

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(Ayazma 3. Etap)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 04 Temmuz 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 17 Temmuz 2014
Rapor Tarihi	: 22 Temmuz 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/4350
Değerleme Konusu	Ayazma 3. Etap Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: 1358 ada, 1 parsel ile 1359 ada 1 parsel, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1358 ada, 1 parsel ile 1359 ada 1 parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: 1358 ada 1 parsel: K2 Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : Serbest 1359 ada 1 parsel: K1 Konut Aanaı Emsal (E): 2,40 ve H _{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	204.825.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	144.085.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	734.580.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	205.685.000,-TL
Proje bünyesindeki 462 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	182.306.700,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)

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 277/781 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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	13
4.4.2	Belediye İncelemesi	13
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU	14
5.2	AYAZMA 3. ETAP PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	15
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	PIYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	30
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	36
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	37

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ayazma 3. Etap Projesi
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	22 Temmuz 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1358 ada, 1 parsel ile 1359 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel boş durumda olup, üzerinde konut projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	:	1358 ada 1 parsel: K2 Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : Serbest 1359 ada 1 parsel: K1 Konut Alanı Emsal (E): 2,40 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	:	204.825.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	:	144.085.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	:	734.580.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	:	205.685.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 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.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal 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

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü 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 gayrimenkuller için 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	:	İkitelli - 2	İkitelli - 2
ADA NO	:	1358	1359
PARSEL NO	:	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	39.580,91 m ²	58.484,05 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	13680	13680
CİLT NO	:	157	157
SAYFA NO	:	15518	15520
TAPU TARİHİ	:	26.11.2012	26.11.2012

Not: Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

1358 ada 1 no'lu parsel:**Beyanlar bölümü:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012 tarih ve 15043 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL beddelle 12706 - 12707 no'lu yeri ve kablo geçiş güzergahı) (11.04.2014 tarih ve 6357 yevmiye no ile)

1359 ada 1 no'lu parsel:

Beyanlar bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (09.07.2010 tarih ve 7128 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (24.09.2010 tarih ve 9679 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012 tarih ve 15043 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL beddelle 12705 DM – 12708/12709 no'lu trafo yeri) (11.04.2014 tarih ve 6357 yevmiye no ile)
- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

Not 1 : **ŞUFA HAKKI:** Ön alım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemeyle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735). Şufa hakkı 3. şahıslar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

Not 2 : Diğer beyanlar ve şerhlerin parseller üzerinde inşaat devam eden projenin değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 19.06.2012 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları ve aşağıdaki yapılaşma haklarına sahip oldukları öğrenilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	1359	1	K1 Konut Alanı	Emsal: 2,40 ve H: Serbest
3	1358	1	K2 Konut Alanı	Emsal: 2,00 ve H: 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, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı notları aşağıda belirtilmiştir.

GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan kapsamında
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - İlgili Otopark Yönetmeliği,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Sığınak Yönetmeliği,
 - Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
 - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
 - Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
 - ÇED (Çevresel Etki değerlendirme) Yönetmeliği
 hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürülüler için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

5. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
6. Plan bütününde tabii zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
7. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
8. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.
9. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme v.b. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) yer alabilir.
10. Planlama alanında bütün yapı adalarında yapı nizamı serbesttir. Yapılanmaya ilişkin tüm detaylar (çekme mesafeleri, blok ebatları vb.) mimari avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
11. Planlama alanı içerisinde yapılar tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alacak olup subasman kotu $\pm 1,5$ m'dir.
12. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile max:1.50 m. arasında değişebilir.
13. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dâhil değildir.
14. 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.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.
16. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen emsale dahil olmayan bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
17. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
18. 25.12.2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik haritaları ve raporundaki belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır. İnceleme alanı dışı (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

Konut Alanları

20. Planlama alanı bütününde yapılaşma koşulları:

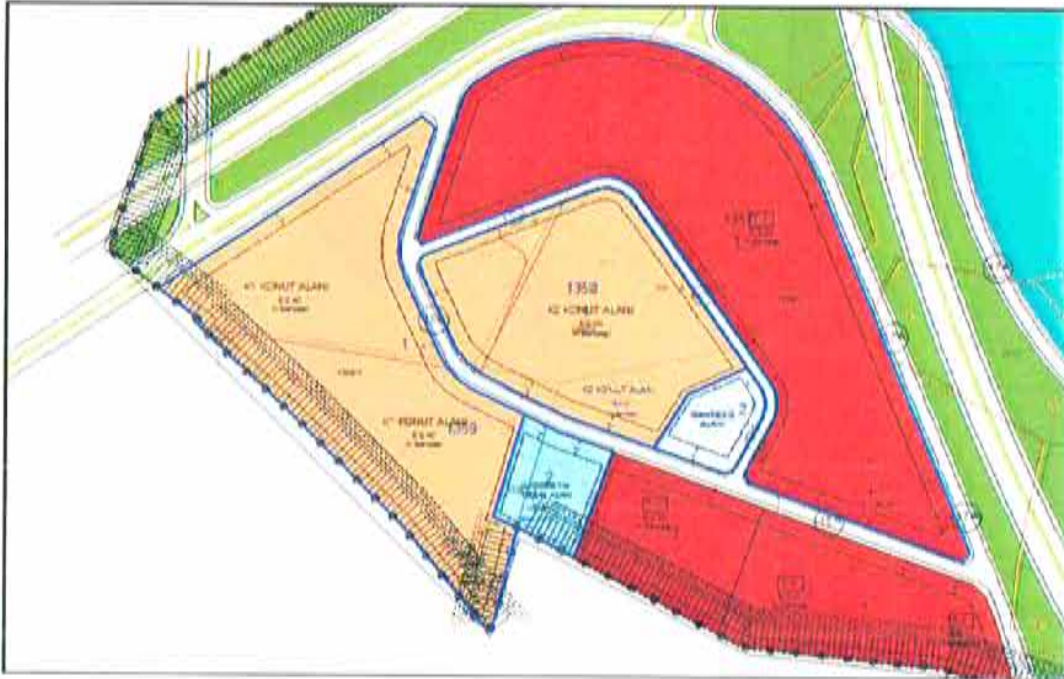
- Yüksek yoğunluklu konut alanları; K1: E:2.40 ve K2: E:2.00
- Orta yoğunluklu konut alanları; E:1.00 ve E:0.75
- Düşük yoğunluklu konut alanları; E:0.50'dir.

21. Konut alanlarında, emsal değerinin %2'si, Hmax=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler yapılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

22. K1 ve K2 konut alanlarında emsale esas inşaat alanı değerinden kullanılmak üzere % 50'si oranında ticaret yapılabilir.

23. Konut alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1.000 m²'dir.

1358 ada 1 no'lu parsel ile 1359 ada 1 no'lu parsel



Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR	KONUT VE DÜKKÂN ALANLARI	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1358 / 1	D-A (D1-A)	28.08.2013/ 00317	169	28.759,28	22.888,57	51.647,85	V-A
	D-B (D1-B)						
	E1	28.08.2013/ 00311	79	1.626,61	14.221,31	15.847,92	V-A
	E2	28.08.2013/ 00312	90	1.616,23	13.250,01	14.866,24	V-A
	E3	28.08.2013/ 00313	90	1.616,23	13.250,01	14.866,24	V-A
	E4	28.08.2013/ 00314	79	1.626,61	14.221,31	15.847,92	V-A
	F1-A	28.08.2013/ 00315	74	1.877,31	13.408,58	15.285,89	V-A
	F1-B						
	F1-C						
F2-A	28.08.2013/ 00316	49	1.337,29	8.132,75	9.470,04	V-A	
F2-B							
1359 / 1	A1	28.08.2013/ 00318	124	47.306,03	18.878,54	66.184,57	V-A
	A2	28.08.2013/ 00319	136	1.772,43	20.687,27	22.459,70	V-A
	A3	28.08.2013/ 00320	148	1.772,43	22.470,01	24.242,44	V-A
	A4	28.08.2013/ 00321	160	1.772,43	24.278,74	26.051,17	V-A
	B1	28.08.2013/ 00322	30	583,33	5.258,71	5.842,04	V-A
	B2	28.08.2013/ 00323	26	583,33	4.748,70	5.332,03	V-A
	B3	28.08.2013/ 00324	28	583,33	5.258,71	5.842,04	V-A
	B4	28.08.2013/ 00325	25	583,33	4.748,70	5.332,03	V-A
	C1	28.08.2013/ 00326	29	572,84	5.085,53	5.658,37	V-A
	C2	28.08.2013/ 00327	28	572,84	5.085,53	5.658,37	V-A
	G	28.08.2013/ 00330	1	7.600,01	25.319,63	32.919,64	V-B
	J1	28.08.2013/ 00328	113	1.055,70	22.215,45	23.271,15	V-A
	J2	28.08.2013/ 00329	92	1.055,70	19.264,94	20.320,64	V-A
	TOPLAM			1570	104.273,29	282.673	386.946,29

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 İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 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.

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

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde ulaşılan bilgiler sunulmuştur.

Eski 1316 ada 1 no'lu parsel, 1320 ada 2 no'lu parsel, 1330 ada 1 no'lu parsel, 1307 ada 1 no'lu parsel ve 1308 ada 1 no'lu parsel imar planı kapsamında 18. madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmasında kök parsellere dönüş yapılmış ve neticede aşağıdaki parseller oluşturulmuştur.

Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
2155	1360/7	7	13.849,54
2146, 2155 ve 3904	1384/1	1	5.424,66
2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14
3560 ve 3571	1358/1	1	39.580,91
3571	1358/2	2	5.623,45
3571	1359/1	1	58.484,05
3571	1359/2	2	8.004,96

4.4.2 Belediye İncelemesi

31.05.2010 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin imar uygulaması tapu kütüğünde 18.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir. Ancak, T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu kararına göre imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Devamında 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'na bu plana istinaden 18. madde uygulaması yapılmış ve parsellerin tescilleri yapılmıştır.

Parsel Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı belirtilmiştir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmaz Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalmıştır.

5. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ayazma Mahallesi'nde konumlu olan 1358 ada 1 parsel ve 1359 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilen Ayazma 3. Etap Projesidir.

Rapor konusu taşınmazlara, Halkalı - İkitelli Caddesi ve Olimpiyat Stadi Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Halihazırda projenin genel inşaat seviyesi % 13 mertebesindedir.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, metal sanayi tarafından kullanılan işyerleri ile İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi siteleri (Saraçlar Sanayi Sitesi, Tormak Sanayi Sitesi, Keresteciler Sanayi Sitesi, Masko vd.) bulunmaktadır. Bölgede Atatürk Olimpiyat Stadi ile TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KIPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 AYAZMA 3. ETAP PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o 1358 ada 1 ve 2 no'lu parseller ve 1359 ada 1 ve 2 no'lu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan "İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Özülke - Özkar Ortak Girişimi Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 723.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 202.440.000 TL+KDV ve % 28 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır. (Değerlemede sadece 1358 ada 1 parsel ve 1359 ada 1 parseller dikate alınmıştır. 1358 ada 2 parsel üzerinde dini tesis, 1359 ada 2 parsel üzerinde ise ilköğretim tesisi inşa edilecektir. Her iki yapıda KİK'li parsel üzerinde inşa edileceğinden ticari bir değer ifade etmemektedir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamışlardır.)
- o Proje kapsamında 1358 ada 1 no'lu parsel üzerinde 11 adet blok bünyesinde 630 adet, 1359 ada 1 no'lu parsel üzerinde ise 13 adet blok bünyesinde 939 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 1.570 bağımsız bölümden oluşacaktır. G Blok otel olarak projelendirilmiş olup 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- o Halihazırda proje bünyesinde yer alan 1.570 adet bağımsız bölümden 960 adedinin satışı gerçekleşmiş olup kalan 610 adedinin ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.
- o Projenin halihazırda genel inşaat seviyesi ise yaklaşık % 13 mertebelerindedir.
- o Yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR	KONUT VE DÜKKÂN ALANLARI	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1358 / 1	D-A (D1-A)	28.08.2013/ 00317	169	28.759,28	22.888,57	51.647,85	V-A
	D-B (D1-B)						
	E1	28.08.2013/ 00311	79	1.626,61	14.221,31	15.847,92	V-A
	E2	28.08.2013/ 00312	90	1.616,23	13.250,01	14.866,24	V-A
	E3	28.08.2013/ 00313	90	1.616,23	13.250,01	14.866,24	V-A
	E4	28.08.2013/ 00314	79	1.626,61	14.221,31	15.847,92	V-A
	F1-A	28.08.2013/ 00315	74	1.877,31	13.408,58	15.285,89	V-A
	F1-B						
	F1-C						
	F2-A	28.08.2013/ 00316	49	1.337,29	8.132,75	9.470,04	V-A
F2-B							
1359 / 1	A1	28.08.2013/ 00318	124	47.306,03	18.878,54	66.184,57	V-A
	A2	28.08.2013/ 00319	136	1.772,43	20.687,27	22.459,70	V-A
	A3	28.08.2013/ 00320	148	1.772,43	22.470,01	24.242,44	V-A
	A4	28.08.2013/ 00321	160	1.772,43	24.278,74	26.051,17	V-A
	B1	28.08.2013/ 00322	30	583,33	5.258,71	5.842,04	V-A
	B2	28.08.2013/ 00323	26	583,33	4.748,70	5.332,03	V-A
	B3	28.08.2013/ 00324	28	583,33	5.258,71	5.842,04	V-A

	B4	28.08.2013/ 00325	25	583,33	4.748,70	5.332,03	V-A
	C1	28.08.2013/ 00326	29	572,84	5.085,53	5.658,37	V-A
	C2	28.08.2013/ 00327	28	572,84	5.085,53	5.658,37	V-A
	G	28.08.2013/ 00330	1	7.600,01	25.319,63	32.919,64	V-B
	J1	28.08.2013/ 00328	113	1.055,70	22.215,45	23.271,15	V-A
	J2	28.08.2013/ 00329	92	1.055,70	19.264,94	20.320,64	V-A
TOPLAM			1570	96.673,28	257.353,37	354.026,65	

- o Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

- Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
1358 / 1	D-A (D1-A)	25 (2 bodrum + zemin + 22 normal kat)	169
	D-B (D1-B)		
	E1	23 (2 bodrum + zemin + 20 normal kat)	79
	E2	21 (2 bodrum + zemin + 18 normal kat)	90
	E3	21 (2 bodrum + zemin + 18 normal kat)	90
	E4	23 (2 bodrum + zemin + 20 normal kat)	79
	F1-A	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	74
	F1-B		
	F1-C		
	F2-A	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	49
F2-B			
1359 / 1	A1	24 (2 bodrum + zemin + 21 normal kat)	124
	A2	26 (2 bodrum + zemin + 23 normal kat)	136
	A3	28 (2 bodrum + zemin + 25 normal kat)	148
	A4	30 (2 bodrum + zemin + 27 normal kat)	160
	B1	12 (bodrum + zemin + 10 normal kat)	30
	B2	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	26
	B3	12 (bodrum + zemin + 10 normal kat)	28
	B4	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	25
	C1	12 (bodrum + zemin + 10 normal kat)	29
	C2	12 (bodrum + zemin + 10 normal kat)	28
	J1	25 (bodrum + zemin + 23 normal kat)	113
	J2	22 (bodrum + zemin + 20 normal kat)	92
TOPLAM			1.569

- Bloklar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1358 / 1	D-A (D1-A)	2+1	98,87 - 144,40	44	169
		3+1	146,34 - 155,39	42	
	D-B (D1-B)	2+1	110,03 - 143,69	43	
		3+1	145,62 - 154,66	40	
	E1	3+1	151,95 - 172,98	75	79
		5+1	244,55 - 247,08	4	
	E2	2+1	109,89 - 122,89	50	90
		3+1	144,05 - 173,33	39	
		5+1	247,64	1	
	E3	2+1	109,89 - 122,89	50	90
		3+1	144,05 - 173,33	39	
		5+1	247,64	1	
	E4	3+1	151,82 - 172,83	75	79
		5+1	244,34 - 246,86	4	
	F1-A	2+1	112,57 - 124,80	9	74
		3+1	135,48 - 148,15	9	
		4+1	175,89 - 209,70	17	
	F1-B	2+1	116,34 - 129,07	7	
		3+1	156,88 - 172,91	7	
		4+1	193,89 - 207,17	6	
	F1-C	2+1	117,94 - 130,87	5	
		3+1	159,18 - 175,36	5	
		4+1	196,63 - 210,10	4	
	F2-A	Dükkân	89,49 - 899,25	5	
2+1		122,22 - 136,13	5		
3+1		147,48 - 161,70	5		
4+1		190,46 - 221,67	4		
F2-B	Dükkân	40,81 - 90,66	9		
	2+1	123,69 - 125,67	6		
	3+1	137,18 - 149,32	7		
A1	4+1	177,63 - 206,66	13		
	2+1	111,75 - 139,52	82	124	
A2	3+1	154,98 - 168,42	42	136	
	2+1	113,65 - 141,89	90		
A3	3+1	157,62 - 171,29	46	148	
	2+1	113,39 - 141,57	98		
A4	3+1	157,26 - 170,89	50	160	
	2+1	115,60 - 144,33	106		
1359 / 1	B1	3+1	160,33 - 174,23	54	30
		1+1	82,55	1	
		3+1	138,28 - 152,01	19	
		4+1	173,49 - 188,49	9	
	B2	5+1	270,91	1	26
		3+1	138,77 - 152,55	17	
		4+1	174,10 - 189,16	8	
B3	5+1	271,86	1	28	
	1+1	83,73	1		
	3+1	140,25 - 155,15	18		
	4+1	175,95 - 191,17	8		
B4	5+1	274,76	1	25	
	1+1	83,75	1		
		3+1	140,28 - 155,18	16	

		4+1	191,21 - 211,26	7	
		5+1	274,82	1	
	C1	3+1	139,46 - 163,84	28	29
		5+1	273,22	1	
	C2	2+1	82,24	1	
		3+1	141,02 - 165,67	26	28
		5+1	276,28	1	
	J1	3+1	150,46 - 189,45	69	113
		4+1	188,33 - 200,96	44	
	J2	3+1	152,23 - 193,31	58	92
		4+1	185,98 - 203,87	34	
TOPLAM					1.569

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

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 değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "**orta ve orta - üst gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bir konut sitesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılı için 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 Kitası ile Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra 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 itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 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 itibariyle 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. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 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 donanımlıken 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 Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk

Olimpiyat Stadı'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:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Parsellerin mevcut imar durumları,
- o Yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Proje bünyesinde bulunan sosyal donatılar,
- o Bölgede benzer nitelikte ruhsatlı yapıların mevcut olmaması.

Olumsuz etken:

- o Bölgenin henüz yerleşim alanı olarak gelişmemiş olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yakın dönemde hisse bazında yada tam mülkiyet bazında satış işlemi gerçekleşen taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Ekim/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest
- 1344 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Rekreasyon alanı
- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.092	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	371	86.000,00
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.097	1.975.000

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait özellikleri aşağıda belirtilen taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Mart/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- Eski 1316 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 0,75
- Eski 1320 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Konut dışı kentsel çalışma alanı ve Emsal: 1
- Eski 1330 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Teknik altyapı alanı

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1320	2	5.285,81	968,43	900	870.000
1330	1	38.183,31	2.308,66	300	690.000

Mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisse satışları 07.02.2013 tarihinde tapu kütüğünde tescil edilmiştir.

- Taşınmazların imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 1,50

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	7	16.640,94	1.195,43	949	1.134.463,02
1339	10	5.900,62	666,16	949	632.185,84
1339	11	5.080,74	564,51	949	535.719,99
1339	13	3.140,22	122,14	949	116.001,50
1340	10	8.329,50	1.301,76	949	1.235.370,24
1340	3	3.869,99	580,48	949	550.875,52
1340	6	4.909,35	2.945,65	949	2.795.383,89

2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m² yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel son 1 yıl içerisinde 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m² satış değeri ~ 1.035,-TL)
3. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 19.971,40 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,35" yapılaşma hakkına sahip 443 ada 53 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.350,-TL/m² birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
4. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 44.036 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip 882 ada 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.625,-TL/m² birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
5. Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan 5.600 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 8.400.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.500,-TL)
İlgilisi / Tuna Emlak: 0212 551 21 21
6. Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan 6.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.250,-TL)
İlgilisi / Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00
7. İkitelli Ayazma Mevkii'nde konumlu 113.445,46 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 941 ada 1 no'lu parsel ile, 85.030,76 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 942 ada 1 no'lu parsel için Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 19.02.2010 tarihinden toplam 747.600.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam

satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 30,50 oranı karşılığı 228.018.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan olan konutlar ve ticari üniteler

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

1. Bahçetepe projesi bünyesindeki taşınmazların satış değerleri;

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	56-69	3.340
2+1	84-125	3.285
3+1	143-147	3.825
4+1	148-177	2.810

2. Bahçetepe projesi bünyesindeki 297 adet dairenin son 5 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.710,-TL/m²'dir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3. Seyranşehir projesi bünyesindeki dairelerin ortalama KDV hariç satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ORTALAMA M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)
2+1	2.965
3+1	3.045
4+1	3.295
5+1	2.875

4. Bulvar İstanbul projesi bünyesindeki 943 adet dairenin son 8 ay içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.670,-TL/m²'dir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5. Ağaoğlu My World Europa projesi bünyesindeki 79 adet dairenin ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.260,-TL/m²'dir.

İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Projenin ikinci el mevcut satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	71-73	210.000-240.000	3.125
2+1	94-146	345.000-550.000	3.730
3+1	156-170	500.000-575.000	3.295
4+1	203-244	575.000-1.068.931	3.675

6. Batışehir Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Stüdyo	46,68 - 129,68	194.000 - 376.000	3.230
1+1	64,57 - 111,01	320.000 - 475.000	4.530
1,5+1	145,11	563.000	3.880
2+1	96,57 - 261,47	433.000 - 703.000	3.175
3+1	144,93 - 235,63	558.000 - 951.000	3.965
3,5+1	161,24 - 247,28	598.000 - 834.000	3.505
4+1	198,11 - 222,58	829.000 - 927.000	4.175
4,5+1	192,83 - 286,13	692.000 - 1.045.000	3.625
Dubleks	112,08 - 359,57	496.000 - 1.453.000	4.130
Premium Rezidans			
Stüdyo	38,48	187.000-226.000	5.365
1+1	61,79-75,09	294.000-384.000	4.955
2+1	91,49-91,50	433.000-449.000	4.820

Not: Bu projenin şerefliyesi diğer projelerden yüksektir.

Ticari Üniteler

1. Seyranşehir Projesi bünyesinde yer alan 25 adet dükkan 2014 yılı içerisinde KDV hariç ortalama 6.460,-TL/m² birim değerden satışı gerçekleşmiştir.
2. Bahçetepe Projesi bünyesinde yer alan 325 adet dükkanın son bir yıl içerisinde KDV hariç ortalama 5.385,-TL/m² birim değerden satışı gerçekleşmiştir.
3. Ayazma bölgesinde yer alan Ağaoğlu My Europe Projesi bünyesinde yer alan dükkanların 2011 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
D3	4	152,07	550.848	3.622
D3	7	153,18	555.085	3.624
D1	4	165,28	599.153	3.625
D6	1	112,37	40.762	3.628
D2	4	139,42	50.593	3.629
D1	9	152,58	552.542	3.621
D1	12	160,91	583.051	3.623
D1	13	152,07	550.848	3.622
D2	1	115,92	419.492	3.619
D3	16	156,16	565.254	3.620
D1	14	144,10	522.034	3.623
D2	7	228,87	827.966	3.618
D2	12	115,92	419.492	3.619
D3	3	144,10	522.034	3.623
D3	6	150,01	543.220	3.621
D1	5	164,28	594.915	3.621
D1	11	150,01	543.220	3.621
D3	1	161,97	587.288	3.626
D3	5	160,91	583.051	3.623
D1	16	161,97	587.288	3.626

D3	8	152,58	552.542	3.621
D5	1	112,37	407.627	3.628
D2	10	139,83	506.780	3.624
D2	8	122,20	443.220	3.627
D2	6	211,68	766.949	3.623
D1	8	141,66	512.712	3.619
D4	1	112,37	407.627	3.628
D1	3	153,35	555.085	3.620
D3	2	146,70	532.203	3.628
D3	D3	138,88	502.542	3.619
D3	D3	165,28	599.153	3.625
D3	D3	153,35	555.085	3.620
D1	D1	156,16	565.254	3.620
D3	D3	132,87	480.509	3.616
D3	D3	164,28	594.915	3.621
D2	D2	142,44	516.102	3.623
D1	D1	120	435.593	3.630
D3	D3	141,66	512.712	3.619
D2	D2	122,20	443.220	3.627
D7	D7	586,20	2.131.356	3.636
D1	D1	132,87	480.509	3.616
D1	D1	153,18	555.085	3.624
D1	D1	138,88	502.542	3.619
D2	D2	139,83	506.780	3.624
D3	D3	120	435.593	3.630
D1	D1	146,70	532.203	3.628
D2	D2	139,42	505.932	3.629
D2	D2	142,44	516.102	3.623
Ortalama Birim Değeri				3.625

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) 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 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 463 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM**PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN
TESPİTİ****8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsaların değeri**II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri**

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

8.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsaları için m² birim değeri belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında bölgedeki yapılaşma eğilimine de bağlı olarak parsel eş değer nitelikte yüzölçümü ve imar düzenlemesine sahip satılık emsal bulunamamıştır.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konut imarlı parsellerin değişen fonksiyon ve yapılaşma şartlarına göre 950 - 1.035,-TL aralığında son 1 yıl içerisinde satın aldığı belirlenmiştir. Ayrıca bölgede güncel piyasa araştırması da yapılmış ve konut imarlı parsellerden Emsal (E) = 1,50 yapılaşma hakkına sahip parseller için lokasyonlarına ve büyüklüklerine göre talep edilen değerlerin 1.250 - 1.500,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Ayrıca son birkaç ay içerisinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda sayılabilecek Kayabaşı bölgesinde konut alanı lejantına sahip parsellerin 1.350 - 1.625 TL birim değerler aralığında satışları gerçekleşmiştir. Bu parseller konum olarak rapor konusu taşınmazdan daha yüksek şerefliyeye sahiptirler. Öte yandan rapor konusu parsellerin üzerindeki proje için yasal izinlerin alınmış olması ve projenin inşaatının ilerlemeye başlaması da parsellerin şerefliyelerini yükseltmiştir. Satışta olan taşınmazların pazarlık paylarının mevcudiyeti, satışı gerçekleşmiş taşınmazların önemli bir veri teşkil etmesi hususu da dikkate alınarak taşınmazlar için takdir edilen m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parselinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1358	1	39.580,91	1.350	53.435.000
1359	1	58.484,05	1.550	90.650.000
TOPLAM				144.085.000

8.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 28 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 28 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir ticaret alanlarının onaylı bağımsız bölüm listelerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Satılabilir Emsal Alan (m ²)	Bağımsız bölüm adedi
Konut	240.596,25	1.555
Dükkan	1.901,42	14
Otel	25.319,63	1

- Değerlemede yakın bölgede yer alan Bahçetepe Projesi ve My Europa Projeleri emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri 2.500 – 3.500,-TL aralığında, dükkanların ortalama m² satış değerlerinin ise 4.500 – 6.500,-TL aralığına olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu proje bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri **2.650-TL**, dükkanların m² satış değerleri ise **5.000,-TL**, otel alanının m² satış değeri ise **4.250-TL**, olarak belirlenmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	2014	2015	2016
Satış gerçekleşme oranı	% 70	% 25	% 5

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

1358 ada 1 ve 2 no'lu parseller ve 1359 ada 1 ve 2 no'lu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan "İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Özülke - Özkar Ortak Girişimi Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 723.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 202.440.000 TL+KDV ve % 28 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

• **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 projenin toplam finansal değeri **734.580.796,-TL (~ 734.580.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 28 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

734.580.000,-TL x % 28 = **205.685.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	144.085.000,-TL
Gelir İndirgeme	205.685.000,-TL

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.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **144.085.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.1.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)
1358 / 1	D-A (D1-A)	51.647,85	V-A	1.150	59.395.028
	D-B (D1-B)				
	E1	15.847,92	V-A	1.150	18.225.108
	E2	14.866,24	V-A	1.150	17.096.176
	E3	14.866,24	V-A	1.150	17.096.176
	E4	15.847,92	V-A	1.150	18.225.108
	F1-A	15.285,89	V-A	1.150	17.578.774
	F1-B				
	F1-C				
	F2-A	9.470,04	V-A	1.150	10.890.546
F2-B					
1359 / 1	A1	66.184,57	V-A	1.150	76.112.256
	A2	22.459,70	V-A	1.150	25.828.655
	A3	24.242,44	V-A	1.150	27.878.806
	A4	26.051,17	V-A	1.150	29.958.846
	B1	5.842,04	V-A	1.150	6.718.346

B2	5.332,03	V-A	1.150	6.131.835
B3	5.842,04	V-A	1.150	6.718.346
B4	5.332,03	V-A	1.150	6.131.835
C1	5.658,37	V-A	1.150	6.507.126
C2	5.658,37	V-A	1.150	6.507.126
G	32.919,64	V-B	1.150	37.857.586
J1	23.271,15	V-A	1.150	26.761.823
J2	20.320,64	V-A	1.150	23.368.736
ÇEVRE DÜZENLEMESİ, ALTYAPI VS. (İNŞAAT MALİYETİNİN % 5'İ OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR)				22.249.412
GENEL TOPLAM				467.237.650 ~ 467.240.000

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 13 mertebesindedir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti yaklaşık % 13 x 467.240.000,-TL = **60.740.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın değeri: 144.085.000,-TL

İnşai yatırımların değeri: 60.740.000,-TL olmak üzere

Taşınmazın toplam pazar değeri 204.825.000,-TL'dir.

8.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 30'dur. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = **204.825.000,-TL**

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (204.825.000,-TL x 0,28) **57.351.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri **boş arsa değeri (144.085.000,-TL)** olarak kabul edilmiştir.

9. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2013 yılı içerisinde;

Talep Tarihi	20 Eylül 2013
Ekspertiz Tarihi	07 Ekim 2013
Rapor Tarihi	10 Ekim 2013
Rapor No	031 - 2013/4395
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semij ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	135.275.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	134.275.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	734.070.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	205.540.000,-TL
Proje bünyesindeki 1.569 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	520.730.600,-TL

10. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	144.085.000	67.923.000	50.227.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	205.685.000	96.962.000	71.700.000

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,1213 TL ve 1,-Euro = 2,8687,-TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Temmuz 2014

(Ekspertiz tarihi: 17 Temmuz 2014)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar değeri tablosu
- Takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Yapı denetimle ilgili yazı
- Fotoğraflar ve uydu görünüşü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri