



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.12-01-394
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 23 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.12-01-394			
RAPOR TARİHİ	20.12.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1340/5	61.103,97	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri	
	1340/36	38.770,58	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri	
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1340	5	Konut Alanı	E=1,50 Hmaks:Serbest
	1340	36		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durum Değeri	640.719.902 ₺			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	677.350.351 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	31
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	35
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	35
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	38
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	39
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	39
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	39
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	40
6.4 Emsal Araştırması	41
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	41
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması	42
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	43
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	44
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	46
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	49
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	49
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
8. SONUÇ	51
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	51
RAPOR EKLERİ:	52

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

20.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.12-01-394

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 23 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

17.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/253 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 23 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	17.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3766 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	17.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3863 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerini elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kâr) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

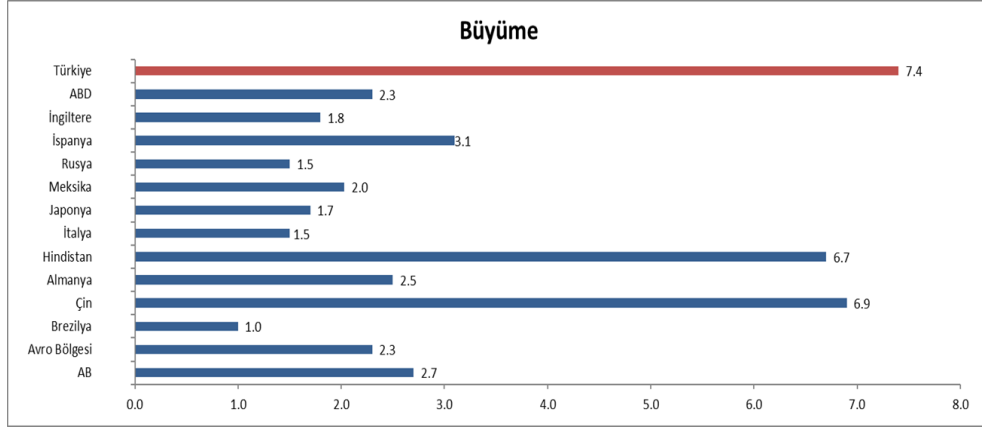
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

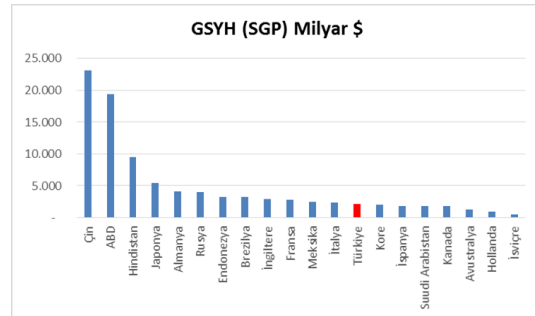
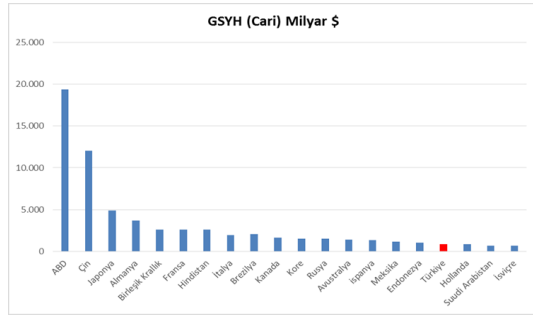
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



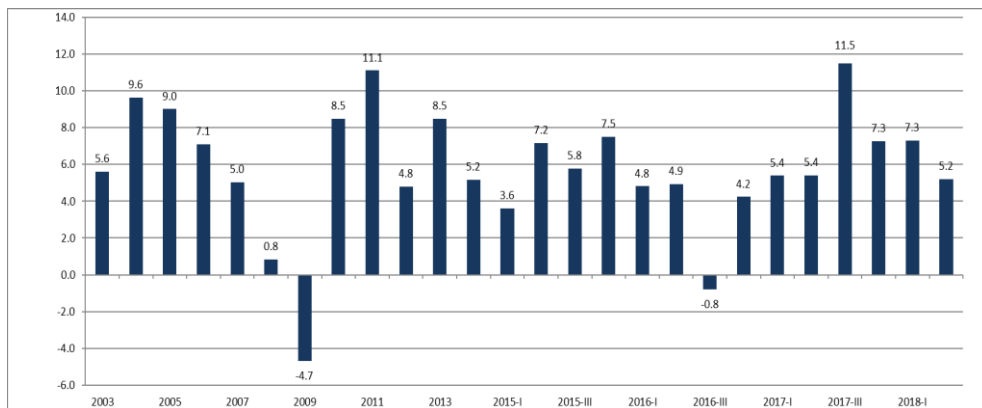
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



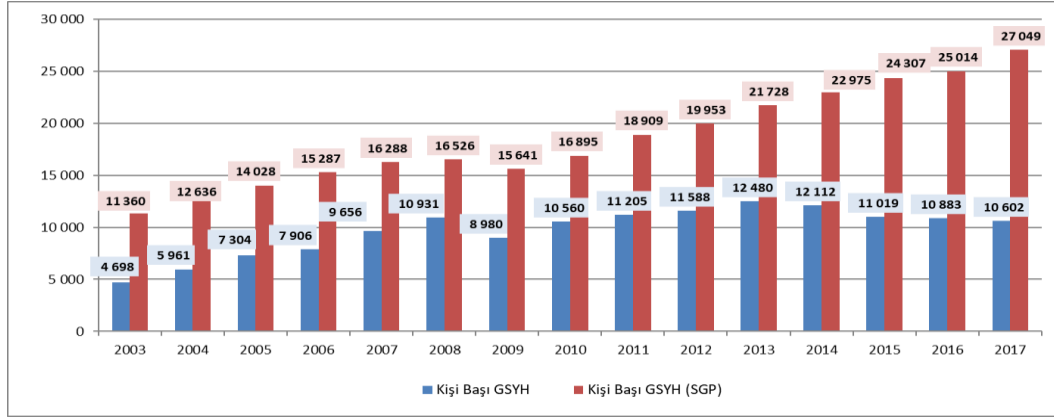
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



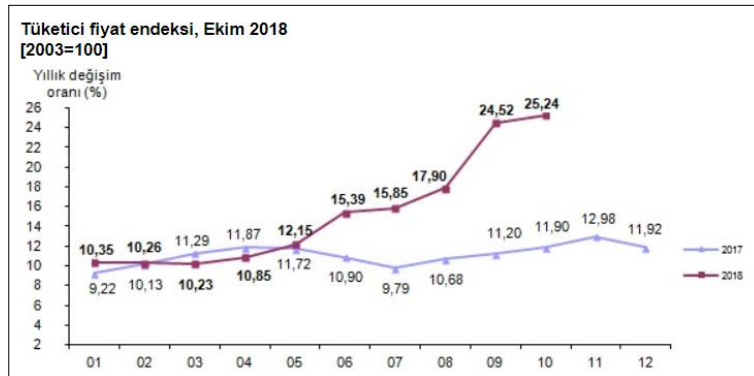
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



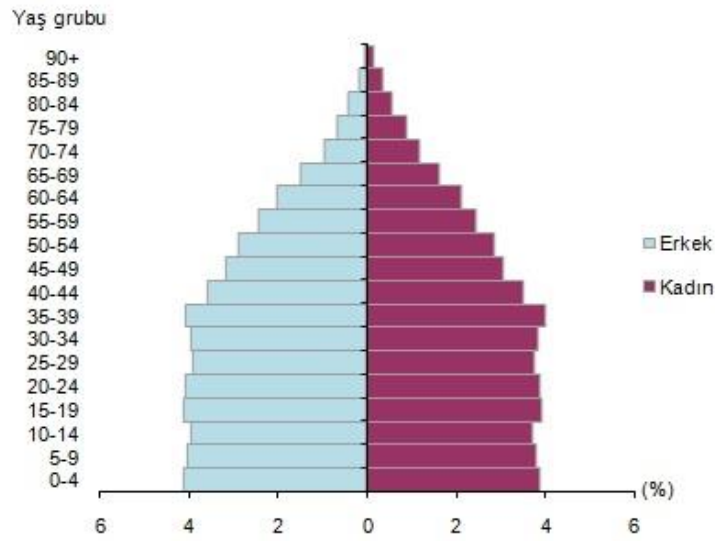
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

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

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

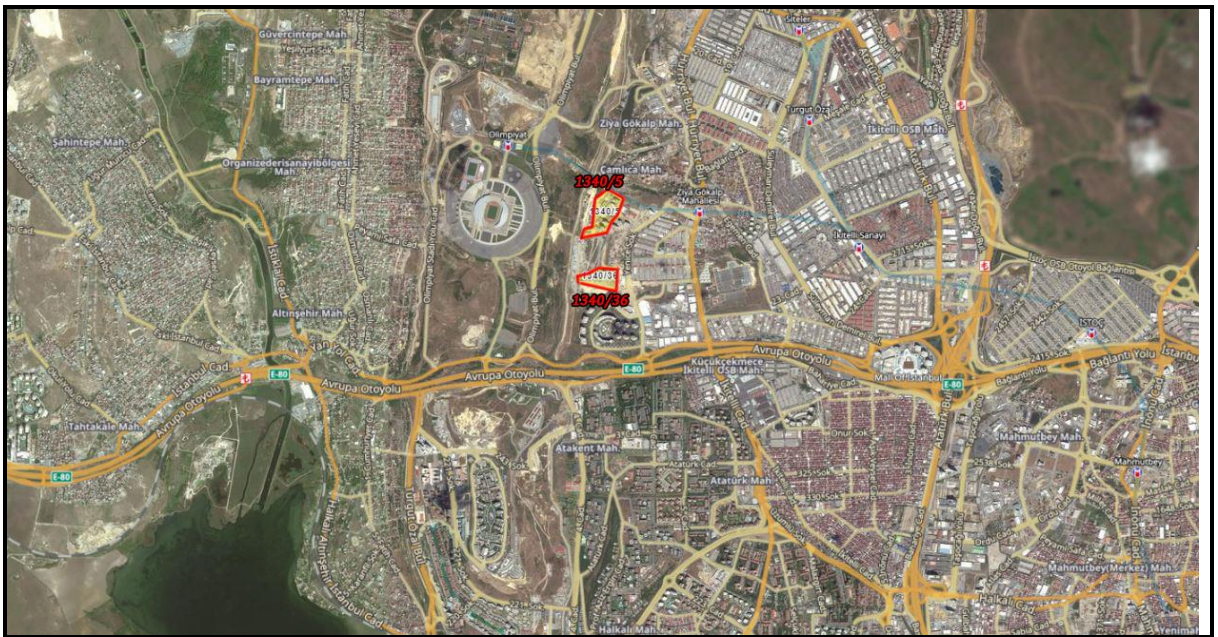
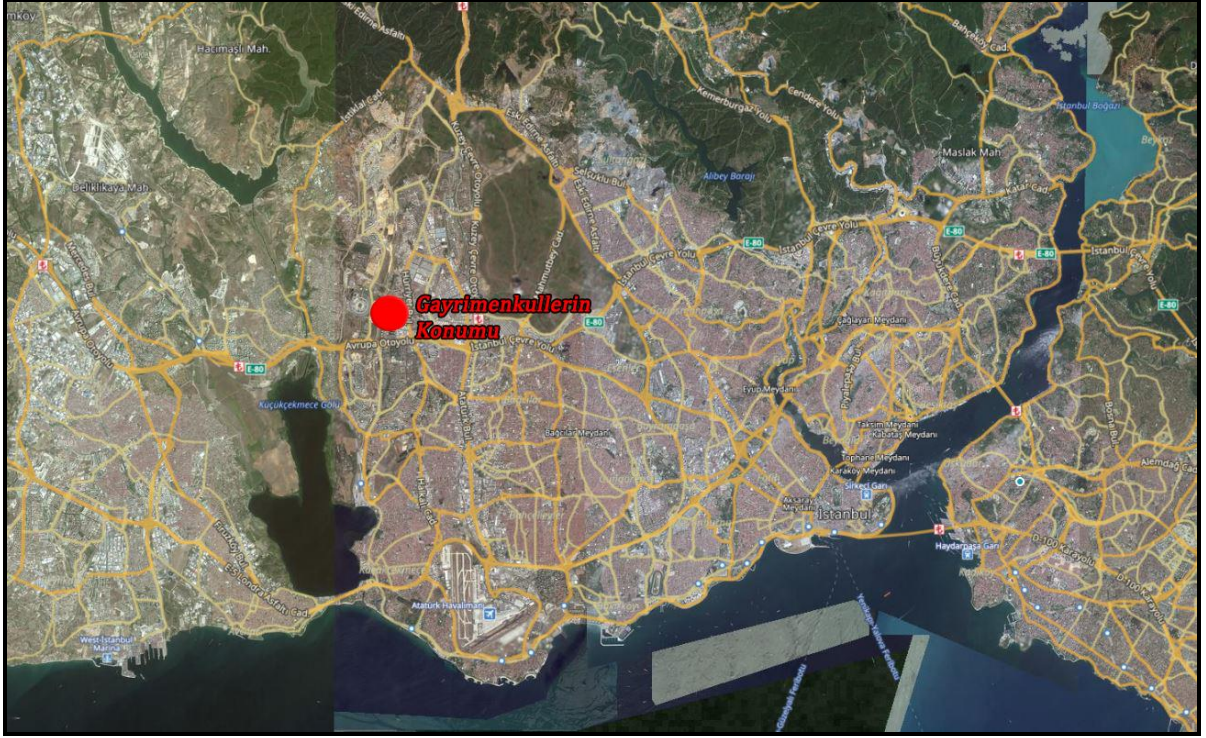
Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

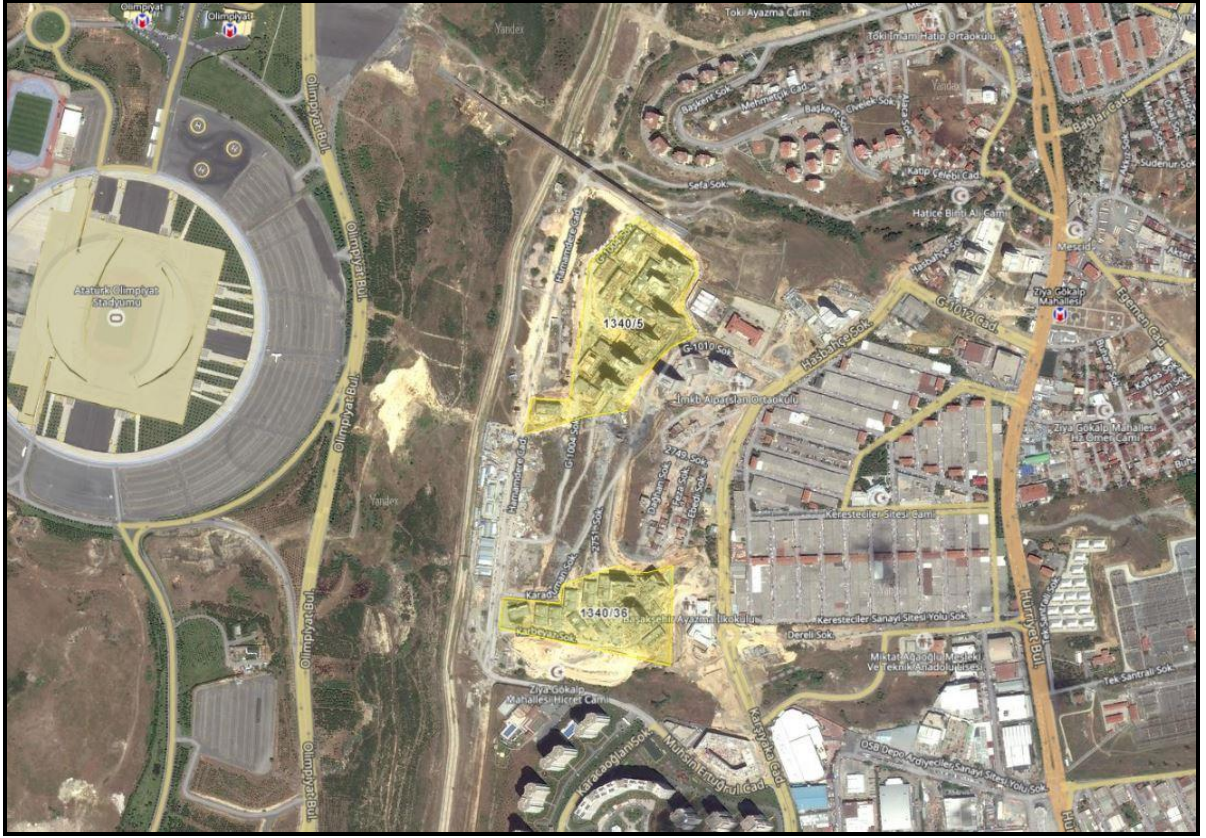


Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer almaktadır. 1340 ada 5 parsel yaklaşık 41,075124 kuzey, 28,777853 doğu koordinatlarında, 1340 ada 36 parsel yaklaşık 41,068924 kuzey, 28,776916 doğu koordinatlarında konumlandırılmıştır. Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan projenin yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Keresteciler Sitesi, Ağaoglu My World Projesi yer almaktadır.





Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, İkitelli Kavşağına 8 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 33,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 29 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 46 km, Atatürk Havaalanına 17 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2018 ve 20.12.2018 tarihlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

1340 Ada 5 Parsel					
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Cilt/Sayfa	Arsa Pay/Payda
D4	5. Kat	15	Daire	561/55405	4520/4224570
D4	1.Kat	4	Daire	560/55394	5094/4224570
D6	13.Kat	52	Daire	563/55632	4872/4224570
D4	6. Kat	19	Daire	561/55409	4408/4224570
D4	3.Kat	10	Daire	561/55400	5014/4224570
D4	13.Kat	45	Daire	561/55435	5058/4224570
D1	Zemin	8	Daire	558/55137	4738/4224570
D4	23. Kat	85	Daire	561/55475	5218/4224570
D6	1.Bodrum Kat	4	Daire	562/55584	4714/4224570
D1	1.Bodrum Kat	5	Daire	558/55134	4694/4224570
D6	3.Kat	15	Daire	562/55595	4974/4224570
D2	4.Kat	27	Daire	559/55249	4710/4224570
D2	2.Bodrum Kat	1	Daire	559/55223	4064/4224570
D2	5.Kat	31	Daire	559/55253	4722/4224570
D5	24. Kat	90	Daire	562/55570	4978/4224570
1340 Ada 36 Parsel					
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Cilt/Sayfa	Arsa Pay/Payda
D2	1.Kat	9	Daire	566/55933	4910/2361892
D3	1.Bodrum Kat	8	Daire	567/56017	5084/2361892
D1	13. Kat	63	Daire	566/55908	4568/2361892
D3	20. Kat	89	Daire	567/56098	4724/2361892
D3	1.Kat	14	Daire	567/56023	4232/2361892
D2	16.Kat	63	Daire	566/55987	4770/2361892
D1	1.Bodrum Kat	9	Daire	565/55854	4416/2361892
D1	2.Bodrum Kat	2	Daire	565/55847	4938/2361892

