

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kayabaşı - Başakşehir / İSTANBUL**  
**(5 adet parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 02 Ağustos 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 06 Ağustos 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 12 Ağustos 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/3808
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanı, 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 parsel ve 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu toplam 173.674,65 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 5 adet parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
<b>Parsellerin toplam yüzölçümü</b>	: 173.674,65 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>206.680.000,-TL</b>	<b>106.208.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi .....	15
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	19
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	20
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	27
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	28
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	28
8.1.1.	Emsal Analizi.....	28
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	28
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	33
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	34
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	35



**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Başakşehir, Kayabaşı 5 adet parselin pazar değerlerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	12 Ağustos 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller
		T1 Alanı, Emsal: 2,00
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	:	<b>206.680.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.  
Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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.

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

**4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU**

SAHİBİ	520 ada 1 parsel	520 ada 2 parsel	521 ada 10 parsel	528 ada 1 parsel	528 ada 3 parsel
:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı
PAFTA NO	-	-	-	-	-
ADA NO	520	520	521	528	528
PARSEL NO	1	2	10	1	3
ANA GAY. NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	45.389,81	40.121,18	53.086,96	16.423,50	18.653,20
HİSSESİ	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	618	618	618	618	619
CİLT NO	102	102	106	103	106
SAYFA NO	10109	10110	10439	10132	10440
TAPU TARİHİ	16.01.2013	16.01.2013	16.01.2013	16.01.2013	16.01.2013

Not : Taşınmazların toplam yüzölçümü **173.674,65 m<sup>2</sup>**'dir.



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 02.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel ve 528 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Takyidatlı tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 09.05.2013 tarihli ve 7096 sayılı oluru ile onaylanan Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre rapor konusu parsellerin yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
520	1	T1 Alanı	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
520	2	T1 Alanı	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
521	10	T1 Alanı	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
528	1	T1 Alanı	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest
528	3	T1 Alanı	Emsal: 2,00 ve Hmaks: Serbest

**NOT:** **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ







**09.05.2013 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ilgili plan notları aşağıda belirtilmiştir.**

#### **Genel Hükümler**

1. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, vb. ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
3. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
4. Plan bütününde tabii zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
5. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.



7. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları çekme mesafeleri ve su basman kotları ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
8. Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda h=serbesttir. Yapılar tabii zemin köşegenler ortalamasından kot alacak olup su basman kotu  $\pm 1.50$ m'dir.
9. Planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile maks:1.50 m. arasında değişebilir.
10. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
11. Fonksiyon adalarında farklı yoğunlukları gösteren hat, ifraz hattı değildir.
12. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak su deposu, tesisat odası, otopark vb.) olarak kullanılabilir.
13. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
14. Planlama alanının kuzeyinde yer alan ağaçlandırılacak alanların (mezarlık alanlarının) Sazlıdere su toplama havzası orta mesafeli koruma kuşağında yer alan kısımlarında defin işlemi yapılamaz. Bu alanlarda mezarlık hizmet birimleri, İSKİ havza koruma yönetmeliği koşullarına uygun olarak yapılabilir.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
16. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
17. Planlama alanında imar Kanunu'nun 18. maddesi 2981/3290 sayılı kanunun ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındadır. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, Özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 5000m<sup>2</sup>'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
18. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim -haberleşme v.b. tesislerinin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlarındaki açık alan meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "heliport yapım ve işletim yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.
19. Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulüpleri yapılabilir, emsale dahil değildir.
20. Planlama alanının kuzey sınırı askeri güvenlik sınırındadır. Olası uyuşmazlıklarda askeri güvenlik bölgesi sınırı esas alınır.
21. Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.
22. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
23. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müstemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
24. Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlar 3194 sayılı imar kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği'nin lehte hükümleri geçerlidir.
25. Mülkiyeti aynı malikte olmak kaydıyla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere emsal değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.



26. Planlama alanında bulunan her tür yapı parselinde; ilgili kurum görüşler doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

## Özel Hükümler

### Konut Alanları:

27. Planlama bütününde yapılaşma koşulları: yüksek yoğunluklu konut alanları; E:1,70 orta yoğunluklu konut alanları; E:1,00, E:1,10, E:1,35 düşük yoğunluklu konut alanları; E:0,75'dir.
28. Konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %2'si Hmaks=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler olarak kullanılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

### Ticaret Alanları:

29. Planlama alanında ticaret alanları ana/birinci derece merkez ve alt bölge merkezleri olarak öngörülmüş ve yapılaşma koşulları ana merkezde E=2,00 ve E=1,50, alt merkezlerinde e=1.00 olarak belirlenmiştir.
- 30. Ticaret alanlarında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, rezidans, sinema, tiyatro, müze, lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.**
- 31. T1 alanları ticaret ve konut alanları olup, bu alanlarda alanın % 50'sine kadar konut ve rezidans yapılabilir. T1 alanlarında yapılacak ticari birimler 30. plan notuna tabidir.**
- 32. T1 alanlarında ticaret ve konut fonksiyonuna göre yapılacak yapıların yeri vaziyet planının ile belirlenir ve vaziyet planına göre ifraz edilebilir.**

### Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları:

33. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğalgaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (lng) satış ve servis istasyonu, elektrikli araç şarj istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
34. Bu alanlarda yapılaşma e=0,65, hmaks=6.50 m şartlarında olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

35. Bu alanlar konut ve sanayi dışındaki, sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisindeki motel ve lokanta da bulunabilen resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünde tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma e=1,00 olarak uygulanacaktır.

**Donatı Alanları:**

36. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
37. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim tesis alanları, ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
38. Ortaöğretim tesis alanlarında mesleki ve teknik eğitim alanları yapılabileceği gibi, mesleki ve teknik eğitim alanlarında da ortaöğretim tesisleri yapılabilir.
39. Temel eğitim öncesi eğitim alanları, ihtiyaca göre anaokulu veya kreş alanı olarak kullanılabilir.
40. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesis alanlarında özel üniversite yapılabilir.
41. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesis alanlarında özel üniversite yapılması durumunda diğer eğitim tesisleri yapılamaz.
42. Resmi kurum alanlarında belediyeye ait tesisler, karakol, muhtarlık, PTT, İSKİ, itfaiye, İGDAŞ, Telekom vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
43. Teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, katı atık merkezi, Telekom, itfaiye, iett, teiaş vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
44. Sosyal, kültürel tesis alanlarında kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konuk evi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu (shçek) yapılanma alanı gibi tesisler yer alabilir.
45. Planda belirtilen sağlık tesis alanlarında; hastane, sağlık ocağı, dispanser, doğumevi, verem savaş merkezi, kan bankası, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
46. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
47. Özel spor tesis alanında açık ve kapalı spor tesisi, eğlence merkezi, büfe, cafe gibi ihtiyaç birimleri yer alabilir. Bu alanda yapılaşma E=1.00, Hmaks=2 kat olarak uygulanacaktır.
48. Park alanlarında uygulama kentsel tasarım projelerine göre yapılacaktır.
49. Plandaki park alanlarında; toplam alanın %2'sini ve hmaks=6.50 m'yi geçmeyecek şekilde ve gerekli önlemler alınmak koşuluyla, sabit olmayan büfe, açık çay bahçesi, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yer alabilir.
50. Planlama alanı içerisinde park ve bahçeler müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan, yeşil alan gibi kamuya açık alanların ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin değiştirilemeyecek şekilde olağan üstü durumlarda kullanılmak üzere yeraltı otoparkı düzenlenebilir.
51. Planda yer alan R1 rekreasyon alanlarında lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi kamu tesisleri yer alabilir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları; taks=0.10, kaks=0.15, hmaks=2 kat, kat yüksekliği maks=4.50m'dir. bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık ve spor alanları yer alabilir.
52. R1 rekreasyon alanlarında birinci bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Birinci bodrum katının iskan edilecek alanı parsel alanının %25'ini geçemez. doğal zemin üstündeki yeşil alanların kullanımı kamuya açık olup, bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.
53. R2 rekreasyon alanında açık spor tesisi, umumi tuvalet ve çay bahçesi yapılabilir. bu alanda yapılaşma e:0.25,hmaks 1: kat'dır.
54. R3 rekreasyon alanlarında 51. plan notunda belirtilen kullanımlara ek olarak ticari birimler de yer alabilir. bu alanda taks=0.10, kaks=0.15, hmaks=15.50 m, kat



yüksekliği maks=4.50 m'dir. R3 rekreasyon alanında emsal harici 2 bodrum kar iskan edilebilir. Ancak iskan edilen bodrum katın toplam alanı parsel alanının % 25'ini geçemez.

55. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir.
56. Planlama alanı içerisinde kalan yapı olup uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan adalarında kat yükseklikleri serbest projeye göre yapılacaktır.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.**

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,

- Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fillen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.**

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	MÜLKİYET VE KADASTRAL DEĞİŞİKLİK
1	520	1	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
2	520	2	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup



			23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
3	521	10	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 14.12.2010 tarih ve 12540 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
4	528	1	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
5	528	3	İmar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 14.12.2010 tarih ve 12540 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 16.01.2013 tarih ve 619 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

#### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlardan 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller 02.07.2009 onay tarihli "Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" içerisinde "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta iken 09.05.2013 onay tarihli yeni uygulama imar planı kapsamına alınmış olup lejantı "T1 Alanı" olarak değişmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 521 ada 10 parsel ise 02.07.2009 onay tarihli "Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" içerisinde "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta iken 25.02.2010 tarihli imar planında ilave plan notları gelmiştir. Daha sonra ise 09.05.2013 onay tarihli yeni uygulama imar planı kapsamına alınmış olup lejantı "T1 Alanı" olarak değişmiştir.

Parsellerin tümünün yapılaşma hakları aynı kalmıştır. (Emsal: 2,00)

#### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde kadastral bir değişiklik olmadığı görüşülmüştür.



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanı içerisindeki 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel ile 528 ada 1 ve 3 no'lu parsellerdir.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım; Onurkent - Olimpiyat Stadı istikametinde devam eden Olimpiyat Stadı Yolu üzerindeki Kayaşehir giriş kapısından girildikten sonra Kayaşehir 17. Bölge istikametinde yaklaşık 2,50 km devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar istikamet yönüne göre sağ tarafta konumlu olup birbirlerine yakın konumdadırlar.

Taşınmazlar mevcut Kayaşehir Projesi bitişiğinde yer almakta olup yakın çevresinde boş arsalar, Atatürk Olimpiyat Stadı, İski Fatih Sultan Mehmet İçme Suyu Tasfiye Merkezi ve Ağaoğlu My Europe Projesi bulunmaktadır. Bölgede İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi siteleri (Saraçlar Sanayi Sitesi, Tormak Sanayi Sitesi, Keresteciler Sanayi Sitesi, Masko vd.) ile TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KİPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı ve bölgenin gelişme potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



#### Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Olimpiyat Stadı.....	: 5 km
TEM Otoyolu.....	: 10 km
D100 (E-5) Karayolu.....	: 18 km

## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
520	1	45.389,81
520	2	40.121,18
521	10	53.086,96
528	1	16.423,50
528	3	18.653,20
<b>TOPLAM</b>		<b>173.674,65</b>

- Eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Cepheli oldukları imar yolların birçoğu henüz yerinde açılmamıştır.
- 520 ada 1 parsel yamuğa benzer, 520 ada 2 parsel dikdörtgene benzer, 528 ada 1 ve 3 parseller ile 521 ada 10 parsel parsel çokgene benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- Altyapı kısmen tamdır.

## 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin parseller üzerinde "**bünyesinde % 30 ticaret ve % 70 konut / rezidans kullanımlı proje**" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

- (\*) Plan notları kapsamında T1 Alanlarında "İş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, rezidans, sinema, tiyatro, müze, lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca "T1 alanları ticaret ve konut alanları olup, bu alanlarda alanın % 50'sine kadar konut ve rezidans yapılabilir" notuda bulunmaktadır.



## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının üçüncü çeyreğinde ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandira ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 kişidir.



İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. 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.

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. 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 mekân 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.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki 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 mahallelerinden 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 dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu, 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadi'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadi'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de 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 oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

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. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Son yıllarda bölgeye olan talebin artmış olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgedeki nitelikli konut ve ticaret projelerinin varlığı,
- Mevcut imar durumları,
- Kısmen tamamlanmış altyapıya sahip olmaları.

## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışta olan arsalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 81.910,14 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 1306 ada 1 no'lu parsel ile, 127.452 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,15" yapılaşma hakkına sahip 540 ada 4 no'lu parsel için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi 04.05.2012 tarihinde toplam 635.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 165.100.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.150,-TL)
2. 33.755,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip olan 525 ada 1 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından 13 Eylül 2012 tarihinde 37.131.050,-TL bedelle satın alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.100,-TL)
3. 81.536,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma hakkına sahip olan 525 ada 2 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından 13 Eylül 2012 tarihinde 73.382.931,-TL bedelle satın alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 900,-TL)
4. 38.624,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip olan 526 ada 2 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından 16 Ocak 2013 tarihinde 44.417.968,-TL bedelle satın alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.150,-TL)
5. 31.724,08 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma hakkına sahip olan 526 ada 3 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından 16 Ocak 2013 tarihinde 28.551.672,-TL bedelle satın alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 900,-TL)
6. Kiptaş Konutları ve Kayaşehir arasında konumlu "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip 13.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın satış değeri 5.100.000,-USD'dir. Konum ve yapılaşma hakkı şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazlardan daha düşüktür. İlgilisi taşınmazın tevhid edilerek yüzölçümünün 20.000 m<sup>2</sup>'yi geçmesi durumunda Emsal: 2,50 yapılaşma hakkına sahip olacağını belirtmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 390,-USD / 760,-TL)  
İlgilisi / Yıldız Gayrimenkul: 0 542 42 95 83
7. Kiptaş Konutları ve Kayaşehir arasında konumlu "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip 12.855 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın satış değeri 6.500.000,-USD'dir. Konum ve yapılaşma hakkı şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazlardan daha düşüktür. İlgilisi taşınmazın tevhid edilerek yüzölçümünün 20.000 m<sup>2</sup>'yi geçmesi durumunda Emsal: 2,50 yapılaşma hakkına sahip olacağını belirtmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 505,-USD / 980,-TL)  
İlgilisi / Nazmi SAZ: 0 533 568 10 80



8. Kiptaş Konutları'na yakın konumdaki "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,90 yapılaşma şartına sahip 3.369 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın satış değeri 3.350.000,-TL'dir. Konum ve yapılaşma hakkı şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazlardan daha düşüktür. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 995,-TL)  
İlgilisi / Mahmut bey: 0 530 405 44 34

**Not 1:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,9460 TL'dir.

**Not 2:** Piyasa bilgilerinde yer alan 1 no'lu emsal bilgisi hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

### **Bölgede satışta olan konutlar**

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi durumunda emsal teşkil edebilecek konut projeleri aşağıda belirtilmiştir.

1. Ağaoğlu My Europa Projesi bünyesindeki ikinci el konutların satış aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Satış Değeri (TL)		Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	73,12	87,71	230.000	285.000	3.220
2+1	137		415.000	450.000	3.155
3+1	156,04	159,80	500.000	550.000	3.325

2. Ağaoğlu My Europa projesi bünyesindeki 79 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.260,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Bahçetepe projesi bünyesindeki satışta olan dairelerin satış fiyatlar ortalaması KDV dahil ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.890,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4. Bahçetepe projesi bünyesindeki 276 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.480,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kayaşehir Projesi

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)
4 + 1	252	437.580 (250.000 peşin + 83 ay x 2.260)	1.735
4 + 1	252	421.250 (200.000 peşin + 177 ay x 1.250)	1.670
3 + 1	118	197.200 (100.000 peşin + 108 ay x 900)	1.670
3 + 1	118	236.250 (118.000 peşin + 110 ay x 1.075)	2.000
3 + 1	118	222.236 (105.000 peşin + 158 ay x 742)	1.885
2 + 1	85	165.410 (107.000 peşin + 99 ay x 590)	1.945
2 + 1	84	170.760 (110.000 peşin + 98 ay x 620)	2.035
2 + 1	85	137.600 (85.000 peşin + 100 ay x 526)	1.620

İlgilisi / Lider Yatırım Gayrimenkul: 0 212 777 29 77 – UE Gayrimenkul: 0 212 777 00 64  
 Abdullah Emlak: 0 532 787 26 77

### Kiptaş Kayabaşı Konutları

Konut Tipi	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)	İlgilisi	İlgili Tel
3 + 1	1	115	225.000	1.955	Yuvam Emlak	02124854333
2 + 1	2	75	123.000	1.640	Yelkenciler E.	02127772343
2 + 1	8	75	130.000	1.735	Marvel Emlak	02124864100

### Ticari Üniteler

- Ağaoğlu My Europa projesi bünyesinde 48 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup dükkanların kullanım alanları 112,37 m<sup>2</sup> ile 586,20 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Gerçekleşen satış bedelleri ise 481.000,-TL - 2.515.000,-TL aralığındadır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.280 - 4.290,-TL)  
 Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Kayaşehir projesi bünyesindeki ticari ünitelerde gerçekleşen satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

Nitelik	Adet	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Satış Değeri (TL)		Birim Değeri (TL)	
Market	1	3358,08	3358,08	9633000	9633000	2.869	2.869
Dükkan	143	10,60	838,36	94000	2510900	8.869	2.995
Ofis	60	54,98	82,32	242000	368000	4.402	4.470
Asma Katlı Dükkan	8	44,25	179,30	275000	1101600	6.215	6.144
Depolu Asma Katlı Dükkan	11	74,55	358,57	539750	1987000	7.240	5.541
Depolu Dükkan	3	211,09	212,10	1149200	1193400	5.444	5.627

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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

#### 8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgilerinde yer alan 1 no'lu emsal bilgisi hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsallerde belirtilen taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazların bitişiği konumundadırlar. Taşınmazlar için alım protokolleri 2012 yılı içerisinde yapılmıştır.

Parsellerin lejantları "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" olup konumları, lejantları ve yapılaşma haklarına göre m<sup>2</sup> birim değerleri 900 – 1.150 TL aralığında değişmektedir. 2012 yılı içerisinde yapılan protokolde belirlenen değerler doğrultusunda tapu devirleri gerçekleşmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan piyasa araştırmasında ise daha düşük şerefiyelerdeki (konum ve imar durumu itibarıyla) 770 – 995 TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Belirtilen bu bilgilerden ve bölgede yakın dönemde gayrimenkul piyasasında artış gerçekleşmediği tespitlerinden hareketle değerlendirme konusu taşınmazların da m<sup>2</sup> birim değerleri 1.150 TL mertebesinde belirlenmiştir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde; bölgede genel olarak konut kullanımında projelere talep olduğu tespit edilmiş olup bu nedenle sadece ticaret imarlı arsaların mevcut gayrimenkul piyasası itibarıyla çok talep görmediği tespit edilmiştir. Bölgede arsa stokunun fazla olması ve konut projelerinin henüz az sayıda olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilebilecek sadece ticaret kullanımlı bir projenin verimli bir proje olmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle T1 Alanı lejantına sahip olan 5 adet parsel üzerinde % 30 ticaret ve % 70 konut kullanımlı bir projenin geliştirilmesi önerilmektedir.



Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
520 / 1	45.389,81	1.190	54.015.000
520 / 2	40.121,18	1.190	47.745.000
521 / 10	53.086,96	1.190	63.175.000
528 / 1	16.423,50	1.190	19.545.000
528 / 3	18.653,20	1.190	22.200.000
<b>TOPLAM</b>			<b>206.680.000</b>

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### Proje hakkında genel kabuller

Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o "T1 Alanı" lejantına sahip parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PLAN FONKSİYONU	EMSAL (E)
520	1	45.389,81	T1 Alanı	2,00
520	2	40.121,18	T1 Alanı	2,00
521	10	53.086,96	T1 Alanı	2,00
528	1	16.423,50	T1 Alanı	2,00
528	3	18.653,20	T1 Alanı	2,00
<b>TOPLAM</b>		<b>173.674,65</b>		

- o Emsale dahil kapalı alan  $173.674,65 \text{ m}^2 \times 2,00 \cong (347.349,40 \text{ m}^2)$   $347.350 \text{ m}^2$  olacaktır.
- o Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık % 30'u kadar olacağı kabul edilmiş ve ortak alanlar yaklaşık  $104.205 \text{ m}^2$  olarak hesaplanmıştır.
- o Bu durumda projenin toplam inşaat alanı;  $347.350 \text{ m}^2 + 104.205 \text{ m}^2 = \mathbf{451.555 \text{ m}^2}$  olacaktır. Projenin satılabilir alanın ise emsal alanın % 10 fazlası olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda satılabilir alan  $347.350 \text{ m}^2 \times 1,10 \cong \mathbf{382.085 \text{ m}^2}$  olarak hesaplanır.
- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir ticaret ve residans projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o Proje kabullerinin genel hatları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

<b>TOPLAM YÜZÖLÇÜM</b>	<b>173.674,65 m<sup>2</sup></b>
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>T1 Alanı</b>
<b>YAPILAŞMA HAKKI</b>	<b>Emsal (E): 2,00</b>
<b>EMSALE GİREN İNŞAAT ALANI</b>	<b>347.350 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALANI</b>	<b>382.085 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>451.555 m<sup>2</sup></b>



## I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **451.555 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.040,-TL'dir.
- Brüt m<sup>2</sup> inşaat maliyetinin peyzaj ve çevre düzenlemeleri dahil % 25'i kadar olacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2012 yılı kârı havi ortalama m<sup>2</sup> birim maliyet değeri; 1.040,-TL x 1,25 = 1.300,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Projenin inşaatını 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2013 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

### • İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2013'de başlanıp 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ			
	2013	2014	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 15	% 40	% 40	%5

### • İskonto Oranı :

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %9,50 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

### • Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda ticaret ve residans projesi maliyetinin bugünkü finansal değeri **557.798.211,-TL (~ 557.800.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller :

---

#### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Rezidans ve ticaret kullanımlı projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan **382.085 m<sup>2</sup>** olup satılabilir alanın % 30'u (114.625 m<sup>2</sup>) ticari üniteler, % 70 (267.460 m<sup>2</sup>) rezidans üniteleri oluşturmaktadır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerleri 1.500 - 2.500,-TL gibi geniş bir aralıkta, ticari ünitelerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise 3.500 - 4.500,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak rezidansların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **2.250,-TL**, ticari ünitelerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **3.500,-TL** kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

#### • Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların % 10'unun 2013, % 40'inin 2014, % 40'inin 2015'de, kalan % 10'unun ise 2016 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

#### • İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

#### • Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

#### • Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer :

---

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda ticaret ve residans projesi hâsılatının bugünkü finansal değeri **975.334.711,-TL (~ 975.335.000,-TL)** olarak bulunmuştur.



### Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	975.335.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 557.800.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI</b>	<b>417.535.000</b>

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
206.680.000	417.535.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **206.680.000,-TL** takdir edilmiştir.

## 8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

1)

Talep Tarihi	11 Eylül 2012			
Ekspertiz Tarihi	11 Eylül 2012			
Rapor Tarihi	12 Eylül 2012			
Rapor No	031 - 2012/1441			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
520	1	45.389,81	1.150	52.200.000
520	2	40.121,18	1.150	46.140.000
521	10	53.086,96	1.150	61.050.000
528	1	16.423,50	1.150	18.890.000
528	3	18.653,20	1.150	21.455.000
<b>TOPLAM</b>				<b>199.735.000</b>

2)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	21 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	12 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1793			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
520	1	45.389,81	1.150	52.200.000
520	2	40.121,18	1.150	46.140.000
521	10	53.086,96	1.150	61.050.000
528	1	16.423,50	1.150	18.890.000
528	3	18.653,20	1.150	21.455.000
<b>TOPLAM</b>				<b>199.735.000</b>



## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar değeri için;

**206.680.000,-TL** (İkiyüzaltımilyonaltıyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(206.680.000,-TL ÷ 1,9460 TL/USD (\*) ≅ **106.208.000,-USD**)

(206.680.000,-TL ÷ 2,5700 TL/EURO (\*) ≅ **80.420.000,-EURO**)

Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,9460 TL ve 1,-EURO = 2,5700 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 243.882.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Ağustos 2013

(Ekspertiz tarihi: 06 Ağustos 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tabloları
- Konum krokileri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu kararı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri