

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ YER ALAN  
1 ADET ARSA  
(KAYABAŞI MAHALLESİ  
443 ADA 70 PARSEL)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	07.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	08.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	09.10.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	10.10.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1910047
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 443 ADA 70 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ KAYAŞEHİR BULVARI, MELİKŞAH SOKAK 443 ADA 70 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910047 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.10.2019

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 443 ADA 70 PARSEL
İMAR DURUMU	443 ADA 70 PARSEL, EMSAL: 0,75, YENÇOK: SERBEST "KONUT ALANI"
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	33.340.000,00 TL

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

443 ADA 70 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: KAYABAŞI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 443
Parsel No	: 70
Alanı	: 28987,12 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 6452
Cilt No	: 142
Sayfa No	: 14087
Tapu Tarihi	: 28.03.2017



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 01.08.2019 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### Serh:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı Vardır. 24/08/2015 - 16495
- Toki Lehine Şufa Hakkı Vardır.13/09/2005 Tr Yev:8689

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.*

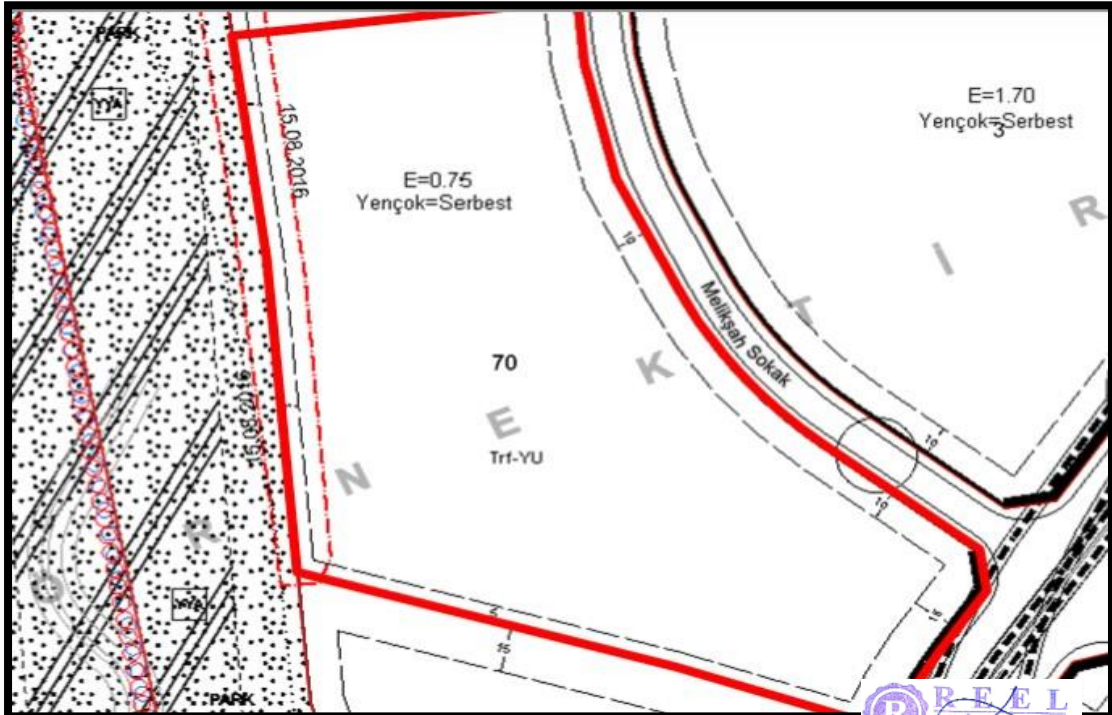
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

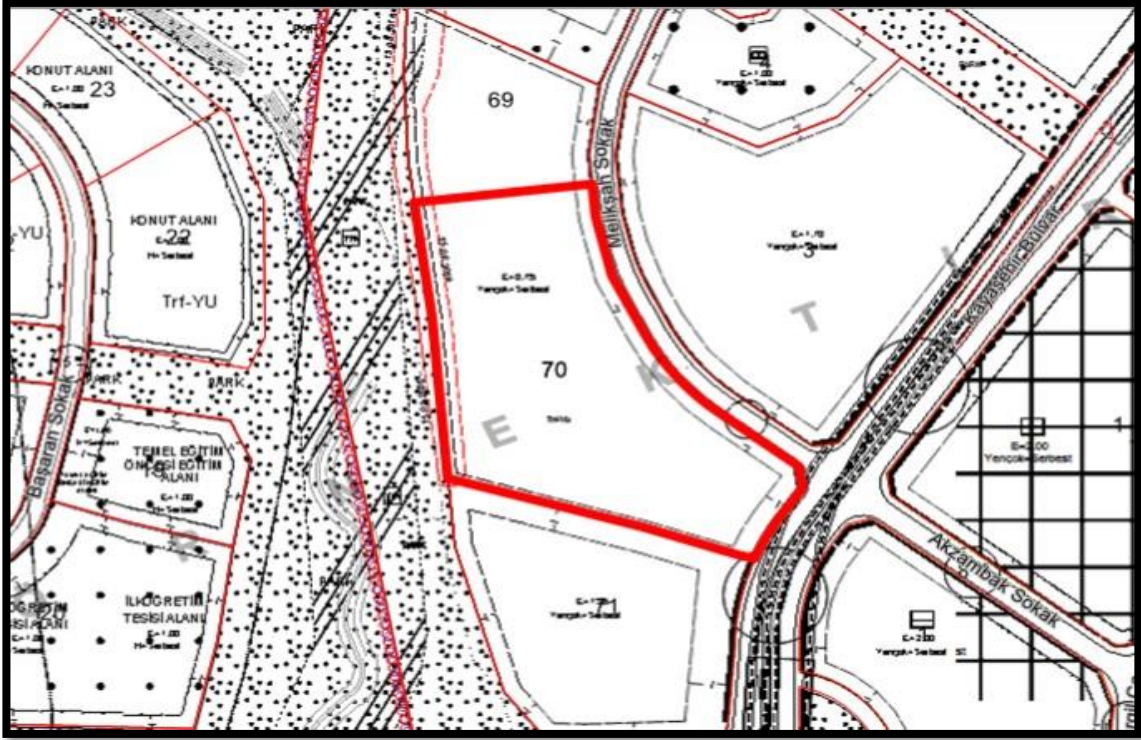
Taşınmaz kamulaştırma işleminden 28.03.2017 tarihinde T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)'ye geçmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu parsel 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E: 0,75, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.





### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

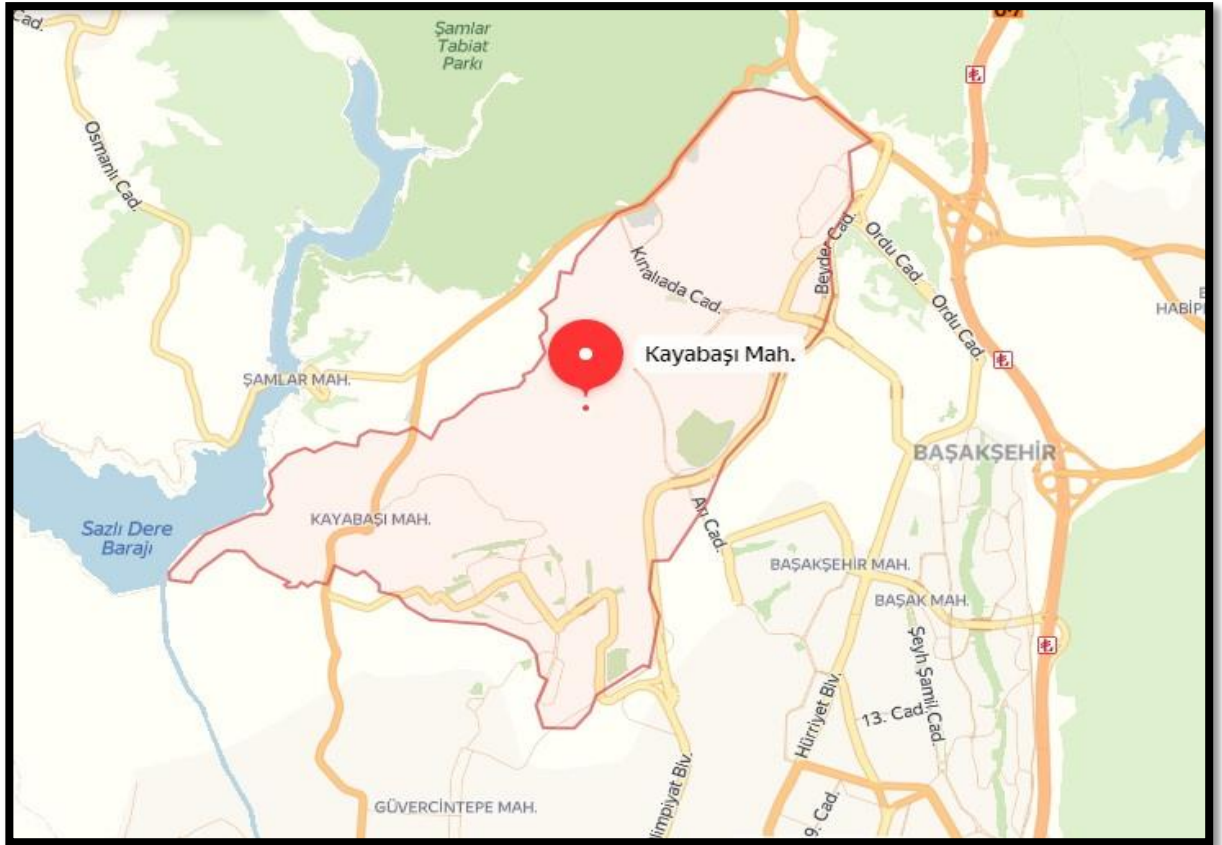
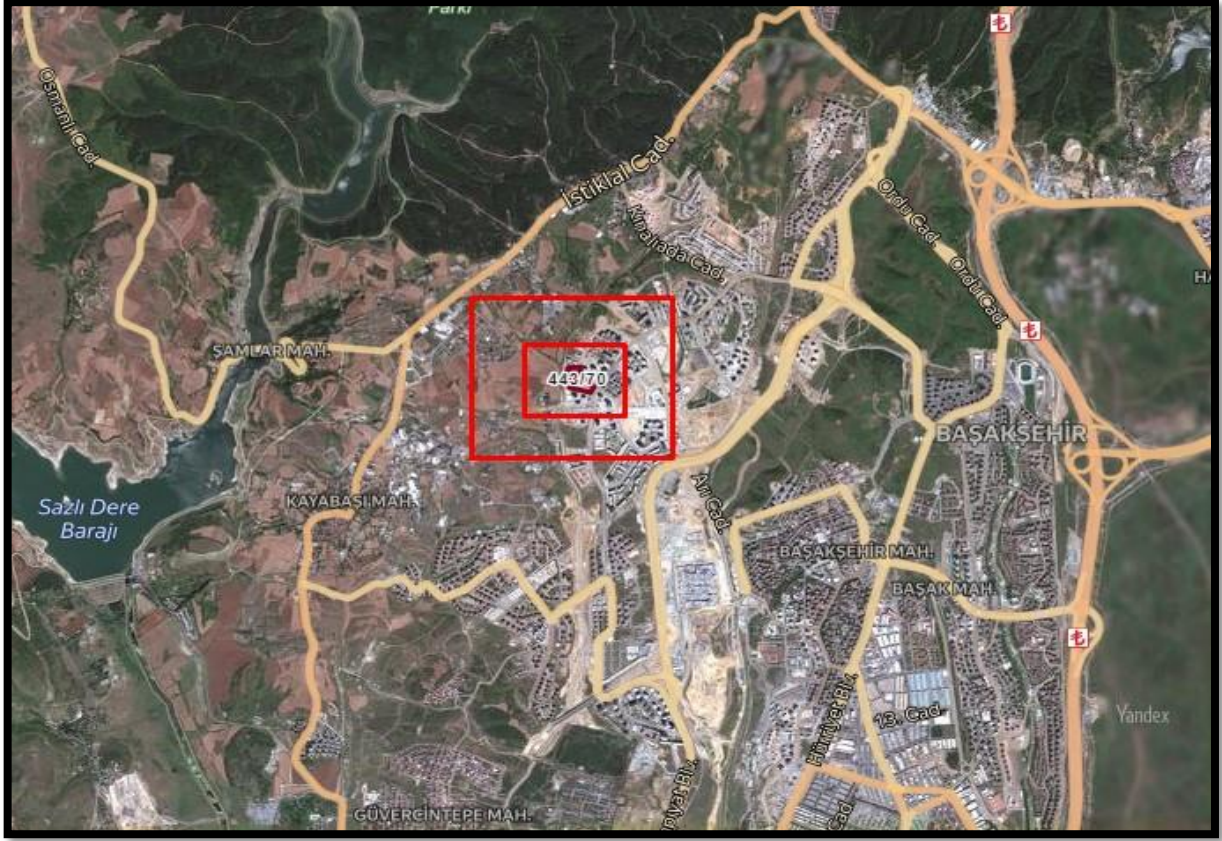
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 443 ada 70 nolu parsel olup, yüzölçümü 28.987,12 m<sup>2</sup>'dir. Konu taşınmaz güney doğu yönünde Kayaşehir Bulvarına, kuzey yönünde Melikşah Sokağına cephelidir. Konu taşınmaz geometrik açıdan yamuk şeklinde olup, parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel topografik bakımdan eğimli arazi yapısına sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla Atatürk Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, O3 Kuzey Yanyal Caddesi takip edilir. Sağda Olimpiyat Stadı Yolu Caddesi'ne dönülür, yaklaşık 2,2 km ilerledikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.







### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 6,7 km, D-100 Karayolu'na takribi 16 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 17 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 24 km uzaklıktadır.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu 28.987,12 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 443 ada 70 parseldir. Taşınmaz yamuk şekline sahiptir. Parsel mevcutta boş durumda olup, parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.





## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

94 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.



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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanan yerel seçimlerin sonrasında da gayrimenkul sektörünün benzer seyrettiği görülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, Başakşehir Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadır
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Parsel büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.
- \* Tek mülkiyete sahiptir.
- \* Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

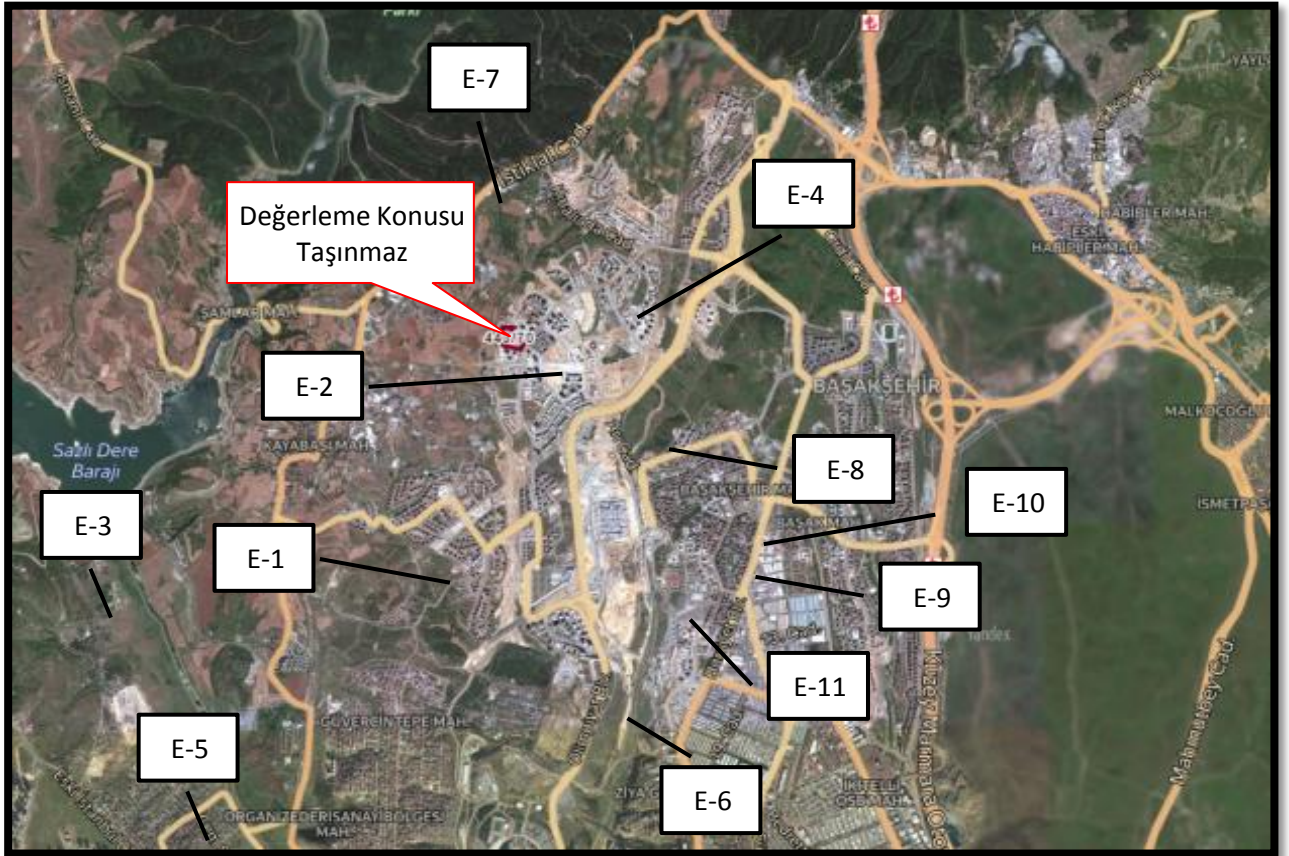
## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Başakşehir ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



#### 1 Worldwide Gayrimenkul

Tel 0 532 522 25 45

Kayabaşı'nda Çimen Sokak'a cepheli kısmen park alanında ve E:1 hmax: serbest yapılaşma şartlarında kısmen konut alanında kalan 5.902 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 16.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	5902 .-M <sup>2</sup>	16.000.000 .-TL	2.711 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------



## 2 Esila GYO Florya

Tel 0 532 721 44 61

Kayabaşı'nda hmax: 12,50 emsal: 1,0 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip hisseli parselin 47 m<sup>2</sup>'si 85.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	47 .-M <sup>2</sup>	85.000 .-TL	1.809 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

## 3 MH Grup İnşaat

Tel 0 532 113 66 57

Kayabaşı'nda emsal: 0,75 konut alanında kalmakta olan 7925,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 1.000 m<sup>2</sup>'si 1.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	1000 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 4 Maison Turkey

Tel 0 533 092 00 02

Kayabaşı'nda emsal: 1,0 hmax: 30,50 metre konut alanı 9.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 12.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	9000 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	1.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

## 5 Silvia Gayrimenkul

Tel 0 542 547 15 74

Kayabaşı'nda konut alanında yer almakta olan 3317,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 115,96 m<sup>2</sup>'lik hissesi 110.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Arsa yüzölçümünün 2001 - 5000 m<sup>2</sup> arasında olması nedeniyle 1,90 olan emsal değerinin %30 oranını artırılarak ayrıklı düzende uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	115,96 .-M <sup>2</sup>	110.000 .-TL	949 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	--------------	-------------------------

**6 Medya Gayrimenkul**

Tel 0 533 931 54 21

Kayabaşı'nda 32.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü emsal: 2,00 konut imarlı arsa için 190.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Net konut yapılabilir arsa alanının 13.000 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	32000 .-M <sup>2</sup>	190.000.000 .-TL	5.938 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

**7 Sahibinden Satılık**

Tel 0 532 308 81 96

Şamlar Mahallesi'nde emsal: 1,00 hmax: serbest konut alanı yapılaşma şartlarına sahip 37.797,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 88 m<sup>2</sup>'lik hissesi için 73.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	88 .-M <sup>2</sup>	73.000 .-TL	830 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

**8 Özkan Yapı**

Tel 0 532 151 79 81

Başakşehir Mahallesi'nde emsal: 1,20 konut alanında yer almakta olan 3881,01 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 21.340.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	3881 .-M <sup>2</sup>	21.340.000 .-TL	5.499 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

**9 Pyramid Emlak Ofisi**

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa için 22.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	12000 .-M <sup>2</sup>	22.000.000 .-TL	1.833 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

**10 Pyramid Emlak Ofisi**

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 2.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:1,75 hmax: serbest konut+ticaret imarlı arsa için 13.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	13.000.000 .-TL	5.200 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

### 11 İcradan Satılık Arsa

İkitelli-2 Başak Mahallesi'nde konumlu 31.147,10 m<sup>2</sup> alanlı, uygulama imar planı bulunmayan, Çevre ve şehirçilik bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanı sınırı dahilinde kalan arsanın muhammen bedeli 124.848 TL olarak takdir edilmiş olup, 10.09.2019-11.09.2019 tarihlerinde icradan satılacaktır.

<b>SATILIK</b>	31.147 .-M <sup>2</sup>	124.848 .-TL	4 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	--------------	-----------------------

### 12 İcradan Satılık Arsa

Ziya Gökalp (İkitelli-II) Mahallesi'nde konumlu 64.339,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü emsal: 1,50 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip arsa için 186.600.000 TL muhammen bedel takdir edilmiş olup, 18.10.2018 tarihinde satılmıştır.

<b>SATILIK</b>	64.339 .-M <sup>2</sup>	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

### 13 Başakşehir Belediyesi'nden Satılık

Ziya Gökalp (İkitelli 2) Mahallesi'nde konumlu emsal: 1,5 konut imarlı 64.339,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 186.600.000 TL, 90.083,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 238.750.000 TL olarak takdir edilmiş olup, 28.06.2018 tarihinde arsaların ihalesi yapılmıştır.

<b>SATILIK</b>	64.339 .-M <sup>2</sup>	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	90.084 .-M <sup>2</sup>	238.750.000 .-TL	2.650 .-TL/M <sup>2</sup>



## Konut Emsalleri

### \* BEYZADE KONAĞI



Akyapı İnşaat tarafından Başakşehir'de inşa edilen Beyzade Konağı projesi; 4.384 m2 arsa alanı üzerinde, tek blok ve 29 adet konuttan meydana gelen butik bir projedir. Arsa alanının % 90'ı yeşil alana ayrılan ve 2016 yılı başında teslimi gerçekleşen projede kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, fin hamamı, fitness salonu, oyun alanı ve kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Ere Gayrimenkul 0 533 733 03 33	5+1	300m <sup>2</sup>	3.250.000 TL	10.833 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>10.833</b>

### \* MAVERA SARAYLARI



Makro İnşaat tarafından 10 bin metrekare alanda inşa edilen proje 3 bloktan ve sadece 56 özel tasarım daireden oluşmaktadır.

Sosyal alanlarıyla fark yaratması amaçlanan projede 7/24 güvenlik hizmetinin yanı sıra yürüme ve koşu yolları, saray bahçeleri, çeşmeler, gölet, şelale, fıskiyeleler, süs havuzları, kamelyalar, çocuk oyun parkları, basketbol, voleybol ve mini futbol ortak spor alanları bulunmaktadır.

2015 yılında teslimi yapılan projede 4+1, 5+1 ve 6+2 tipinde konut bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Worldwide Gayrimenkul 0 212 487 99 99	4+1 1. Kat	308m <sup>2</sup>	3.400.000 TL	11.039 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Metrokent 0 531 955 08 34	5+2 12. kat	440m <sup>2</sup>	4.500.000 TL	10.227 TL/m <sup>2</sup>
Altın Emlak 0 533 330 58 88	5+2 11. kat	430m <sup>2</sup>	4.500.000 TL	10.465 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>10.526,32 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **NEWİSTA LIFE**



Newista Life Projesi 19813 m2 toplam inşaat alanı, 7174 m2 ticari alan, 3996 yeşil alan, 3000 m2'lik süpermarketten oluşmaktadır. Projede 43 konut, 52 dükkan ve mağaza yer almaktadır.

Projenin başlıca sosyal olanakları Çocuk Parkları, yürüyüş Parkurları, dinlenme alanları, süs havuzları, café-restaurant alanları, AVM Üniteleri, süpermarket, 24 Saat Güvenlik ve kapalı otoparktır. Proje teslimi 2014 yılında gerçekleşmiştir.

2014 yılında teslimi gerçekleşen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Turyap Başakşehir 1.Etap 531 379 85 54	3+1 8. kat	157m <sup>2</sup>	760.000 TL	4.841 TL/m <sup>2</sup>
Köprü Emlak 212 485 08 38	3+1 3. kat	160m <sup>2</sup>	800.000 TL	5.000 TL/m <sup>2</sup>
Abdullah Emlak 0 212 487 21 21	3+1 6. kat	157m <sup>2</sup>	800.000 TL	5.096 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.978,90 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **KİPTAŞ METROKENT**



Kiptaş tarafından 58.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş proje 16 blokta yer alan 1492 konuttan ve 1+1'den 5+1'e kadar 5 farklı konut tipinden oluşmaktadır.

2011 yılında teslimi gerçekleşen Başakşehir Metrokent'te, jimnastik salonu, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahası, restoranlar, sosyal tesis, kafeteryalar, çocuk oyun alanları, kır kahveleri, şelaleli havuzlar, bisiklet ve koşu yolu sosyal olanakları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Altın Emlak 212 471 14 71	4+1 15. Kat	200m <sup>2</sup>	1.300.000 TL	6.500 TL/m <sup>2</sup>
Serra Emlak 212 500 17 00	2+1 1. Kat	114m <sup>2</sup>	700.000 TL	6.140 TL/m <sup>2</sup>
Altın Emlak 212 471 14 71	1+1 22. kat	78m <sup>2</sup>	470.000 TL	6.026 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>6.301,02 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **NİDAPARK KAYAŞEHİR**



Nidapark Kayaşehir, Tahincioğlu ve Emlak Konut tarafından İstanbul'un Başakşehir ilçesinde geliştirilen bir konut projesidir. 13 adet konut bloğu, 1 adet alışveriş merkezi ve 1 adet ofis bloğundan oluşmaktadır. Projede 843 adet daire ve 104 adet mağaza bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Altın Emlak Kayaşehir 212 801 46 46	2+1 2. kat	123m <sup>2</sup>	623.000 TL	5.065 TL/m <sup>2</sup>
Mekan Emlak 212 500 19 00	2+1 9. kat	105m <sup>2</sup>	670.000 TL	6.381 TL/m <sup>2</sup>
Yetkin Global 212 502 21 92	4+1 6. kat	205m <sup>2</sup>	1.300.000 TL	6.341 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.988,45 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **3. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR**



Asaf İş Adi Ortaklığı tarafından yürütülen proje 115.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yer alacak 1.203 daire ve 212 ticari birimden oluşmaktadır.

Bay ve bayanlar için ayrı olarak dizayn edilen toplam 3 sosyal tesis, mağaza, restoran ve cafelerin bulunduğu 1,4 km'lik yürüyüş parkuru ile kapalı otopark, sauna, oyun parkı, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, voleybol sahası, tenis kortu, futbol sahası projede yer alan başlıca sosyal olanaklardır.

2019 yılında teslim edilmesi hedeflenen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 tipindeki dairelerden oluşmaktadır.

Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
2+1	104m <sup>2</sup>	525.000 TL	5.048 TL/m <sup>2</sup>
3+1	160m <sup>2</sup>	730.000 TL	4.563 TL/m <sup>2</sup>
4+1	222m <sup>2</sup>	1.216.000 TL	5.477 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>			<b>5.084,36 TL/m<sup>2</sup></b>

## Ticari Emsaller

### 1 Yıldız Life Gayrimenkul

Tel 0 212 963 71 19

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver-1 projesi içerisinde, botanik parka cephe, cadde üzerinde yer alan 82 m<sup>2</sup> dükkan 830.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 82 .-M<sup>2</sup> 830.000 .-TL 10.122 .-TL/M<sup>2</sup>

### 2 Mekan Emlak

Tel 0 212 500 19 00

Konu taşınmaza yakın konumda Nidapark projesi içerisinde, ana cadde üzerinde yer alan 55 m<sup>2</sup> dükkan 1.270.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 55 .-M<sup>2</sup> 1.270.000 .-TL 23.091 .-TL/M<sup>2</sup>

### 3 İvestate Gayrimenkul

Tel 0 212 488 77 71

Konu taşınmaza yakın konumda Adım İstanbul projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 170 m<sup>2</sup> dükkan 1.775.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 170 .-M<sup>2</sup> 1.775.000 .-TL 10.441 .-TL/M<sup>2</sup>

### 4 Goldinvest Gayrimenkul

Tel 0 212 777 47 77

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver-2 projesi içerisinde, botanik parka cephe, cadde üzerinde yer alan 76 m<sup>2</sup> dükkan 1.350.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 76 .-M<sup>2</sup> 1.350.000 .-TL 17.763 .-TL/M<sup>2</sup>

### 5 Gümüş Evim Emlak

Tel 0 212 924 82 42

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver 2 projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 315 m<sup>2</sup> dükkan 3.600.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 315 .-M<sup>2</sup> 3.600.000 .-TL 11.429 .-TL/M<sup>2</sup>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın imar şartları konumu alanı gibi tüm özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsaların konumlarına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m<sup>2</sup> değerleri gözlemlenmiştir. Parselin %5 lik kısmına ticari gayrimenkul yapılabileceği öngörülmüştür. Bu durum göz önünde bulundurulmuş olup Gelir Yaklaşımı yönteminde inşaat alanının %5i oranında ticari gayrimenkul olacağı göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın net alana sahip olması nedeniyle 28.987,12 m<sup>2</sup>'nin tamamı için yapılaşma hakkı bulunmaktadır. İmar plan notları gereğince EMSAL 0,75 olup emsal harici alan da %30 oranında artırılarak hesaplanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 4	E - 3
SATIŞ FİYATI		16.000.000	12.000.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	28.987,12 m <sup>2</sup>	5.902	9.000	1.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.711	1.333	1.000
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:0,75	E:1,00	E:1,00	E:0,75
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				hisse
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-11%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-36%	-30%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.150</b>	<b>1.724</b>	<b>933</b>	<b>800</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
443	70	28.987,12	1.150	33.335.188,00	33.340.000,00
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)</b>				<b>33.335.188,00</b>	
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>				<b>33.340.000,00</b>	



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		830.000	1.775.000	3.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	82	170	315
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		10.122	10.441	11.429
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
KAT	Zemin			
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	Arsa	KM Dükkan İYİ -20%	KM Dükkan İYİ -20%	KM Dükkan İYİ -20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-6%	-6%	-6%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-26%	-16%	-6%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>9.000</b>	<b>7.480</b>	<b>8.802</b>	<b>10.731</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NEWİSTA	METROKENT	NİDAPARK
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	100	100 4.978 BENZER 0%	100 6.301 BENZER 0%	100 5.988 BENZER 0%
KAT <b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-13%	-13%	-13%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-13%	-13%	-13%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.000</b>	<b>4.326</b>	<b>5.476</b>	<b>5.210</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %15,50 civarındadır.

#### Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,70 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret inatblusunda %18,50 olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu 443 ada 70 parsel 28.987,12 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerine yapılacak projenin imar yapılaşma hakkı olan Emsal 0,75 ile emsal inşaat alanı toplam 21.740,34 m<sup>2</sup>'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam 28.262,44 m<sup>2</sup> satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır. Parselin konut + dükkan olarak projelendirileceği öngörülmüştür.

Toplam inşaat alanı (ortak alanlar ile birlikte), toplam satılabilir inşaat alanının %50 fazlası olacağı öngörülmek sureti ile parselde ait toplam inşaat alanı 42.393,66 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Mahalle	Ada	Parsel	Öneri İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
Kayabaşı	443	70	Konut	28.987,12	0,75	21.740,34	6.522,10	28.262,44	42.393,66	26.849,32	1.413,12
Toplam				28.987,12		21.740,34	6.522,10	28.262,44	42.393,66	26.849,32	1.413,12

### KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 18,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %18 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 9.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 179.247.190,00.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 121.682.815.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 37.045.779.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 70' inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %25 - 35 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 30 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	179.247.190
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	121.682.815

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	121.682.815	.-TL
Hasılat Payı Oranı	40%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	48.673.126	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	34.071.188	.-TL
Toplam Arsa Alanı	28.987,12	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.175,39	.-TL/m2
Parselin Değeri (TL)	34.071.188,34	.-TL
Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)	34.071.000,00	.-TL

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 443 ada 70 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>Parselin Arsa Değeri (-TL)</b>	<b>33.340.000,00</b>
<b>Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;</b>	
<b>Parselin Arsa Değeri (-TL)</b>	<b>34.071.000,00</b>

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %40 olarak alınmıştır.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar takbis kaydın da arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlarda;taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın ;

10.10.2019 tarihli toplam değeri için ;

**33.340.000 .-TL**

(Otuz Üç Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**39.341.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

443 ADA 70 PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>33.340.000</b>	<b>5.710.762</b>	<b>5.202.141</b>	<b>39.341.200</b>

1 USD = 5,8381 .-TL 09.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,4089 .-TL 09.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.