1340 Ada 5 Parsel

D4-4.15, 19, D5-90 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydında

- 27.11.2018 tarih 29243 yevmiye numarası ile Yönetim planı:19.11.2018
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (26.12.2017/29074 yevmiye numarası ile)

D6-52, D4-10,45,85-D1-8, 5, D6-4.15, D2-27,1,31 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydında

- 27.11.2018 tarih 29243 yevmiye numarası ile Yönetim planı:19.11.2018
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (26.12.2017/29074 yevmiye numarası ile)
- 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye no ile)

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile)
- 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 numarası ile)
- Eklenti: Garaj: Depo eklentileri bulunmaktadır.

1340 Ada 36 Parsel

D3-8, 89, 14, D1-9, D1-2 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydında

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile)
- 27.11.2018 tarih 29294 yevmiye numarası ile Yönetim planı:06.11.2018
- İmar düzenlenmesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile)
- 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 numarası ile)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.01.2018/1736 yevmiye numarası ile)
- Eklenti: Garaj: Depo eklentileri bulunmaktadır.

D1-63, D2-63, D2-9 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydında

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile)
- 27.11.2018 tarih 29294 yevmiye numarası ile Yönetim planı:06.11.2018
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.01.2018/1736 yevmiye numarası ile)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

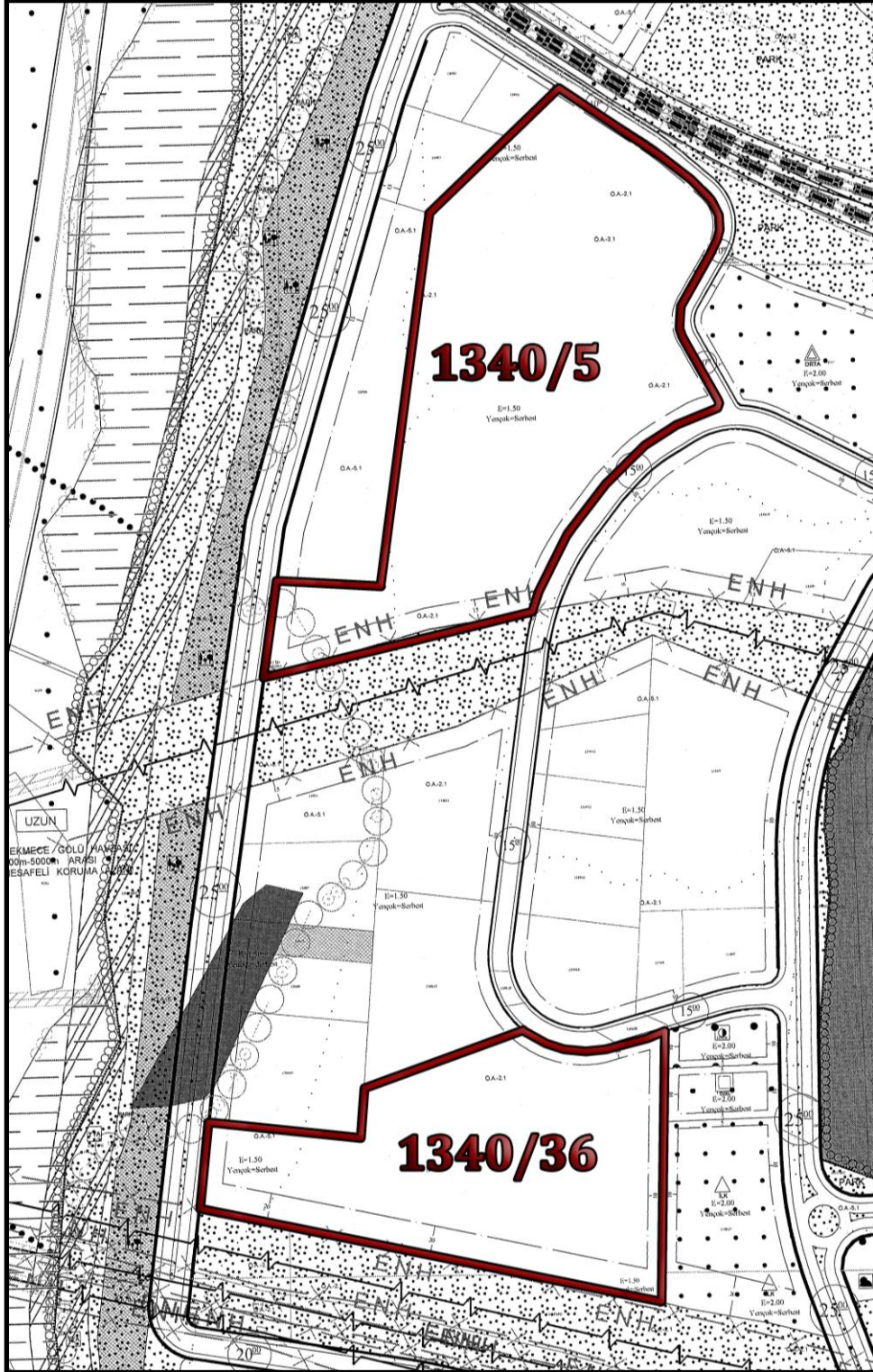
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Nitelik	Yüzölçüm (m ²)
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340/5	Arsa	61.103,97
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340/36	Arsa	38.770,58



5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1340 ada 5 ve 36 parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planında E:1,50 H: Serbest yapılaşma Şartlarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Plan notları eklere yer almaktadır.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalarda 1340 ada 5 parsel ve 1340 ada 36 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

1340 Ada 5 Parsel

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
A1	18.12.2014	477	Yeni Yapı	Mesken	26	4.292,82	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.488,63	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	26	5.781,45		5	
A2	18.12.2014	478	Yeni Yapı	Mesken	24	4.124,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	156,00	Yol Kotu Üstü	3	
				Ortak Alan		1.269,68			
				Toplam	25	5.549,76		5	
A3	18.12.2014	479	Yeni Yapı	Mesken	21	3.639,29	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		3.225,26	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	21	6.864,55		5	
A4	18.12.2014	480	Yeni Yapı	Mesken	34	5.727,87	Yol Kotu Altı	3	III-B
				Ortak Alan		7.053,12	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	12.780,99		8	
B1	18.12.2014	481	Yeni Yapı	Mesken	16	2.735,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.657,31	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.393,25		5	
B2	18.12.2014	482	Yeni Yapı	Mesken	34	5.480,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		5.179,33	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	10.660,27		7	
B3	18.12.2014	483	Yeni Yapı	Mesken	12	2.042,24	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		2.252,28	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	12	4.294,52		4	
B4	18.12.2014	484	Yeni Yapı	Mesken	28	4.835,85	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		6.026,48	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	28	10.862,33		7	
B5	18.12.2014	485	Yeni Yapı	Mesken	22	3.638,70	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.415,67	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	22	8.054,37		7	
B6	18.12.2014	486	Yeni Yapı	Mesken	20	3.370,56	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		954,42	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	4.324,98		6	
C1	18.12.2014	487	Yeni Yapı	Mesken	16	2.351,34	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		551,14	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	2.902,48		5	
D1	18.12.2014	488	Yeni Yapı	Mesken	93	13.845,86	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		10.476,06	Yol Kotu Üstü	24	
				Toplam	93	24.321,92		28	
D2	18.12.2014	489	Yeni Yapı	Mesken	67	10.041,33	Yol Kotu Altı	4	IV-A
				Ortak Alan		14.113,60	Yol Kotu Üstü	16	
				Toplam	67	24.154,93		20	
D3	18.12.2014	490	Yeni Yapı	Mesken	101	15.786,82	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		8.086,02	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	101	23.872,84		32	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D4	18.12.2014	491	Yeni Yapı	Mesken	89	14.043,42	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ofis ve İşyeri	1	115,74	Yol Kotu Üstü	26	
				Ortak Alan		9.603,07			
				Toplam	90	23.762,23		27	
D5	18.12.2014	492	Yeni Yapı	Mesken	100	15.473,68	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ortak Alan		9.059,36	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	100	24.533,04		29	
D6	18.12.2014	493	Yeni Yapı	Mesken	80	12.226,27	Yol Kotu Altı	3	V-A
				Ortak Alan		6.843,29	Yol Kotu Üstü	22	
				Toplam	80	19.069,56		25	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
A1	9.06.2016	529	Yenileme	Mesken	26	4.292,82	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.488,63	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	26	5.781,45		5	
A2	9.06.2016	530	Yenileme	Mesken	24	4.124,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	156,00	Yol Kotu Üstü	3	
				Ortak Alan		1.269,68			
				Toplam	25	5.549,76		5	
A3	9.06.2016	531	Yenileme	Mesken	21	3.639,29	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		3.225,26	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	21	6.864,55		5	
A4	9.06.2016	532	Yenileme	Mesken	34	5.727,87	Yol Kotu Altı	3	III-B
				Ortak Alan		7.053,12	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	12.780,99		8	
B1	9.06.2016	533	Yenileme	Mesken	16	2.735,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.657,31	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.393,25		5	
B2	9.06.2016	534	Yenileme	Mesken	34	5.480,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		5.179,33	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	10.660,27		7	
B3	9.06.2016	535	Yenileme	Mesken	12	2.042,24	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		2.252,28	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	12	4.294,52		4	
B4	9.06.2016	536	Yenileme	Mesken	28	4.835,85	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		6.026,48	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	28	10.862,33		7	
B5	9.06.2016	537	Yenileme	Mesken	22	3.638,70	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.415,67	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	22	8.054,37		7	
B6	9.06.2016	538	Yenileme	Mesken	20	3.370,56	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		954,42	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	4.324,98		6	
C1	9.06.2016	539	Yenileme	Mesken	16	2.351,34	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		551,14	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	2.902,48		5	
D1	9.06.2016	540	Yenileme	Mesken	93	13.845,86	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		10.476,06	Yol Kotu Üstü	24	
				Toplam	93	24.321,92		28	
D2	9.06.2016	541	Yenileme	Mesken	67	10.041,33	Yol Kotu Altı	4	IV-A
				Ortak Alan		14.113,60	Yol Kotu Üstü	16	
				Toplam	67	24.154,93		20	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D3	9.06.2016	542	Yenileme	Mesken	101	15.786,82	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		8.086,02	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	101	23.872,84		32	
D4	9.06.2016	543	Yenileme	Mesken	89	14.043,42	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ofis ve İşyeri	1	115,74	Yol Kotu Üstü	26	
				Ortak Alan		9.603,07			
Toplam	90	23.762,23		27					
D5	9.06.2016	544	Yenileme	Mesken	100	15.473,68	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ortak Alan		9.059,36	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	100	24.533,04		29	
D6	9.06.2016	545	Yenileme	Mesken	80	12.226,27	Yol Kotu Altı	3	V-A
				Ortak Alan		6.843,29	Yol Kotu Üstü	22	
				Toplam	80	19.069,56		25	

1340 Ada 36 Parsel

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
B1	18.12.2014	494	Yeni Yapı	Mesken	16	2.753,08	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.382,69	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	7.135,77		7	
B2	18.12.2014	495	Yeni Yapı	Mesken	32	5.175,84	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	72,70	Yol Kotu Üstü	5	
				Ortak Alan		6.194,17			
Toplam	33	11.442,71		7					
B3	18.12.2014	496	Yeni Yapı	Mesken	18	3.128,35	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.054,36	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.182,71		5	
B4	18.12.2014	497	Yeni Yapı	Mesken	16	2.680,88	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		984,33	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.665,21		5	
B5	18.12.2014	498	Yeni Yapı	Mesken	16	2.784,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.889,66	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.673,74		5	
C1	18.12.2014	499	Yeni Yapı	Mesken	16	2.362,78	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.431,57	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.794,35		5	
C2	18.12.2014	500	Yeni Yapı	Mesken	18	2.355,11	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.706,29	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.061,40		5	
C3	18.12.2014	501	Yeni Yapı	Mesken	16	2.240,14	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.357,39	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C4	18.12.2014	502	Yeni Yapı	Mesken	16	2.339,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.257,59	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C5	18.12.2014	503	Yeni Yapı	Mesken	20	2.772,44	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		772,57	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	3.545,01		6	
D1	18.12.2014	504	Yeni Yapı	Mesken	79	11.706,06	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		16.621,78	Yol Kotu Üstü	19	
				Toplam	79	28.327,84		25	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D2	18.12.2014	505	Yeni Yapı	Mesken	85	13.102,19	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		6.248,03	Yol Kotu Üstü	23	
				Toplam	85	19.350,22		25	
D3	19.12.2014	506	Yeni Yapı	Mesken	105	16.171,71	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		4.446,81	Yol Kotu Üstü	26	
				Toplam	105	20.618,52		28	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
B1	9.06.2016	546	Yenileme	Mesken	16	2.753,08	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.382,69	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	7.135,77		7	
B2	9.06.2016	547	Yenileme	Mesken	32	5.175,84	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	72,70	Yol Kotu Üstü	5	
				Ortak Alan		6.194,17			
Toplam	33	11.442,71		7					
B3	9.06.2016	548	Yenileme	Mesken	18	3.128,35	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.054,36	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.182,71		5	
B4	9.06.2016	549	Yenileme	Mesken	16	2.680,88	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		984,33	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.665,21		5	
B5	9.06.2016	550	Yenileme	Mesken	16	2.784,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.889,66	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.673,74		5	
C1	9.06.2016	551	Yenileme	Mesken	16	2.362,78	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.431,57	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.794,35		5	
C2	9.06.2016	552	Yenileme	Mesken	18	2.355,11	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.706,29	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.061,40		5	
C3	9.06.2016	553	Yenileme	Mesken	16	2.240,14	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.357,39	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C4	9.06.2016	554	Yenileme	Mesken	16	2.339,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.257,59	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C5	9.06.2016	555	Yenileme	Mesken	20	2.772,44	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		772,57	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	3.545,01		6	
D1	9.06.2016	556	Yenileme	Mesken	79	11.706,06	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		16.621,78	Yol Kotu Üstü	19	
				Toplam	79	28.327,84		25	
D2	9.06.2016	557	Yenileme	Mesken	85	13.102,19	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		6.248,03	Yol Kotu Üstü	23	
				Toplam	85	19.350,22		25	
D3	9.06.2016	558	Yenileme	Mesken	105	16.171,71	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		4.446,81	Yol Kotu Üstü	26	
				Toplam	105	20.618,52		28	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi No:95/1 Üsküdar/İSTANBUL adresli Uniform Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje 1340 ada 5 ve 36 parseller üzerinde yer almaktadır. Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesinde iki parsel üzerinde toplam 30 adet bloktan oluşmaktadır. 1236 adet konut, 3 adet dükkan olmak üzere projede toplam 1239 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin inşaat seviyesi %96,14'tür.

1340 Ada 5 Parsel

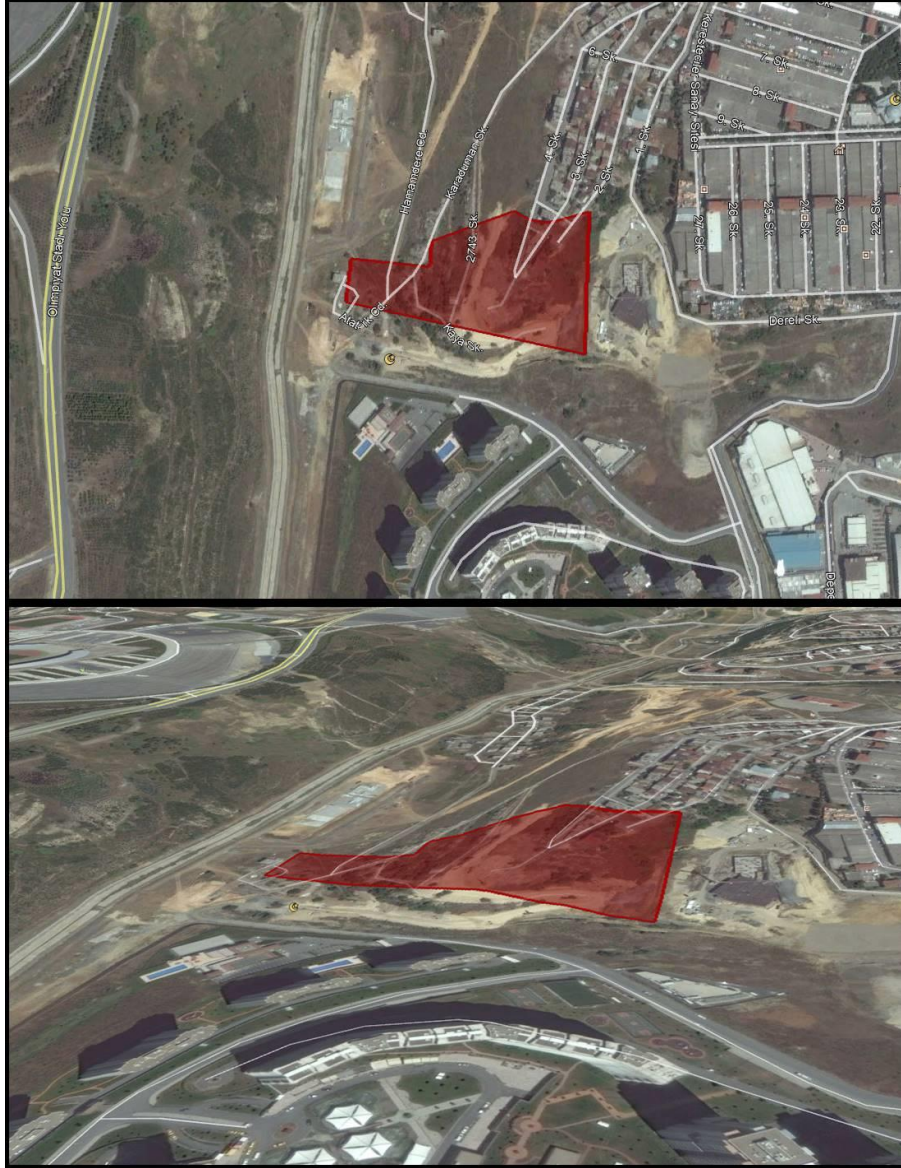
- Parsel geometrik olarak amorf biçimindedir.
- Topografik olarak eğimlidir.



- A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6 olmak üzere 17 adet blok bulunmaktadır.

1340 Ada 36 Parsel

- Parsel amorf biçimindedir.
- Topografik olarak eğimlidir.



- B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3 olmak üzere 13 adet blok bulunmaktadır.

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklere yer almaktadır.

- Projedeki bağımsız bölümlerin dağılımı tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Adet
1340	5	Konut	783
		Dükkan	2
1340	36	Konut	453
		Dükkan	1

Toplam Konut	1.236
Toplam Dükkan	3
Toplam Bağımsız Bölüm	1.239

- Konut tiplerine göre brüt kullanım alanları ve toplam brüt alan bilgileri tablodaki gibidir.

Konut Tipolojisi						
ADA/PARSEL	DAİRE TİPİ	ADET	TOPLAM ADET	MİNİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MAKSİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
1340/5	2+1	335	540	107,45	159,76	71.923,60
1340/36		205		106,06	161,03	
1340/5	3+1	357	560	136,56	191,88	92.718,82
1340/36		203		138,08	182,68	
1340/5	3+1 DUBLEKS	9	21	217,64	250,18	4.682,19
1340/36		12		199,45	257,65	
1340/5	4+1	65	90	177,46	234,59	17.553,14
1340/36		25		183,98	213,26	
1340/5	4+1 DUBLEKS	17	25	251,49	276,34	6.632,37
1340/36		8		261,32	284,73	
TOPLAM		1.236	1.236			193.510,12

- Projede bulunan 3 adet dükkanın brüt alan bilgileri tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NİTELİK
1340/5	100,56	DÜKKAN
1340/6	153,40	DÜKKAN
1340/36	74,36	ASMA KATLI DÜKKAN

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- D-100 Karayolu - TEM Oto Yolu ve bağlantı yollarına yakın konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu parsellerin mülkiyet durumlarında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi ilgili tapu müdürlüğünden öğrenilmiştir.

Parsellerde 27.11.2018 tarih 29243 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı tesis edilmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1340 ada 5 ve 36 parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

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 Ayazına Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon UİP 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 yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı içerisine alındığı; 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.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuştur. 1340 ada 5 ve 1340 ada 36 parsellerde 18.10.2018 tarihinde Kısmi Geçici Kabul yapılmıştır. Buna göre 1340 ada 5 parselde 15 adet, 1340 ada 36 parselde 8 adet stokta kalan toplam 23 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5,6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Proje hasılat paylaşımı veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmediğinden pay oranı yoktur. Anahtar Teslim İnşaat Yapım İşleri şeklinde geliştirilen projenin yüklenicisi Güryapı Restorasyon Taah. Ve Tic. A.Ş.'dir.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	20.000.000,00	9.935,77	2.012,93	1361/9	Konut	0,50	2 Kat	Abid Emlak 0532 711 34 75	Müstakil Parsel
2	35.000.000,00	17.500,00	2.000,00	-	Özel Sağlık Tesisi	1,00		Medya Gayrimenkul 0533 931 54 21	Müstakil Parsel
3	8.000.000,00	2.370,77	3.374,43	1363/5	Ticaret - Konut 2	1,00	7 Kat	Altunel Gayrimenkul 0532 704 22 29	Müstakil Parseller
4	11.000.000,00	4.994,92	2.202,24	-/3676	Park			Nur Emlak 0536 441 44 53	Müstakil Parsel

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçümü, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu, mülkiyet durumu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	20.000.000,00	35.000.000,00	8.000.000,00	11.000.000,00
Alan, m ²	9.935,77	17.500,00	2.370,77	4.994,92
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	2.012,93	2.000,00	3.374,43	2.202,24
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.610,34	1.600,00	2.699,54	1.761,79
İmar Fonksiyonu	Konut	Özel Sağlık Tesisi	Ticaret - Konut 2	Park
Yapılaşma, KAKS	0,50	1,00	1,00	0,00
Yapılaşma, Hmax (metre)	2 Kat	0,00	7 Kat	0,00
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	10,00%	-15,00%	-25,00%	10,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme	5,00%	5,00%	10,00%	0,00%
	Büyük	Büyük	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme	-15,00%	-35,00%	0,00%	0,00%
	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil
Mülkiyet Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-45,00%	-15,00%	10,00%
Düzeltme	0,00	-720,00	-404,93	176,18
Düzeltilmiş Birim Değer	1.610,34	880,00	2.294,61	1.937,97
Genel Ortalama	1.680,73			

6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
Bulvar İstanbul	2+1	15	112,00	465.000,00	4.151,79	Sahibi 0533 522 93 52
Bulvar İstanbul	2+1	6	126,00	520.000,00	4.126,98	Mekan Emlak 0553 761 08 06
Bulvar İstanbul	3+1	21	170,00	650.000,00	3.823,53	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	3+1	1	163,00	725.000,00	4.447,85	Altın Emlak 0532 313 92 36
Bulvar İstanbul	4+1	4	145,00	755.000,00	5.206,90	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	4+1	30+	208,00	1.050.000,00	5.048,08	Center 24 Emlak 0532 326 70 05
My World Europe	1+1	11	74,00	305.000,00	4.121,62	Arena Emlak 0542 432 34 60
My World Europe	1+1	25	75,00	310.000,00	4.133,33	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	2+1	19	122,00	575.000,00	4.713,11	Kılınçer İnşaat 0542 832 59 46
My World Europe	2+1	8	138,00	595.000,00	4.311,59	Alf Alliance 0545 430 10 03
My World Europe	3+1	19	170,00	795.000,00	4.676,47	Smart Gayrimenkul 0532 297 38 06
My World Europe	3+1	13	159,00	750.000,00	4.716,98	Bosphorus City 0542 439 33 55
My World Europe	3+1	20	169,00	827.000,00	4.893,49	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	14	203,00	1.120.000,00	5.517,24	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	3	203,00	1.030.000,00	5.073,89	Ada Emlak 0552 342 66 89

Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesinin 2018 yılında gerçekleşen satışlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	Satış Tarihi
2+1	2.Kat	130,45	490.099,01	3.756,99	5.09.2018
2+1	4.Kat	130,45	561.386,14	4.303,46	4.09.2018
2+1	2.Bodrum Kat	121,25	492.772,28	4.064,10	7.09.2018
2+1	1.Kat	145,56	548.910,89	3.771,03	5.09.2018
2+1	Zemin Kat	144,61	544.455,45	3.764,99	5.09.2018
2+1	18.Kat	133,67	589.900,99	4.413,11	25.09.2018
2+1	Zemin Kat	139,85	541.782,18	3.874,02	19.10.2018
2+1	1.Kat	139,85	552.475,25	3.950,48	5.09.2018
2+1	2.Kat	141,04	574.752,48	4.075,10	5.09.2018

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	Satış Tarihi
2+1	2.Bodrum Kat	135,55	563.168,32	4.154,69	31.10.2018
2+1	1.Bodrum Kat	127,30	492.772,28	3.870,95	7.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	122,00	512.376,24	4.199,81	4.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	125,03	540.891,09	4.326,09	25.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	128,68	519.504,95	4.037,18	4.09.2018
2+1	12.Kat	135,52	552.475,25	4.076,71	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,66	780.594,06	4.273,48	1.10.2018
3+1	2.Bodrum Kat	169,43	711.089,11	4.196,95	14.09.2018
3+1	2.Kat	172,05	730.693,07	4.246,98	23.10.2018
3+1	1.Bodrum Kat	177,68	730.693,07	4.112,41	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,68	752.970,30	4.121,80	14.09.2018
3+1	2.Bodrum Kat	150,68	579.207,92	3.843,96	4.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	150,68	568.514,85	3.772,99	7.09.2018
3+1	6.Kat	180,46	779.702,97	4.320,64	19.09.2018
3+1	14.Kat	178,66	779.702,97	4.364,17	24.10.2018
3+1	17.Kat	169,87	686.138,61	4.039,20	11.09.2018
3+1 DUBLEKS	4.Kat	249,17	940.833,33	3.775,87	24.10.2018

6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Proje	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
870.000,00	71,00	33,00	Nidapark Kayaşehir	10.609,76	Trend Yatırım 0530 586 94 39
1.125.000,00	165,00	-	Bulvar İstanbul	6.818,18	Turyap 0532 278 47 20
680.000,00	80,00	-	Nidapark Kayaşehir	8.500,00	Marla Gayrimenkul 0534 626 88 42
2.450.000,00	203,00	-	My World Europe	12.068,97	Ezo İnşaat Gayrimenkul 0532 786 13 74
1.650.000,00	170,00	-	Bulvar İstanbul	9.705,88	Prestij Gayrimenkul 0542 624 30 20

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazların, konumu, cepheleri, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
1340 /5	61.103,97	1.700	103.876.749
1340/36	38.770,58	1.700	65.909.986
Toplam			169.786.735

Projenin arsa değeri **169.786.735 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IV-A yapı sınıfı 1.016 ₺/m², III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m²)

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 96,14 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
1340/5	A1	5.781,45	III-B	1.000,00	5.781.450,00
	A2	5.549,76	III-B	1.000,00	5.549.760,00
	A3	6.864,55	III-B	1.000,00	6.864.550,00
	A4	12.780,99	III-B	1.000,00	12.780.990,00
	B1	4.393,25	III-B	1.000,00	4.393.250,00
	B2	10.660,27	III-B	1.000,00	10.660.270,00
	B3	4.294,52	III-B	1.000,00	4.294.520,00
	B4	10.862,33	III-B	1.000,00	10.862.330,00
	B5	8.054,37	III-B	1.000,00	8.054.370,00
	B5	4.324,98	III-B	1.000,00	4.324.980,00
	C1	2.902,48	III-B	1.000,00	2.902.480,00
	D1	24.321,92	V-A	1.800,00	43.779.456,00
	D2	24.154,93	IV-A	1.050,00	25.362.676,50
	D3	23.872,84	V-A	1.700,00	40.583.828,00
	D4	23.762,23	V-A	1.700,00	40.395.791,00
	D5	24.533,04	V-A	1.700,00	41.706.168,00
D6	19.069,56	V-A	1.700,00	32.418.252,00	
1340/36	B1	7.135,77	III-B	1.000,00	7.135.770,00
	B2	11.442,71	III-B	1.000,00	11.442.710,00
	B3	4.182,71	III-B	1.000,00	4.182.710,00
	B4	3.665,21	III-B	1.000,00	3.665.210,00
	B5	4.673,74	III-B	1.000,00	4.673.740,00
	C1	3.794,35	III-B	1.000,00	3.794.350,00
	C2	4.061,40	III-B	1.000,00	4.061.400,00
	C3	3.597,53	III-B	1.000,00	3.597.530,00
	C4	3.597,53	III-B	1.000,00	3.597.530,00
	C5	3.545,01	III-B	1.000,00	3.545.010,00
	D1	28.327,84	V-A	1.700,00	48.157.328,00
	D2	19.350,22	V-A	1.700,00	32.895.374,00
	D3	20.618,52	V-A	1.700,00	35.051.484,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	23.325.763,38
Toplam	Toplam				489.841.030,88

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	169.786.735
Yapının Tamamlanma Oranı	96,14%
Yapının Mevcut Maliyet Bedeli	470.933.167
Toplam Değer	640.719.902

olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değeri **640.719.902 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	169.786.735
Yapı Değeri	489.841.031
Toplam Değer	659.627.766

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **659.627.766 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	99.874,55
Satılabilir Konut Alanı, m ²	193.369,56
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²	328,32
Toplam Satılabilir Alan, m²	193.697,88
Toplam İnşaat Alanı, m²	334.176,01

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
Konut Satış Hızı, %	98%	0%	2%
Dükkan Satış Hızı, %	100%	0%	0%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 3.500 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 6.000 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	3.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	649,80
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	6.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	1.113,94

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 17.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3766 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 17.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3863 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	677.350.351
Maliyetin Bugünkü Değeri, TL	488.979.839
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	189.248.362

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen gelirlerin bugünkü değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	659.627.766
Gelir Yaklaşımı	677.350.351
Yöntemler – Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	169.786.735
Gelir Yaklaşımı-Geliştirilmiş Arsa Değeri	189.248.362

Proje bünyesindeki 23 adet bağımsız bölümün KDV Hariç toplam değeri 11.310.212,35 ₺ olarak takdir edilmiş olup değer listesi eklere sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un *5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri*, *5.5 İmar Durum Bilgileri*, *5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve *5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 23 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	640.719.902	118.953.623
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	677.350.351	125.981.169



Hakkı Erdem ÜNAL

Mimar

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 405910



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Şehir ve Bölge Plancısı

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 400902