156 m², 3+1 dairenin 593.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.801,-TL/m²)
- **Realty World (533 340 30 24):** Mall of İstanbul Projesinde, 13. Katta konumlu, 53 m², 1+0 dairenin 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.660,-TL/m²)

Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Sahibinden (532 612 46 74):** Ayma Kop Sitesinde, 1 bölümlü, asma katlı ve otomatik kepenk bulunan 50 m², dükkanın 727.700,-TL (190.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 14.554,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,83-TL)
- **Coldwell Bridge Gayrimenkul (532 512 29 57):** Başakşehir Ağaoğlu Projesinde, 1 bölümlü 275 m² dükkanın, 2.250.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.182,-TL/m²)
- **Sahibinden (544 699 90 91):** İkitelli İpkas Sanayi Sitesinde, 1 bölümlü, 120 m² dükkanın 1.646.900,-TL (430.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.724,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,83-TL)
- **Sahibinden (-):** İkitelli OSB Aymakoop, 1 bölümlü, 50 m² dükkanın 861.750,-TL (225.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 17.235,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Bridge Gayrimenkul (532 512 29 57):** Ağaoğlu My World Europe Projesinde, 1 bölümlü 313 m² dükkanın, 1.975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.310,-TL/m²)
- **Valens Gayrimenkul (532 254 43 80):** İkitelli İş Batı Projesinde, 1 bölümlü 285 m² dükkanın, 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.772,-TL/m²)
- **Citypoint Gayrimenkul (533 682 87 78):** Masko Mobilyacılar Çarşısında, 4 bölümlü, 600 m² dükkanın, 4.404.500,-TL (1.150.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.341,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,83-TL)

Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.



Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Sayfa 43 deki tabloda rapor konusu taşınmaz baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	305	289	305	419
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1,967	2,076	1,852	2,029
PAZARLIK PAYI	5%	5%	0%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL DEĞER(TL/m ²)	1,869	1,972	1,852	1,928
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-25%	-25%	-25%	-25%
KONUM DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1681.785	1774.98	1666.8	1638.4175
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1690.50 ~1700			

Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki taşınmazların mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1340/5	61.103,97	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest	1.700,00	103.876.749,00
1340/36	38.770,58	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest	1.700,00	65.909.986,00
				TOPLAM	(169.786.735) ~169.800.000,

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki Ayazma Emlak Konutları 1.Etap'ın mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle %65,79 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B, IV-A ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren m² birim maliyeti 838,-TL/m², IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 882,-TL/m², V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.425,-TL/m²'dir. IV-A sınıfına giren yapıların kat adetleri ve mahal listeleri göz önünde bulundurulduğunda maliyetlerinin V-A sınıfı ile benzer olacağı düşünülmüş ve değerlendirilmiştir. Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

Sıra No	Ada Parsel	Blok No	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	1340/5	A1	3B	5,781.45	848	4,902,669.60
2		A2	3B	5,549.76	848	4,706,196.48
3		A3	3B	6,864.55	848	5,821,138.40
4		A4	3B	12,780.99	848	10,838,279.52
5		B1	3B	4,393.25	848	3,725,476.00
6		B2	3B	10,660.27	848	9,039,908.96
7		B3	3B	4,294.52	848	3,641,752.96
8		B4	3B	10,862.33	848	9,211,255.84
9		B5	3B	8,054.37	848	6,830,105.76
10		B6	3B	4,324.98	848	3,667,583.04
11		C1	3B	2,902.48	848	2,461,303.04
12		D1	5A	24,321.92	1425	34,658,736.00
13		D2	4A (5A)	24,154.93	1425	34,420,775.25
14		D3	5A	23,872.84	1425	34,018,797.00
15		D4	5A	23,762.23	1425	33,861,177.75
16		D5	5A	24,533.04	1425	34,959,582.00
17		D6	5A	19,069.56	1425	27,174,123.00
18	1340/36	B1	3B	7,135.77	848	6,051,132.96
19		B2	3B	11,442.71	848	9,703,418.08
20		B3	3B	4,182.71	848	3,546,938.08
21		B4	3B	3,665.21	848	3,108,098.08
22		B5	3B	4,673.74	848	3,963,331.52
23		C1	3B	3,794.35	848	3,217,608.80
24		C2	3B	4,061.40	848	3,444,067.20
25		C3	3B	3,597.53	848	3,050,705.44
26		C4	3B	3,597.53	848	3,050,705.44
27		C5	3B	3,545.01	848	3,006,168.48
28		D1	5A	28,327.84	1425	40,367,172.00
29		D2	5A	19,350.22	1425	27,574,063.50
30		D3	5A	20,618.52	1425	29,381,391.00
Çevre Düzenleme, Altyapı vs. (Maktuen)						9,987,455.00
TOPLAM						413,391,116.18

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %65,79 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

% 65,79 x 413.391.116,18,-TL = (271.970.015,33) ~ 271.970.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	169.800.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	271.970.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	441.770.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın 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 edilmiştir.

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda projede toplam maliyetin yüklenici karı dahil **413.391.116,18-TL** olabileceği hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Daire satış m² birim fiyatlarının ortalama 2017 yılı için 3.600,-TL/m², ticari ünite satış m² birim fiyatlarının ise depo/eklenti alanlarının da mevcudiyeti dikkate alınarak 6.900,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projede konut ve ticaret satışları yaklaşık %99 seviyesindedir ve 2017 yılında %100 ünün satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje inşaatının 2017 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alan ünitelerin satılabilir alanları aşağıda sunulmuştur. Satılabilir alanlar, çarşaf listeden alınmıştır. Satış alanları brüt alanlar olup bu alanlara eklenti alanları da dahildir.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Alan (m ²)
Konut	193.510,12
Dükkan	328,32

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.

- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **698.901.840,-TL** olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamalardan projelendirilmiş arsa değeri ise **285.510.723,82-TL** bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	698.901.840,00
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	413.391.116,18
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	285.510.723,82

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 1340 ada 5 nolu parsel ve 1340 ada 36 nolu parsel üzerinde konumlu Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 441.770.000,00-TL projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 698.901.840,00-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 285.510.723,82-TL olacağı ortaya çıkmıştır. Bu değer, proje geliştirme bedelini de içerisinde barındırmakla birlikte gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 169.800.000,00 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1239 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değeri KDV hariç 677.378.500,00-TL'dir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'ndeki 1340 ada 5 nolu parsel ve 1340 ada 36 nolu parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1.Etap Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	441.770.000,00	114.448.186,53
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	698.901.840,00	181.062.652,85

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,86 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- 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
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 1239 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri