



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI SEYRANŞEHİR PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Seyranşehir) Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.
İMAR DURUMU	TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	40.119.582,53 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	33.600.000,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	147.279.102,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	51.520.000,00 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 284 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	123.323.213,22 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	17
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	18
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	20
BÖLGESEL ANALİZLER	21
İstanbul İli	21
Başakşehir İlçesi.....	22
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	23
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	23
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	23
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	24
Gelir Yöntemi.....	24
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	24
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
Emsal Araştırması	25
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	25
Çevrede Konut Emsal Araştırması	26
Çevrede Ticaret Emsal Araştırması.....	27
Değer Takdiri	27
Gayrimenkulün Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri.....	27
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	28
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	28
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri.....	31
En Verimli Kullanım Analizi.....	31
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-153

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 ada 3 no.lu parsel üzerinde bulunan Seyranşehir Projesine ait 284 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 ada 3 no.lu parsel üzerinde bulunan Seyranşehir Projesine ait 284 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-083 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

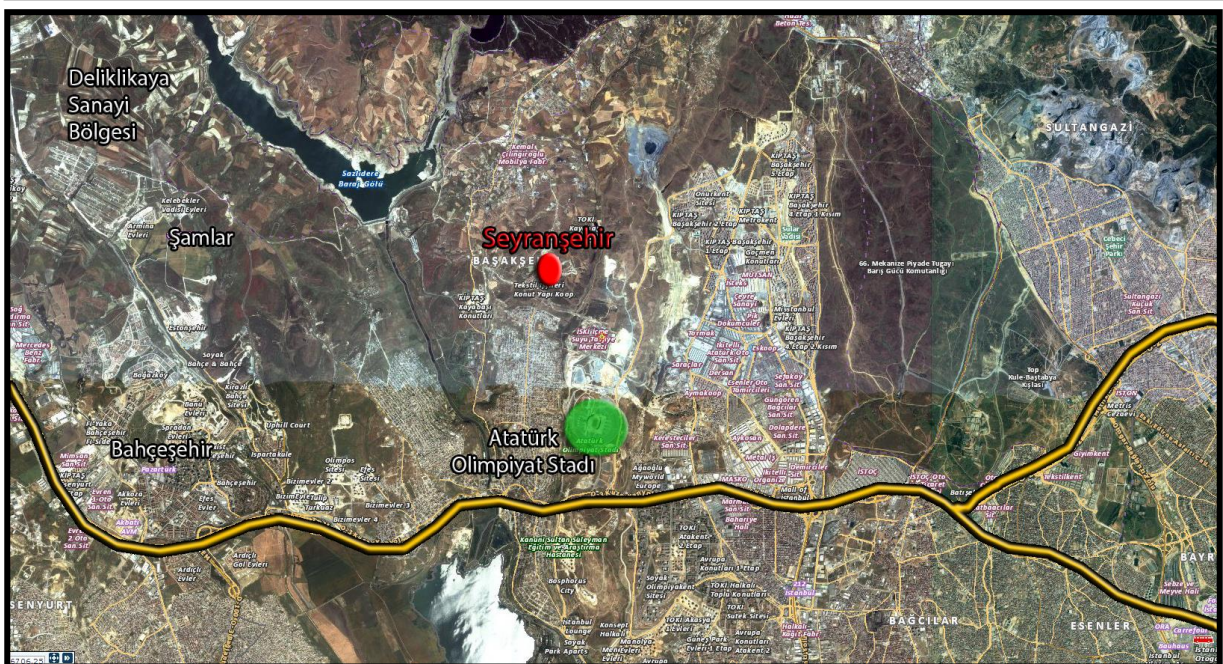
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

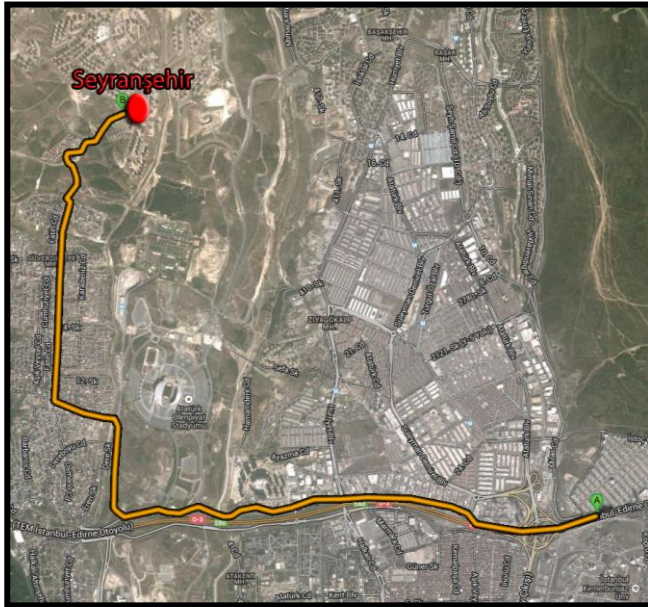
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içinde yer alan 906 ada 3 no.lu parsel ve üzerinde geliştirilen Seyranşehir Projesi dahilindeki 220 adet daire ve 64 adet ticari nitelikli olmak üzere toplam 284 adet bağımsız bölümdür. Avrupa Otoyolu kuzeyinde yer alan projenin yakın çevresinde; Toki Kayabaşı 1. Etap, Rumeliler Sitesi, Tekstil İşleri Konut Yapı Kooperatifi gibi site niteliğinde konut alanları ve Toki Kayaşehir Mevlana İlkokulu, Toki Kayaşehir Ticaret Meslek Lisesi, Toki Kayaşehir Anadolu Lisesi, Toki Kayaşehir Ortaokulu gibi kamusal alanlar mevcuttur.





2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Avrupa Otoyolu (E-80) üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Batı çıkışı yönünde sağa dönülür ve 350 m devam edilir. Çatalın sağından devam edilir ve O3 Kuzey Yanyolu'na çıkılır. Yaklaşık 4 km devam edilir ve İski Arıtma Tesisleri Yolu yönünde sağa dönülerek 1 km ilerlenir ve Tuna Caddesi yönünde sola dönülür. Cadde üzerinde 700 m devam edilir ve sağa Ahmet Yesevi Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde 2,1 km ilerlenir ve sola Gökdemir Caddesine sola dönülür. Gökdemir Caddesi üzerinde 50 m ilerlenir ve sağa Çimen Sokak'a girilir. Çimen Sokak üzerinde 550 m ilerlenir ve sağa 1140. Sokağa girilir. 1138 Sokak olarak devam eden sokak üzerinde yaklaşık 700 m devam edilmesi ile değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 32,6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 32,4 km, Atatürk Havalimanına takribi 20,5 km uzaklıktadır.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 09.12.2014 tarih ve 10:34 saatinde alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	906
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü (m ²)	23.170,60
Cilt/Sayfa	124/12301	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO AŞ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	10.01.2014/415		
Edinme Sebebi	İMAR		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	28.05.2014 tarih 8742 yevmiye numaralı kira şerhi: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine Kira Şerhi)		

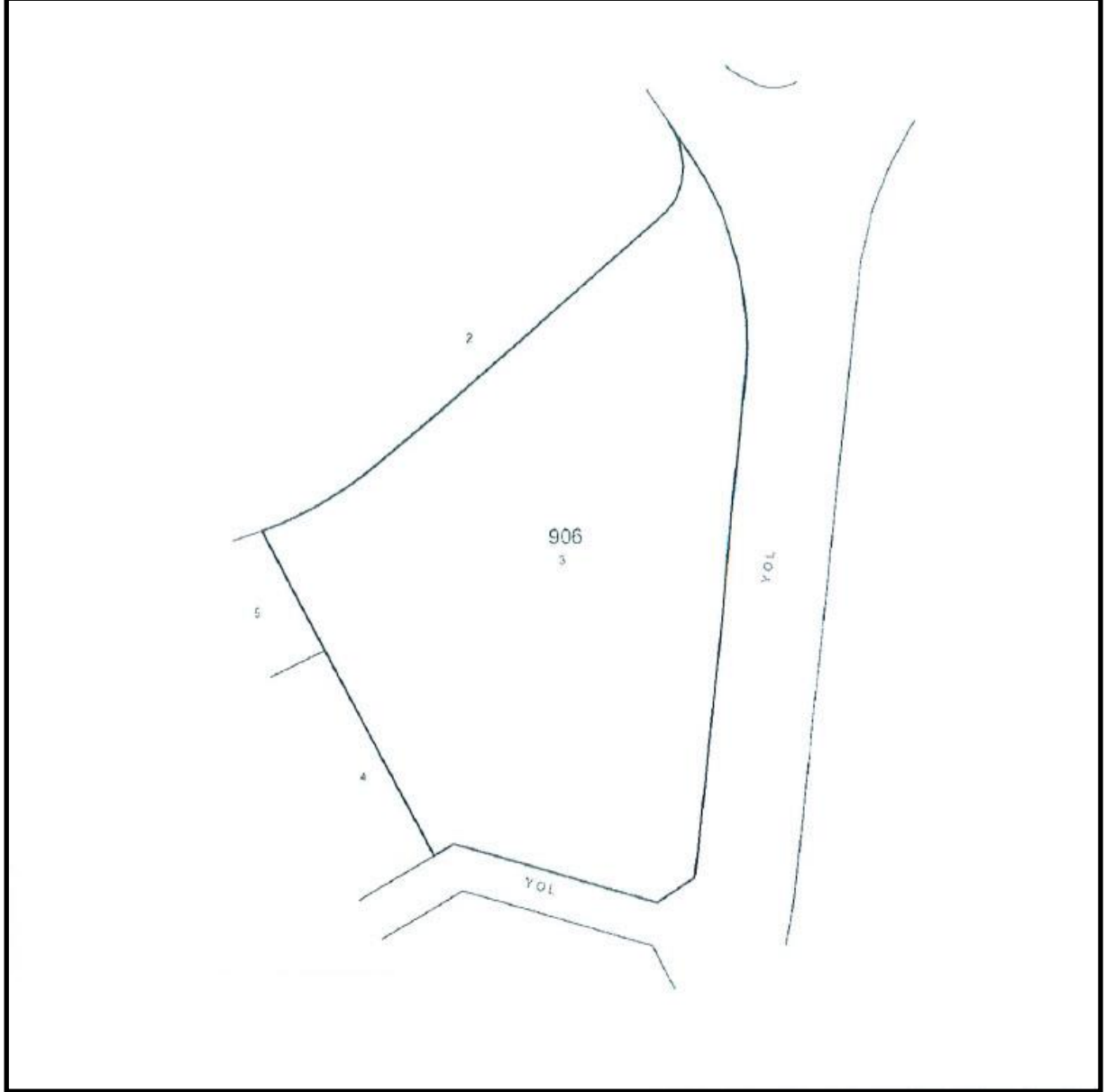
Not: Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.

Taşınmaz son üç yıl içerisinde imar uygulaması görmüş ve ada parsel numarası 536 ada 3 parsel iken 906 ada 3 parsel olarak 10.01.2014 tarih 415 yevmiye no ile tescil edilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

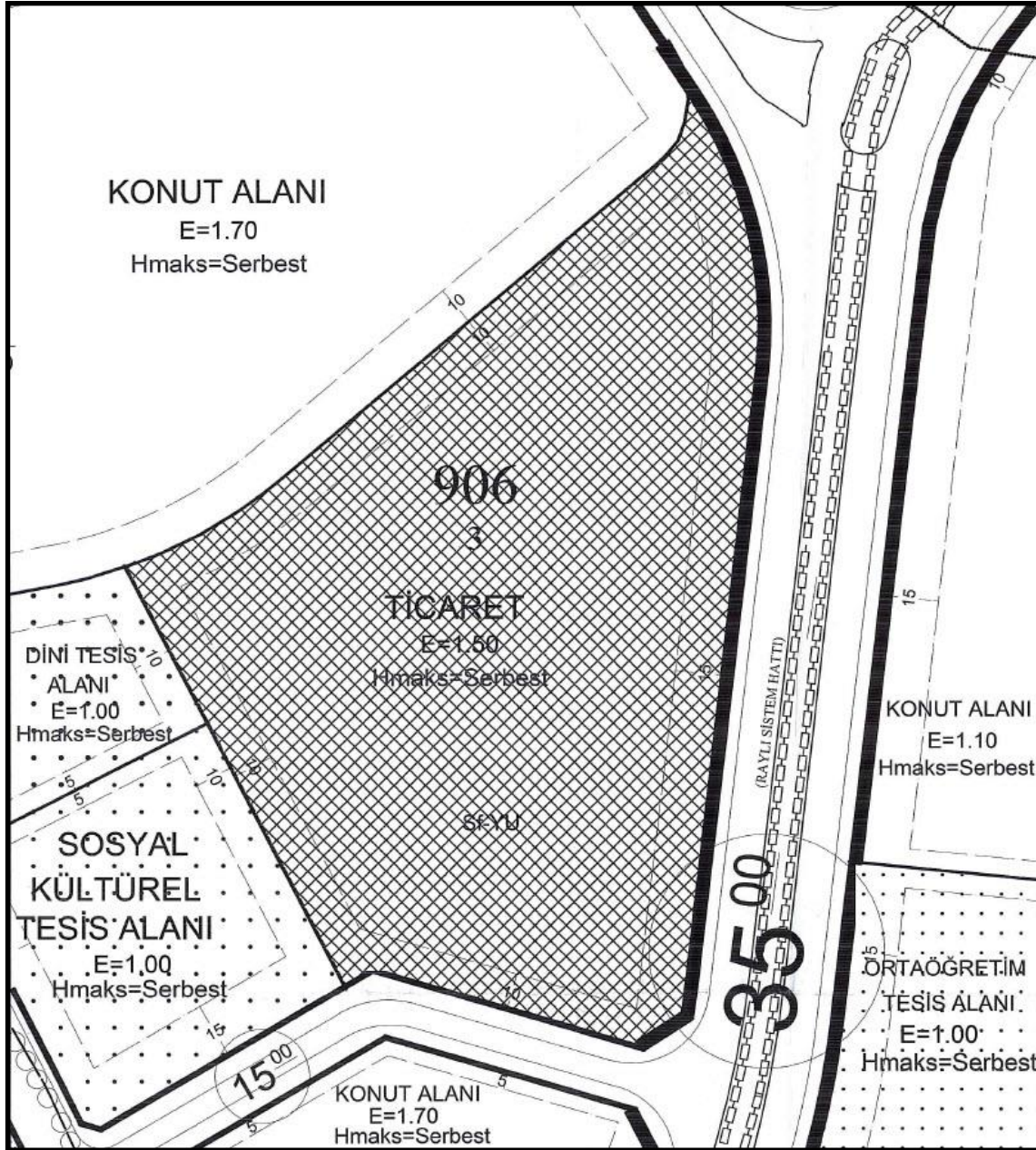
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 906 ada 3 no.lu parselin toplam alanı 23.170,60 m² olup, kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 09.05.2013 tarihinde onanan İstanbul İli Başakşehir İlçesi 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Ticaret Alanı" lejandında yer almaktadır.



1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan notları aşağıdaki gibidir;

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, v.b 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 tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dâhil 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 tabi zemin köşegenler ortalamasından kot alacak olup su basman kotu ± 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 İskân 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 v.b.) 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, iski havza koruma yönetmeliği koşullarına uygun olarak yapılabilir.

15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dâhil 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 sınırındır. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanları'nda Oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 5000m²'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 İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış Pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.

19. Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen bekiçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, emsale dahil değildir.

20. Planlama alanının kuzey sınırı askeri güvenlik sınırındır. Olası uyuşmazlıklarda askeri güvenlik bölgesi sınırı esas alınır.

21. Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.

22. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar 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 türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesine bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları v.b. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI:

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.

TİCARET ALANLARI:

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 fonksiyonlarına göre yapılacak yapıların yeri vaziyet planı ile belirlenir ve vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU ALANLARI:

33. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğalgaz(cng) ve sıvılaştırılmış dogalgaz (lng) satış ve servis istasyonu, elektrikli araç şarj istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.

34. Bu alanlarda yapılaşma $E=0,65$, $h_{maks}=6.50$ m şartlarında olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

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 v.b. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma $E=1,00$ olarak uygulanacaktır.

DONATI ALANLARI:

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 belediye'ye ait tesisler, karakol, muhtarlık, PTT, İSKİ, İTFAİYE İGDAŞ, TELEKOM v.b. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
43. Teknik altyapı alanlarında İSKİ İGDAŞ, katı atık merkezi, TELEKOM, İTFAİYE, İETT, TEİAŞ v.b. 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 v.b. 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 v.b. 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, İGDAŞ vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yer alabilir.
50. Planlama alanı içerisinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı v.b.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 iskân 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 kat iskan edilebilir. Ancak iskan edilen 2 bodrum katın toplam alanı parsel alanının %25 'ini geçemez.

55. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları v.b. kullanılmak üzere ifraz edilebilir.

56. Planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında kat yükseklikleri serbest olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Taşınmaz 536 ada 3 no.lu parsel iken imar uygulaması sonucunda 906 ada 3 parsel olarak tescil edilmiştir. Bir önceki planı 1/1000 Ölçekli 25.02.2010 tarihli Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar Planıdır. Söz konusu planda da parsel Emsal:1,50 Hmaks:Serbest yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanı imarlıdır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazların;

- A Bloğun; 03.03.2014 tarih 00071 sayılı 2 kot altı ve 13 kot üstü olmak üzere toplam 15 katlı 76 Bağımsız bölüm için 11.917,47 m² ve 11.749,19 m² ortak alanda olmak üzere toplam 23.666,66 m² alana sahip yapı için yapı ruhsatı,
- B1 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00072 sayılı 2 kot altı ve 13 kot üstü olmak üzere toplam 15 katlı 52 Bağımsız bölüm için 10.456,57 m² ve 1.366,51 m² ortak alan olmak üzere toplam 11.823,08 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- B2 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00073 sayılı 2 kot altı ve 13 kot üstü olmak üzere toplam 15 katlı 52 Bağımsız bölüm için 10.531,09 m² ve 1.366,51 m² ortak alan olmak üzere toplam 11.897,60 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- C1 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00074 sayılı 2 kot altı ve 5 kot üstü olmak üzere toplam 7 katlı 10 Bağımsız bölüm için 2.724,57 m² ve 90,9 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.815,47 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- C2 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00075 sayılı 2 kot altı ve 5 kot üstü olmak üzere toplam 7 katlı 10 Bağımsız bölüm için 2.724,57 m² ve 90,9 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.815,47 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- C3 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00076 sayılı 2 kot altı ve 5 kot üstü olmak üzere toplam 7 katlı 10 Bağımsız bölüm için 2.724,57 m² ve 90,9 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.815,47 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- C4 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00077 sayılı 2 kot altı ve 5 kot üstü olmak üzere toplam 7 katlı 10 Bağımsız bölüm için 2.724,57 m² ve 90,9 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.815,47 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- D1 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00078 sayılı 1 kot altı ve 2 kot üstü olmak üzere toplam 3 katlı 7 dükkan için 1.813,42 m² ve 314,76 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.128,18 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- D2 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00079 sayılı 2 kot altı ve 1 kot üstü olmak üzere toplam 3 katlı 39 dükkan için 4.378,00 m² ve 1.091,45 m² ortak alan olmak üzere toplam 5.469,45 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,

- D3 Bloğun; 03.03.2014 tarih 00080 sayılı 3 kot altı ve 0 kot üstü olmak üzere toplam 3 katlı 17 dükkan için 1.738,93 m² ve 392,81 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.131,74 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı,
- E Bloğun; 03.03.2014 tarih 00081 sayılı 1 kot altı ve 1 kot üstü olmak üzere toplam 2 katlı 1 kafeterya için 111,76 m² ve 1.463,24 m² ortak alan olmak üzere toplam 1.575,00 m²'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- A, B1 ve B2 blokların yapı sınıfı IV A, C1, C2, C3 ve C4 blokların yapı sınıfı 3B, D1, D2 ve D3 blokların yapı sınıfı IV A, E blok yapı sınıfı IV B dir.

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

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 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 kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu 906 ada 3 no.lu parsel, eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 184.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 28 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 51.520.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.
- Proje kapsamında 906 ada 3 no.lu parsel üzerinde 11 adet blok, 220 adet rezidans niteliğinde, 63 adet ticari ünite ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 284 bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

Ada / Parsel No	Blok No	Kat Adedi	Bağımsız bölüm Sayısı
906/3	A	2 bodrum + zemin + 12 normal kat	76
	B1	2 bodrum + zemin + 12 normal kat	52
	B2	2 bodrum + zemin + 12 normal kat	52
	C1	2 bodrum + zemin + 4 normal kat	10
	C2	2 bodrum + zemin + 4 normal kat	10
	C3	2 bodrum + zemin + 4 normal kat	10
	C4	2 bodrum + zemin + 4 normal kat	10
	D1	Bodrum + zemin + 1 normal kat	7
	D2	2 Bodrum + zemin	39
	D3	3 bodrum kat	17
	E	Zemin kat	1

- Rezidans blokları içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki gibidir;

Blok No	Tip	Brüt Alan Kullanım Aralığı (m ²)	Adedi	Toplam
A	2+1	121,59-192,17	76	76
B1	2+1	124,22	2	52
	3+1	185,96-187,65	50	
B2	2+1	124,22	2	52
	3+1	185,96-187,65	50	
C1	3+1	142,07	1	10
	4+1	166,58-178,04	7	
	5+1	326,42	2	
C2	3+1	142,07	1	10
	4+1	166,58-178,04	7	
	5+1	326,42	2	
C3	3+1	142,07	1	10
	4+1	166,58-178,04	7	
	5+1	326,42	2	
C4	3+1	142,07	1	10
	4+1	166,58-178,04	7	
	5+1	326,42	2	

- Bağımsız bölümlerin teknik özelliklerinin yer aldığı mahal listesi eklere sunulmuştur.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- 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 değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 09.05.2013 tarihinde onanan İstanbul İli Başakşehir İlçesi 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Ticaret Alanı" lejandında yer almaktadır.
- Plan notlarına göre 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.**
- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için 03.03.2014 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Ana taşınmazın 3 cepheden yola cephesinin olması,
- Ana taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların yapı ruhsatlarının alınış olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması,
- Atatürk Havalimanına yakın olması,
- Gayrimenkullerin hızla gelişen bir bölgede bulunuyor olması,

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Taşınmazın şehir merkezine uzak olması,
- Bölgeye ulaşım sorununun olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer,

Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

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

3.2 Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avclar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 verilerine göre ilçe nüfusu 316.176 kişidir.



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Kumkale Gayrimenkul (0212 487 46 00) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 5.600,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,50 olan arsa 8.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.517,85 ₺/ m²)
- Altera Gayrimenkul (0212 257 57 16) ile yapılan görüşmede Kayabaşı'nda, konu mülke yakın konumlu, 27.000,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsa 23.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (851,85 ₺/ m²)
- Medya Gayrimenkul (0212 485 16 62) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 2.470,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsanın 2.470.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.000,-₺/ m²)
- Site Emlak (0212 472 64 25) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 31.839,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,25 olan arsanın 32.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.005,05₺/ m²)
- Turyap Halkalı (0212 698 58 48) ile yapılan görüşmede, Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 4.668,-m² yüzölçümlü, ticari imarlı, emsali:1,00 olan arsa 5.835.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.250,-₺/ m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Proje Adı: Evvel İstanbul

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/ m ²	
1+1	67	72	251.100	293.700	3.747,76	4.079,17
2+1	82	135	281.000	487.300	3.426,83	3.609,63
2+1 D	102	117	385.700	435.000	3.781,37	3.717,95
3+1	127	179	495.500	805.400	3.901,57	4.499,44
4+1	159	207	668.500	832.500	4.204,40	4.021,74
5+1	205	223	757.900	1.003.000	3.697,07	4.497,76

Proje Adı: Bulvar İstanbul

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	112	130	368.000	535.000	3.285,71	4.115,38
2+1	133	144	413.000	545.000	3.105,26	3.784,72
3+1	142	153	433.000	559.000	3.049,30	3.653,59
3+1	153	170	474.000	564.000	3.098,04	3.317,65
4+1 (Bahçe Katı)	173	196	670.000	890.000	3.872,83	4.540,82
4+1	206	210	942.000	1.025.000	4.572,82	4.880,95

Proje Adı: Bahçetepe (Medikule-F Bloklar)

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
1+1	69		245.000	276.000	3.550,72	4.000,00
2+1	109		340.000	360.000	3.119,27	3.302,75

Proje Adı: Seyranşehir

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	142		478.000	530.000	3.366,20	3.732,39
3+1	186		653.000	697.000	3.510,75	3.747,31
5+1 D	326		1.300.000		3.987,73	

Proje Adı: Park Mavera

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	124		328.600	644.800	2.650,00	5.200,00
3+1	181		479.650	941.200	2.650,00	5.200,00
4+1	199		527.350	1.074.600	2.650,00	5.400,00

5.1.3 Çevrede Ticaret Emsal Araştırması

- Bahçetepe projesi kapsamında yer alan, 540/4 parsel olarak tanıtılan rekreasyon alanı dahilindeki ticari ünitelerin satış bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Proje Adı: Bahçetepe (540/4)

Tip	Kapalı Alan, m ²		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
Ofis	-	-	2.400	5.096
C Blok Dükkan	100	200	4.500	9.778
	935	950	2.800	3.200
E Blok	886		6.923	
F Blok	30	70	5.300	13.800
	200	250	3.700	4.800
	1.828		5.112	

- Bahçetepe satış ofisi ile yapılan görüşmede, Bahçetepe Projesi'nde yer alan konutların altında konumlu ticari ünitelerin ortalama 5.000 – 7.000,-₺/m² aralığında satışlarının gerçekleştiği, en yüksek fiyatın ise 21.000,-₺/m² olarak gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.
- Seyranşehir satış ofisi ile yapılan görüşmelerde, Seyranşehir Projesi'nde yer alan ticari ünitelerin 5.000,-₺/m² birim fiyat ile satışına başlandığı en yüksek fiyatın 18.000,-₺/m² civarında gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Gayrimenkulün Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri

Başakşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmaya göre, rapora konu gayrimenkulün 2014 yılı Emlak Vergi Beyanına Esas arsa asgari m² birim değerinin 350,00 ₺/m² dir. Buna göre taşınmazın vergi beyanına esas arsa değeri

$$= 23.170,60 \text{ m}^2 \times 350 \text{ ₺/m}^2 = 8.109.710,00 \text{ ₺ dir.}$$

5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, ticaret alanı imarlı olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değerinin 1.450,00 ₺/m² olabileceği değer ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

= 23.170,60 m² X 1.450,00 ₺/m² = **33.597.370,00 ₺ ≈33.600.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.3 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 2.800,00 ₺/m²; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.600,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %40, 2015 yılında %35, 2016 yılında %25 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %8 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **147.279.102,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ				
	Konut	Ticaret		
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	38.646,42	8.368,67		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.800,00	4.600,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.024,00	4.968,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.527,19	5.794,68		
	2014	2015	2016	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	40,00%	35,00%	25,00%	
Toplam Satış Hâsılatı (₺)				160.338.940
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²)				3.410,37
		2014	2015	2016
GELİRLER				
Projenin Satış Geliri (₺)		58.682.343	55.454.814	46.201.782,45
TOPLAM GELİRLER (₺)		58.682.343	55.454.814	46.201.782,45
VERGİ ÖNCESİ NET GELİR		58.682.343	55.454.814	46.201.782,45
İndirgeme Katsayısı		1,00	0,91	0,83
İndirgenmiş Net Nakit Akışı		58.682.343	50.413.468	38.183.291,28
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)				160.338.940
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)				147.279.102

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %28 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

147.279.102,00 X 0,28 = 41.238.148,57 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **33.600.000,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 19,81'dir.

38.646,42 m² konut ve 8.368,67 m² ticari alanların inşası için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre yapı sınıfı IV A olduğundan inşaat birim m² maliyet bedeli 700 ₺/m² olarak alınmıştır. Buna göre inşaat maliyeti;

47.015,09 m² x 700 ₺ /m² = 32.910.563,00 ₺ olup, bu değer %19,81'i 6.519.582,53 ₺ olarak takdir edilmiştir.

Projenin mevcut değeri= Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 33.600.000,00 ₺ + 6.519.582,53 ₺ = 40.119.582,53 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 40.119.582,53 ₺ x 0,28 = 11.233.483,11 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **33.600.000,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

20.09.2013 tarihli sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 184.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak % 28 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 51.520.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür. Buna göre projenin tamamlanması durumunda 20.09.2013 tarihli sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **51.520.000,00 ₺** dir.

5.2.4 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatı üzerinden blok konumları, bağımsız bölüm katları, cephe yönleri ve cephe sayısı kriterleri doğrultusunda şerefiyenlendirme yapılmıştır. Buna göre bağımsız bölüm bazında m² birim değerleri ve toplam değerleri ekte sunulmuştur.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “içinde ticari üniteleri de bulunan niteikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde Makro İnşaat Tic. A.Ş. ve Akyapı İnş. Taah. San ve Tic. Ltd. Şti iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi takribi 23 dönüm arsa üzerinde yapımı başlanmış olan bir Prestijli Konut Uygulamasıdır. Uygulamada konut ve sosyal tesis alanları vs. gibi ihtiyaçlar karşılanmaktadır. Değerleme konusu projenin inşasının bitirilmesi halinde konut bloklarının konumu ve ulaşım imkânları niteliklidir. Seyranşehir projesindeki toplam 284 adet bağımsız bölümün toplam değeri 122.989.892,31 ₺ hesaplanmıştır.

Konut teslimlerinde yeni KDV uygulamasının esasları 01.01.2013 tarihli ve 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki kararname ile belirlenmiştir. 24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 1. Maddesine aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiştir.

“(6) (I) sayılı listenin 11. Sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında büyükşehirlerde (16.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) 500 ₺ ile 999 ₺ arasında olan konutların tesliminde bu maddenin 1. Fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, (%8)

b) 1.000 ₺ ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin 1. Fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı (% 18) uygulanır.”

Arsa birim m² vergi değeri 500 ₺ den az olan yerlerde ise vergi oranı % 1 dir.

Buna göre KDV oranı, ana taşınmazın vergi beyanına esas m² birim değeri 350 ₺/m² olduğundan; konutlar için KDV oranı % 1, dükkan için KDV oranı %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-05.14-052
Rapor Tarihi	07.05.2014

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-03.14-039
Rapor Tarihi	13.03.2014

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.11-133
Rapor Tarihi	12.12.2011

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 4- 284 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 5- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkulün Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkulün Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkulün Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkulün Ait Mahal Listesi