

KİRA DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL

(12 Adet Dükkan)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi - No	: 16 Ocak 2018 - 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 19 Ocak 2018
Rapor Tarihi	: 24 Ocak 2018
Rapor No	: 2018/308
Değerleme Konusu	Kayabaşı Mahallesi, Emlak Konut Başakşehir Evleri
Gayrimenkullerin Adresi	: 1. Etap, 2. Kısım, 12 adet dükkan Başakşehir / İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 988 ada 1 parsel üzerinde bulunan "6 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümler
Mevcut Durum	: Dükkan amaçlı planlanmış olup halihazırda boş durumdadırlar.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Konut Alanı Emsal (E): 1,70, H _{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin Türk Lirası cinsinden aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Taşınmazların Aylık Toplam Kira Değeri	57.245,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	13
4.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	14
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	16
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	17
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	26
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	30
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	32
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	32
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	36
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	37

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar kirası:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş 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 edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.
Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar.

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.							
İLİ	:	İstanbul							
İLÇESİ	:	Başakşehir							
MAHALLESİ	:	Kayabaşı							
PAFTA NO	:	-							
ADA NO	:	988							
PARSEL NO	:	1							
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	6 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası (*)							
YÜZÖLÇÜMÜ	:	31.724,08 m ²							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	Dükkan							
BLOK NO	:	A1							
KAT NO	:	1.Bodrum							
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	68							
ARSA PAYI	:	1152/181352							
YEVMIYE NO	:	2952							
CİLT NO	:	214							
SAYFA NO	:	21188							
TAPU TARİHİ	:	14.02.2017							
		Asma Katlı Dükkan	A2	Asma Katlı Dükkan	A3	Asma Katlı Dükkan	A3	Asma Katlı Dükkan	B1
		2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum	2.Bodrum
		64	58	59	60	41			
		1160/181352	626/181352	578/181352	2052/181352	812/181352			
		2952	2952	2952	2952	2952			
		215	216	216	216	216			
		21252	21312	21313	21314	21359			
		14.02.2017	14.02.2017	14.02.2017	14.02.2017	14.02.2017			

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Kayabaşı
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 988
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 6 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 31.724,08 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	
BLOK NO	: Asma Katlı Dükkan B1 B2 B2 B2 Dükkan Dükkan
KAT NO	: 2.Bodrum 3.Bodrum 3.Bodrum 3.Bodrum 2.Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 43 44 44 42 40 44
ARSA PAYI	: 848/181352 1294/181352 902/181352 844/181352 794/181352 2032/181352
YEVMIYE NO	: 2952 2952 2952 2952 2952 2952
CİLT NO	: 216 216 216 216 216 218
SAYFA NO	: 21361 21362 21404 21406 21574
TAPU TARİHİ	: 14.02.2017 14.02.2017 14.02.2017 14.02.2017 14.02.2017 14.02.2017

(*) Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim Planı: 21.12.2015 (22.12.2015 tarih 24865 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22.02.2016 tarih ve 3304 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (07.06.2016 tarih ve 11603 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- o 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.) (22.01.2016 tarih 1361 yevmiye no ile)

Not: Söz konusu kira şerhi, TEDAŞ Kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 988 ada 1 parselin 15.08.2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca konu parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı oluru ile "**Rezerv Yapı Alanı**" sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- o **Emsal (E)(*) : 1,70**
- o **Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest**
- o **Ayrık nizam**

- (*) Emsal (E): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir. Bu hesaba dahil edilmeyen kullanımlar ise;
- a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
 - b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,
 - c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
 - ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si,
 - d) Atrium ve galeri boşlukları,
 - e) Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 100 m²'si,
 - f) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m²'si,
 - g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
 - ğ) Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,
 - h) Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
 - ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları.



3.3.1 Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Taşınmazlar için alınmış yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A1	31.05.2013/135	23.05.2016/62	11.773	4A	11	68
A2	31.05.2013/136	23.05.2016/63	10.740	4A	11	66
A3	31.05.2013/137	23.05.2016/64	12.082	4A	11	64
B1-B2	31.05.2013/138	23.05.2016/65	19.751	4A	12	88
D	31.05.2013/139	23.05.2016/66	32.715	4A	31	170

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların konumlandığı parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 07.06.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Son olarak 14.02.2017 tarih ve 2952 yevmiye numarası ile imar işleminden parsel numarası 988 ada 1 parsel olarak güncellenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 09.05.2013 tasdih tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta iken 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yer almıştır. Son olarak iş bu plan 15.08.2016 tarihinde tadil edilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 2. Kısım bünyesindeki halihazırda boş durumda olan 12 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara Kayabaşı Bulvarı vasıtasıyla Arnavutköy yönünde ilerlenirken sağ kolda yer alan Evliya Çelebi Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje bu cadde üzerinde sol kolda konumlanmaktadır.

Bölgede Kuzey Yakası Projesi, Park Maveria, Evvel İstanbul, Adım İstanbul, İbn Haldun Üniversitesi ve İkitelli Sağlık Kompleksi yer almaktadır.

Taşınmazlar Kuzey Marmara Otoyolu bağlantısına 5,6 km, TEM Otoyolu'na 10,5 m, Atatürk Havalimanı'na 19,5 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 33 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların konumu, ana arterlere yakın olmaları, gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 2. Kısım
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Mayıs 2014
BİTİŞ TARİHİ	Haziran 2016
PARSEL SAYISI	1 adet
ARSA ALANI	31.724,08 m ²
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI	62.745,14 m ²
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
MİMARİ TASARIM	Bitişik ve ayrık nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	6 adet
AKTİVİTELER	Sosyal tesis, spor alanı
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Kiremit
OTOPARK	Mevcut

Açıklamalar

- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu 988 ada 1 no'lu parsel 31.724,08 m² yüzölçümlü olup, ayrık ve bitişik nizamda betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 6 adet bloktan oluşan Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 2. Kısım projesinde yer almaktadır.

- o Değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	B.B NO	KAT NO	KULLANIŞ ŞEKLİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
A1	68	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	163,30
A2	64	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	186,13
A3	58	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	89,62
A3	59	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	82,15
A3	60	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	352,88
B1	41	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	125,28
B1	43	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	131,71
B1	44	2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	215,92
B2	40	3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	139,16
B2	42	3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	131,09
B2	44	3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	126,94
D	168	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	288,55

- o Taşınmazlarda zeminler tüm hacimlerde beton kaplı, duvarlar örülü şekildedir. Pencere doğramaları ve giriş kapısı PVC`den mamul olup çift camlıdır. Taşınmazların natamam halde teslim edildiği ve alıcının isteğine göre içinin düzenlendiği öğrenilmiştir.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. 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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaa özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

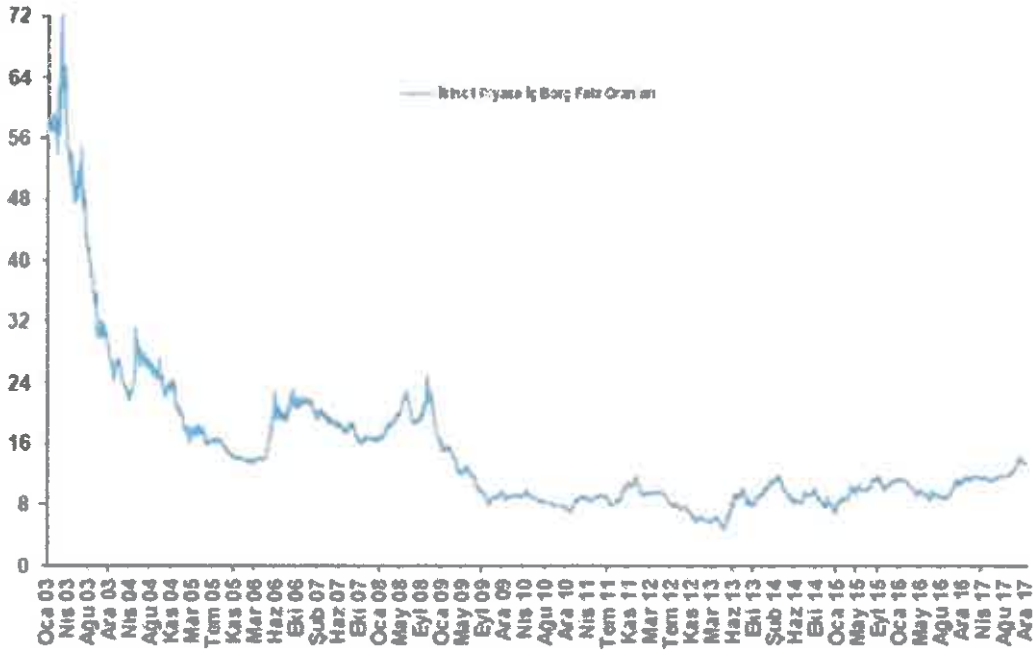
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. Gayrisafi yurtiçi hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,1 arttı. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2017 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %24,2 artarak 827 milyar 230 milyon TL oldu. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,8, sanayi sektörü %14,8 ve inşaat sektörü % 18,7 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 20,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2017 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 9,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 1,2 arttı.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017

Yıl	Çeyrek	GSYH cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2016	I	563 891	191 396	140.1	4.8
	II	631 233	217 634	155.7	4.9
	III	666 176	225 232	161.8	-0.8
	IV	747 226	228 482	173.4	4.2
2017	I*	649 481	175 918	147.5	5.3
	II*	735 543	205 175	164.2	5.4
	III	827 230	234 550	179.7	11.1

(*) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

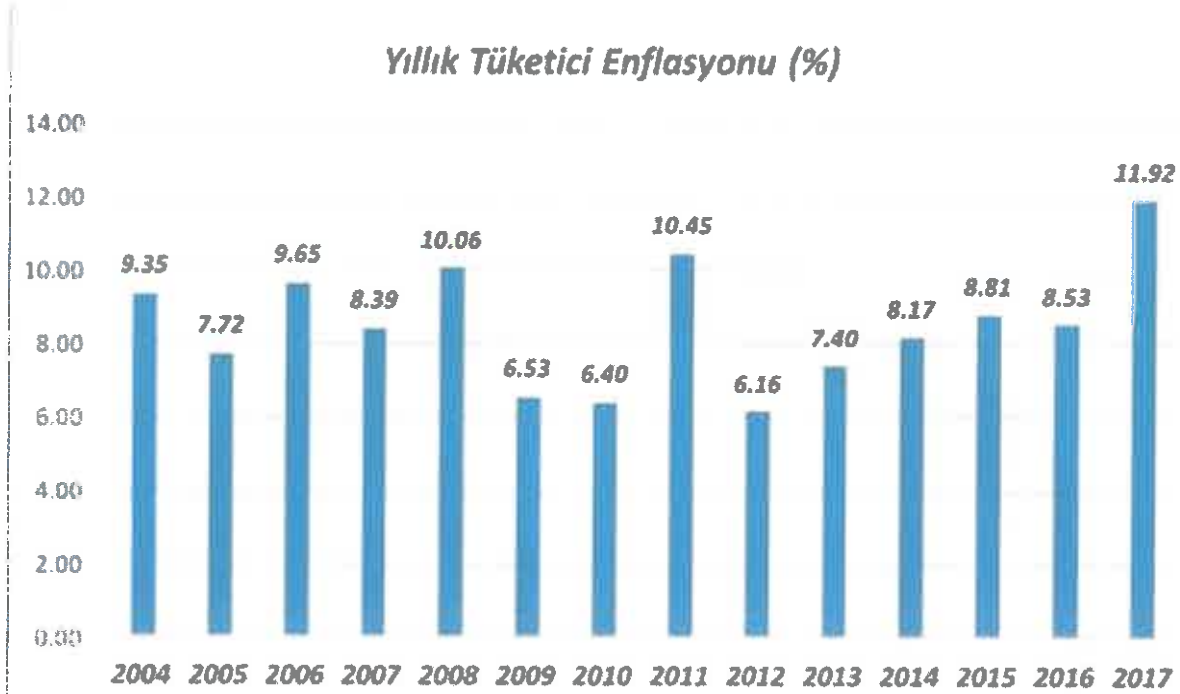
Bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı (%) (Çeyreklik)



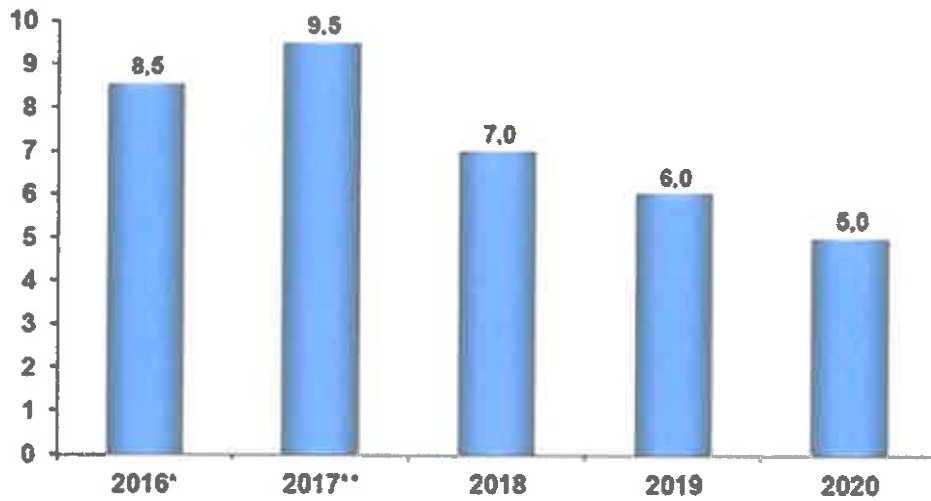
TÜİK

BBC

TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre % 0,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,92, bir önceki yılın aynı ayına göre % 11,92 ve on iki aylık ortalamalara göre % 11,14 artış gerçekleşti. Ana harcama grupları itibariyle 2017 yılı Aralık ayında endekste yer alan gruplardan, gıda ve alkolsüz içeceklerde % 1,52, ev eşyasında % 1,18, konutta % 0,77 ve lokanta ve otellerde % 0,47 artış gerçekleşti.



2018-2020 Enflasyon Tahminleri (%)



(*) Gerçekleşme
 (**) Gerçekleşme tahmin
 Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Eylül 2017

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektöründe büyüme üçüncü çeyrekte hızlanmış ve 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 18,7 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 5,6 ve 5,5 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü yüzde 9,9 büyümüştür. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü yüzde 6,0 büyümüştü. Gayrimenkul sektöründe büyüme 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 1,5 ve yüzde 1,4 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul sektörü yüzde 1,5 büyümüştür.

2017 yılında ekonomiye ve sektöre verilen kapsamlı destekler ile inşaat sektörü yüzde 8,0 bir büyüme gerçekleştirmesi beklenmektedir. Bu hızlı büyümede konut tarafında verilen önemli destekler ile kamunun inşaat işlerinin etkili olması beklenmektedir. Gayrimenkul sektöründe ise tahmini büyüme % 2 civarlarındadır.



Çevre: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %32, yüzölçümü %52,2, değeri %82,6, daire sayısı %57 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m² iken; bunun 125,9 milyon m²'si konut, 46,6 milyon m²'si konut dışı ve 50 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 173,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,6 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 44,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 25,6 milyon m² ile Ankara, 12 milyon m² ile Bursa illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı:	125 846	95 333	89 741	32,0	6,2
Yüzölçümü (m ²):	222 439 778	146 147 620	135 856 631	52,2	7,6
Değer (TL)	237 891 417 246	130 291 623 715	114 924 708 078	82,6	13,4
Daire sayısı	1 106 389	704 796	643 573	57,0	9,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7, yüzölçümü %10,5, değeri %31,3, daire sayısı %11,6 oranında arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m² iken; bunun 65,1 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 22 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 83,6 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 96,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 13 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 568 bin 162 dairenin 524 bin 920'si özel sektör, 30 bin 765'i devlet sektörü ve 12 bin 477'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 11,6 milyon m² ile Ankara, 6,6 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	82 068	76 709	78 477	7,0	-2,3
Yüzölçümü (m ²)	112 517 121	101 817 393	101 327 528	10,5	0,5
Değer (TL)	118 914 810 878	90 566 415 481	84 498 822 323	31,3	7,2
Daire sayısı	568 162	509 059	522 538	11,6	-2,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2017 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %4,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %17,1 arttı. BİME’de 2017 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %5,6 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,9 ve malzeme endeksi %25,1 arttı.

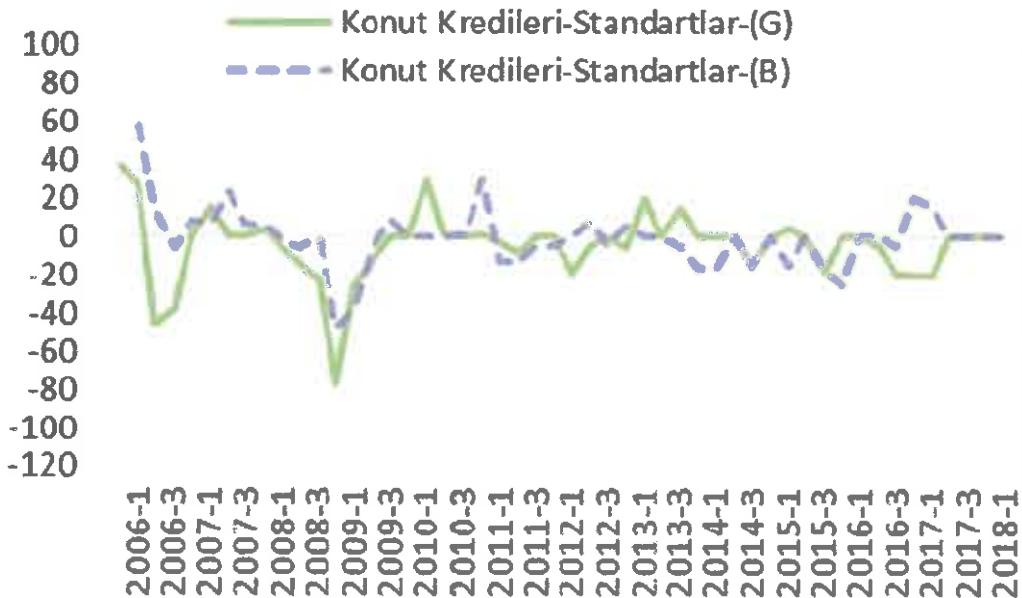
Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017
[2005=100]

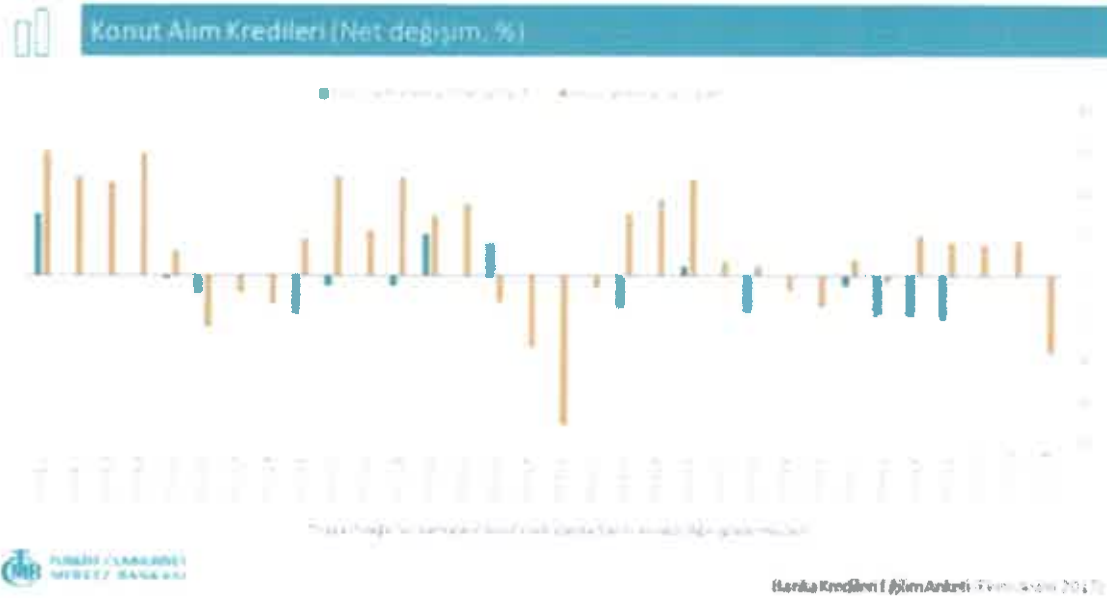
	%					
	2016 III çeyrek			2017 III çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	0,5	0,7	0,4	4,8	2,0	5,6
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	5,7	10,4	4,3	22,1	12,9	25,1
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	10,0	4,8	17,1	11,9	18,7

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017
[2005=100]

5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

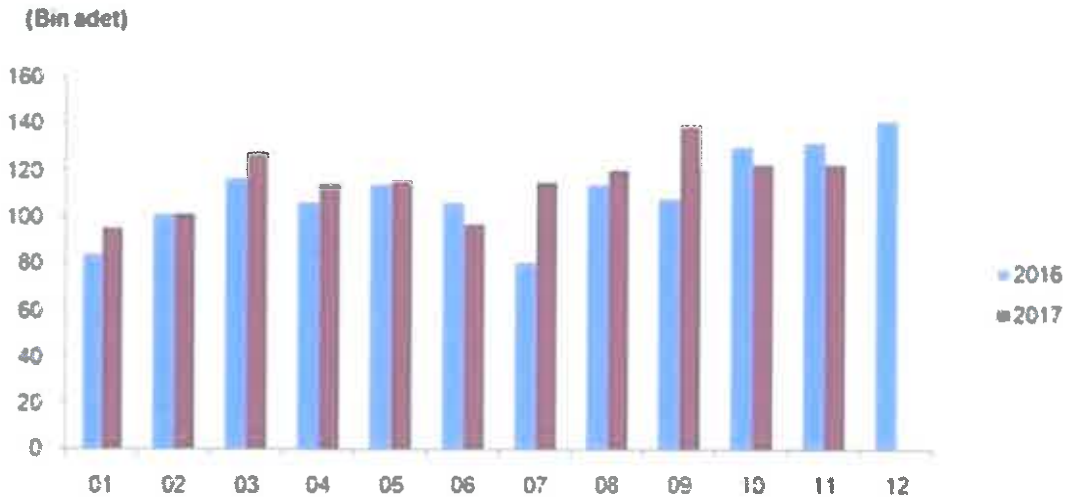
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 yılında konut kredi kullanım oranları düşüş seyretmektedir.





Türkiye genelinde konut satışları 2017 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,5 oranında azalarak 122 732 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19 939 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 200 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 7 360 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 16 konut ile Ardahan ve 51 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017



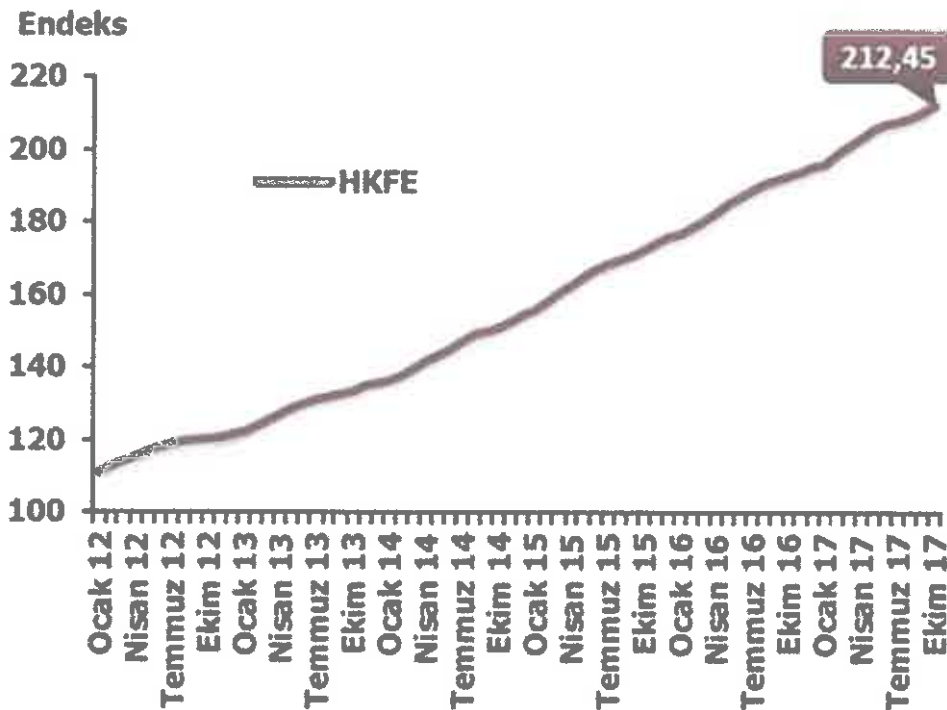
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,9 oranında azalış göstererek 37 250 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 009 konut satışı ve %18,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %56,3 ile Ardahan oldu.

Yıl	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Kasım	2017 Ocak - Kasım
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	1.198.740	1.276.342
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	400.432	439.070
Diğer Satışlar	854.932	891.945	798.308	837.272

2017 yılı ilk onbir ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 77.602 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 38.638 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre % 0,94 oranında artarak 212,45 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31
Eylül 2017	246,10	0,65	11,17
Ekim 2017	248,42	0,94	11,67

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,93, 0,82 ve 2,61 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 6,29, 7,23 ve 18,66 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk çeyreği için yatayda bir seyir olacağı ve bölgesel kısıtlı artışlar olacağı öngörülmektedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibariyle nüfusu 14.804.116 kişidir.

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, Çorlu, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı

sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; 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 ilçeleridir.

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurt içi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Başakşehir ilçesi

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

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.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, İspartakule deresi ise içinden geçer. İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Müşteri celbi,
- o Site içinde olmaları,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgedeki projelerin varlığı,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Yaya yoğunluğunun düşük olması,
- o Bölgedeki projelerin henüz tamamlanmamış olması,
- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki kiralık Dükkanlar

1. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kayaşehir Bulvarı'na cepheli, 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 8.800 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim kira değeri 35,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 595 56 56
2. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Park Maveria Meydan içerisinde konumlu, 206 m² alanlı olarak pazarlanan 36 m² ön kullanımı bulunan dükkanın 6.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim kira değeri 32,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (531) 300 86 83
3. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kayaşehir Bulvarı'na cepheli, 115 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 3.900 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim kira değeri 34,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (532) 460 44 26
4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bulvar İstanbul projesinde konumlu, 130 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 5.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim kira değeri 38,-TL)
İlgili kişi / Sahibinden: 0 (505) 322 73 90
5. Emlak Konut Başakşehir Evleri projesinde konumlu 122 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 4.200 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri 34,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (530) 854 63 70

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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 varlığın 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.

Bu çalışmamızda taşınmazların kira değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN
DEĞERİNİN TESPİTİ

PAZAR

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, mevcut durum ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar analizi:

Taşınmazın / taşınmazların kira değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük ve fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım Alanı (m²)	250	206	115	130	122
m² Birim Kira Değeri (TL)	35	32	34	38	34
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	- % 15	- % 5	- % 10	- % 5	% 0
Büüklük düzeltmesi	% 10	% 5	- % 10	- % 10	- % 10
İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı, iç mekan özellikleri vs.)	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Ayarlanmış değer (TL)	29	29	25	29	28
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 28				

*Emsal analizi rapor konusu taşınmazlardan ortalama 163,30 m² alanlı dükkan için yapılmıştır.

7.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme s¼reci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim kira değeri ve toplam kira değeri bedelleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir;

BLOK NO	B.B NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEğERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEğERİ (TL/ay)
A1	68	163,30	28	4.570
A2	64	186,13	28	5.210
A3	58	89,62	30	2.685
A3	59	82,15	30	2.460
A3	60	352,88	27	9.525
B1	41	125,28	29	3.630
B1	43	131,71	29	3.815
B1	44	215,92	28	6.045
B2	40	139,16	29	4.035
B2	42	131,09	29	3.800
B2	44	126,94	29	3.680
D	168	288,55	27	7.790
GENEL TOPLAM				57.245

8. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORLARI

Rapor konusu taşınmazlar için son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 12 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **aylık toplam kira değerleri için;**

57.245,-TL (Elliye bin iki yüz kırk beş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(57.245,-TL ÷ 3,7942 TL/USD (*) \cong **15.090,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru; 1,-USD = 3,7942 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazların KDV dahil aylık toplam kira değeri 67.549,10 TL'dir.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Ocak 2018

(Ekspertiz tarihi: 19 Ocak 2018)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Yapı kullanma izin belgesi
- Tapu suretleri
- Takyidat bilgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belge örnekleri