



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI MAHALLESİ NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

16-11-01-227-R
KASIM, 2016



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 871 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-227-R			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/51	10.224,70	123/12165	23.06.2014/10172
	443/53	19.971,40	123/12167	23.06.2014/10172
	458/18	12.027,60	123/12168	23.06.2014/10172
	882/3	35.103,32	124/12253	23.06.2014/10172
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	51	Konut	E=0,75, H=Serbest
	443	53	Konut	E=1,35, H=Serbest
	458	18	Ticaret	E=2,00, H=Serbest
	882	3	Konut	E=1,70, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	240.078.446 ₺			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUY GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	183.204.056 ₺			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.044.932.742 ₺			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	407.588.000 ₺			
871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	501.332.496 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	21
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	23
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	26
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	29
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	31
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	33
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	44
5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	45
5.8 Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetim Bilgileri	46
5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	47
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	49
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	49
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	49
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	49
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	49
5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....	50
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	50
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	50
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	50
6.4 Emsal Araştırması.....	51
6.4.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması	51
6.4.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması	52
6.4.3 Çevrede Ofis - Dükkan Emsal Araştırması.....	58
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri.....	63
6.6 Maliyet Yaklaşımı İle Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri	66
6.7 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri	67
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	70
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	70
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	70
8. SONUÇ.....	71
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	71
8.2 Nihai Değer Takdiri	71

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.10-10-227-R

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 871 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren 16.10-10-227 numaralı değerlendirme raporunun revizesidir.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 17.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/158 no.lu sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2016	02.06.2016	
Rapor Numarası	16.11-01-227	16.05-01-099	
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN	Sinem YAVUZ	
	Sinem YAVUZ	Sinem YEDİKARDAŞLAR	
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan 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.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 871 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5251 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6832 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

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

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- “*Tahmini tutar...*” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

- *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.
- *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

- *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

- *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Tanımlar

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
 - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

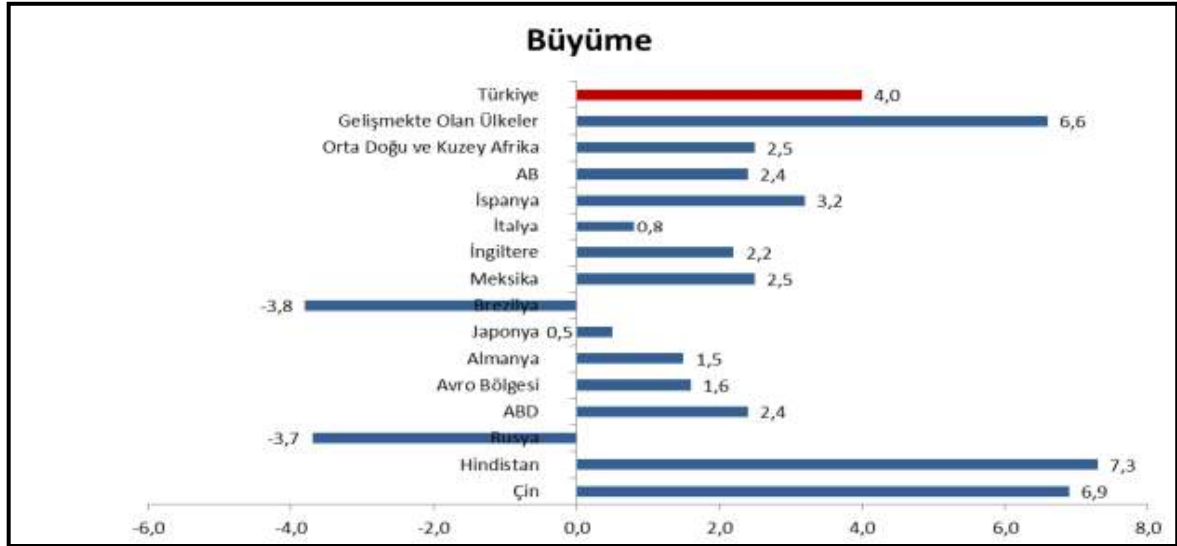
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

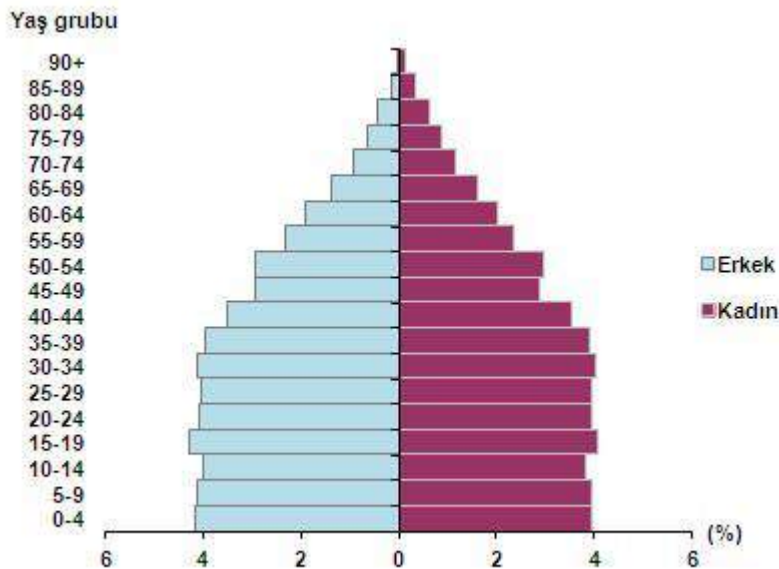


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

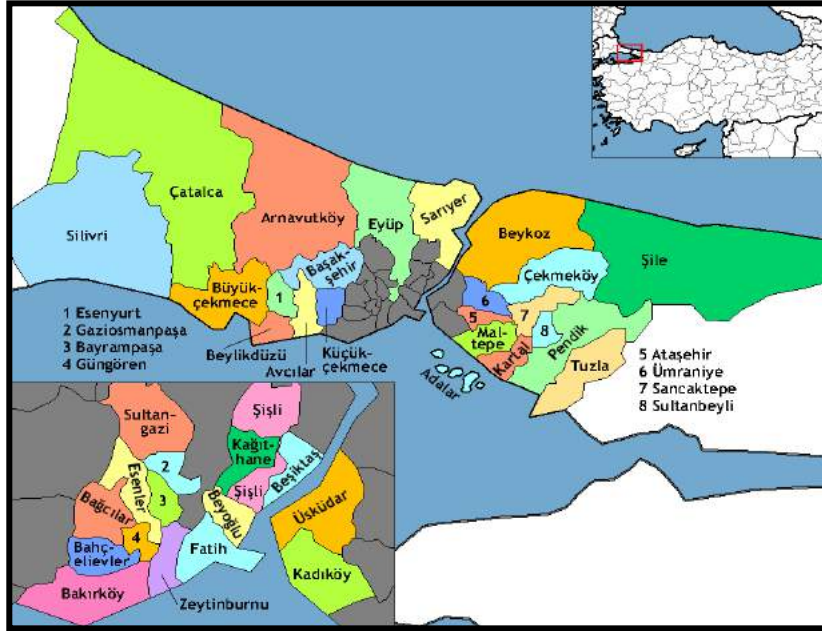
(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 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, Kağıthane, 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.

Başakşehir: Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; “Eosen” kalkerlerinden oluşmuştur.

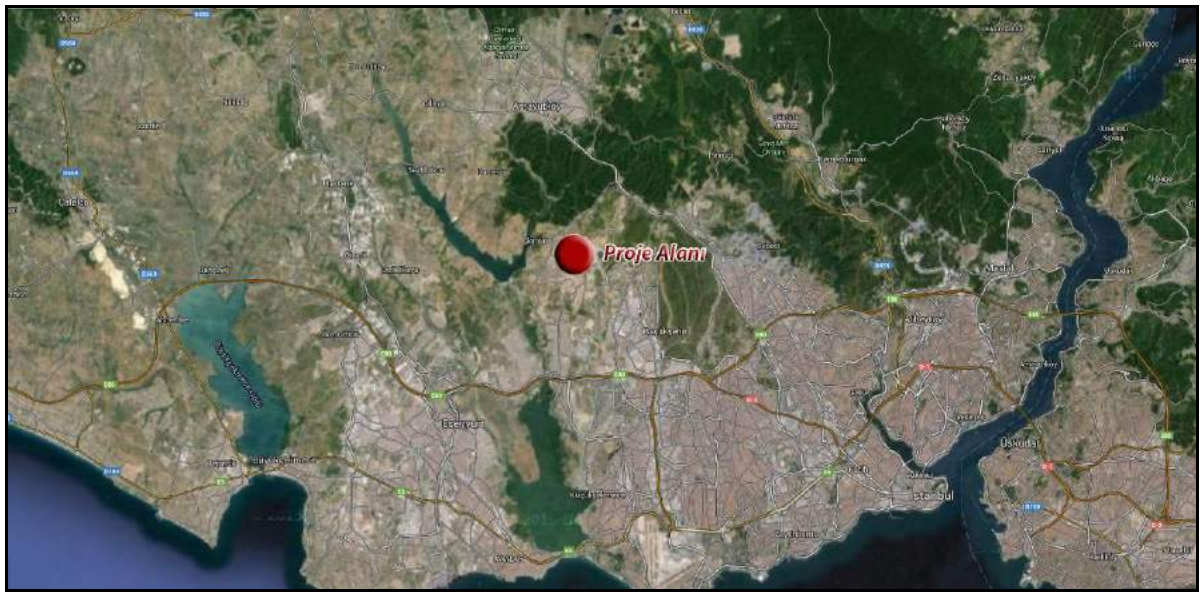
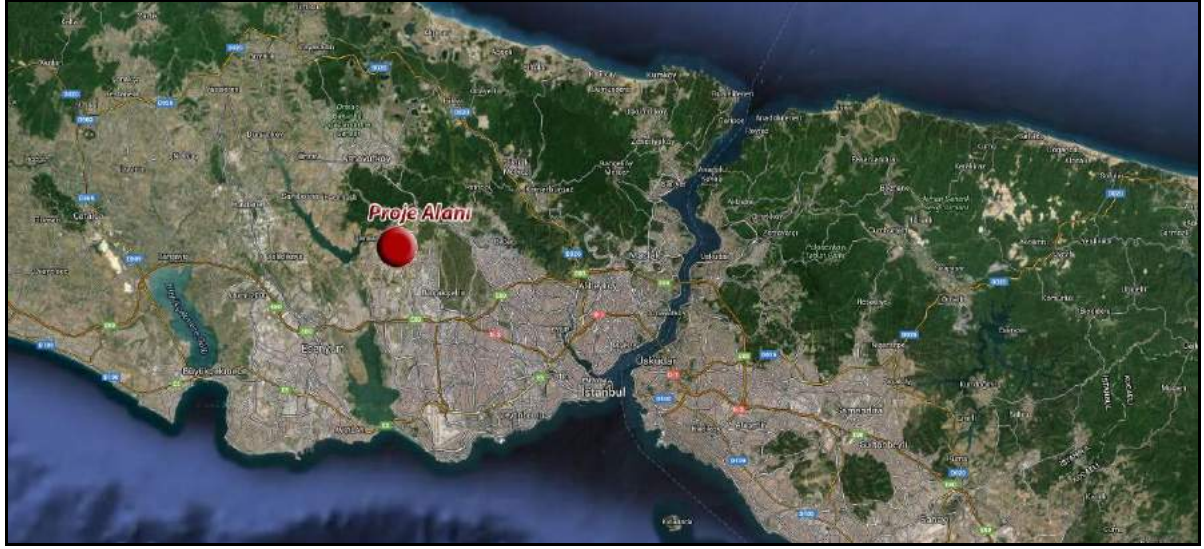
Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

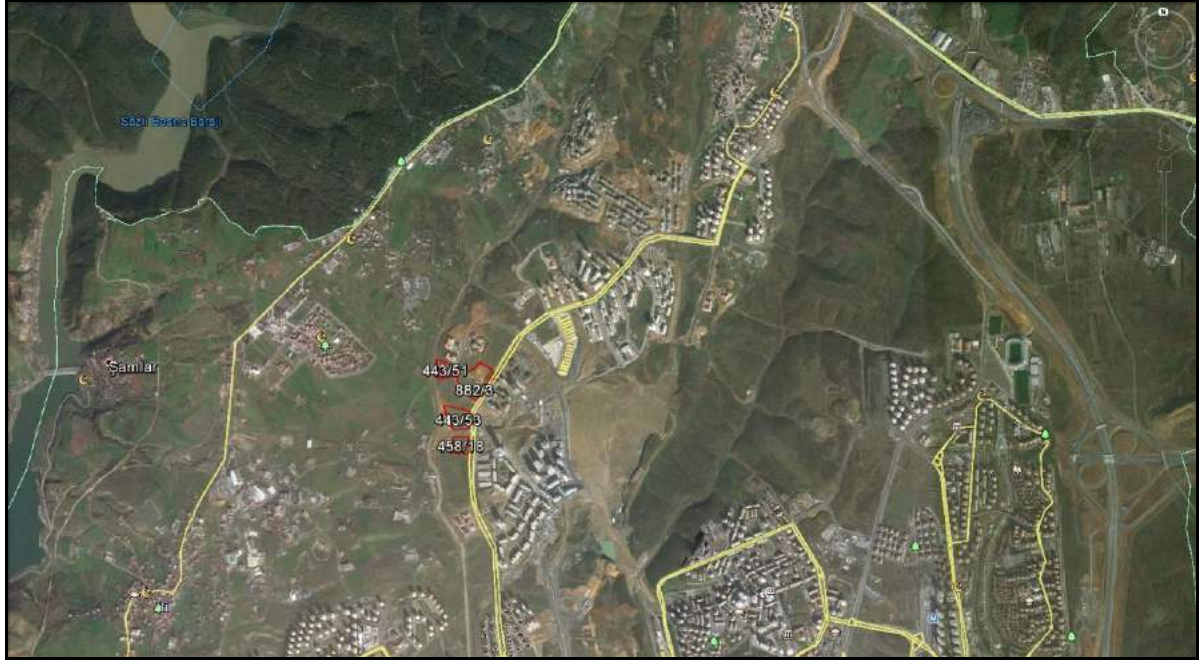


5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 parsel no ile kayıtlı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir Projesidir. Kayaşehir Bulvarı'na cephelidir. Yaklaşık 41,121892, 28,766101 koordinatlarındadır.



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



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 26.12.2016 tarih ve saat 11:06 itibariyle Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) alınan tapu kayıt belgesine göre gayrimenkulün takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	443
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	51
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	10.224,70 m ²
Cilt/Sayfa	123/12165	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	23.06.2014/10172		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	443
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	53
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	19.971,40 m ²
Cilt/Sayfa	123/12167	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	23.06.2014/10172		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	882
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	35.103,32 m ²
Cilt/Sayfa	124/12253	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	23.06.2014/10172		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	458
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	18
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	12.027,60 m ²
Cilt/Sayfa	123/12168	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	23.06.2014/10172		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Rapora konu proje için kat irtifakı kurulmamıştır. Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir olumsuz takyidat bulunmamaktadır.

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

5.4 Kadastro Durum Bilgileri

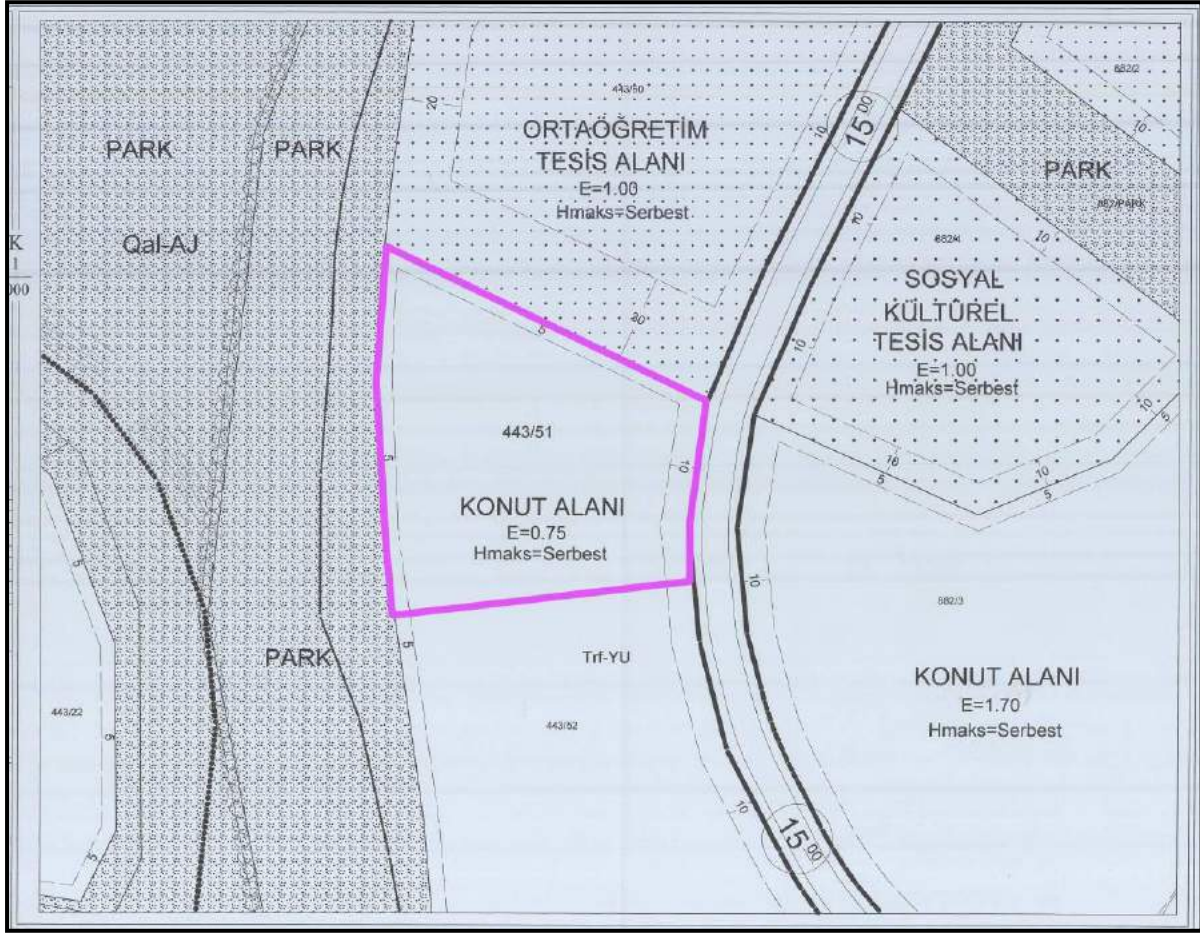
İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 parsel no kayıtlıdır. Arsa vasıflıdır.

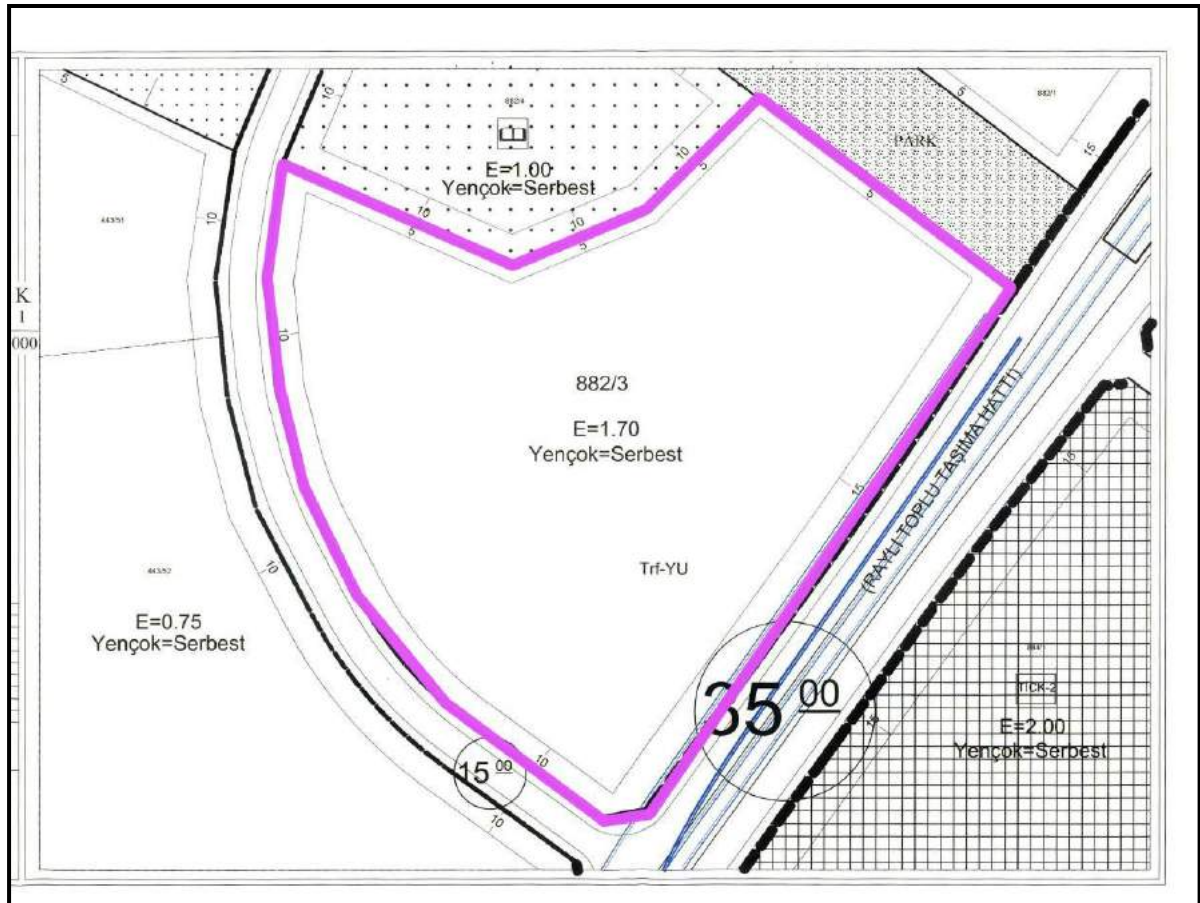
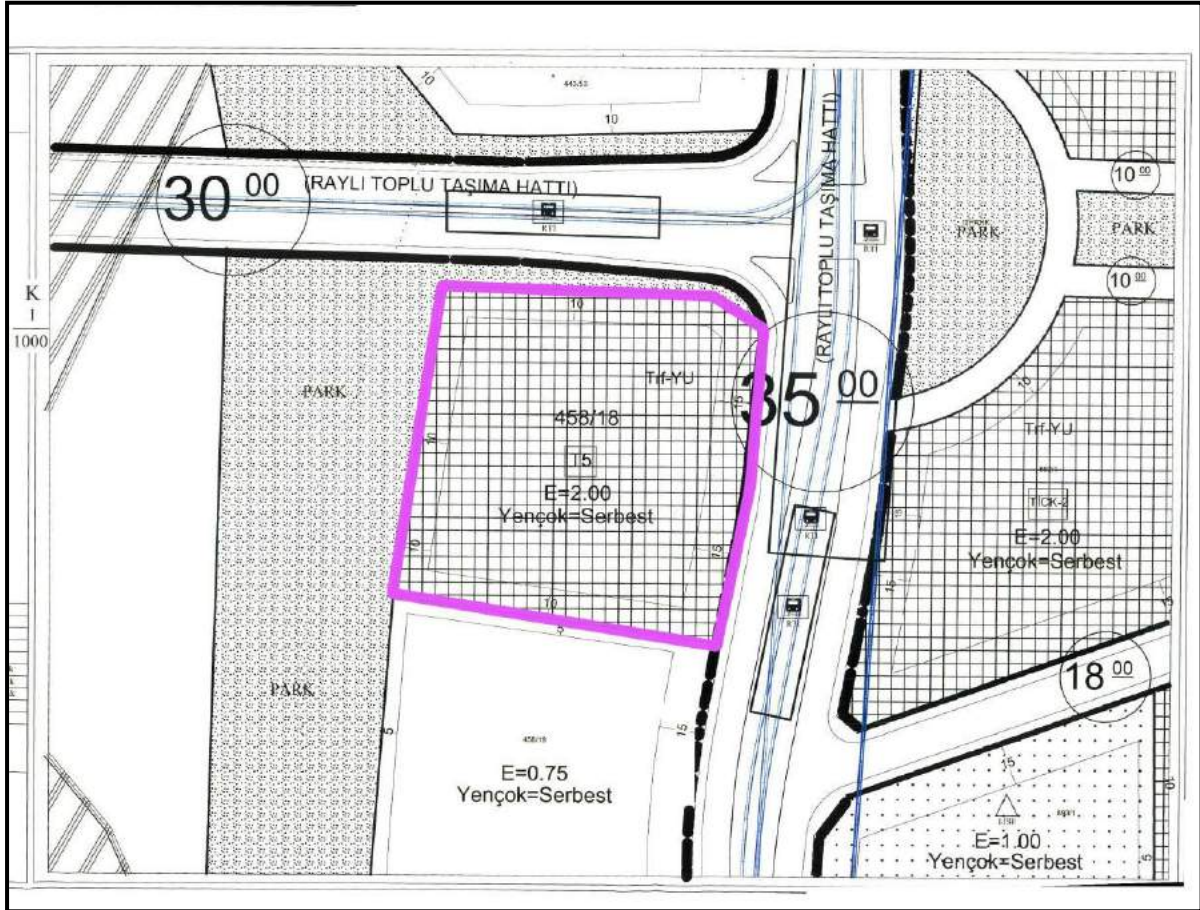


5.5 İmar Durum Bilgileri

- 443 ada 51 parsel; kısmen 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”, kısmen 1/1000 ölçekli 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında “**Konut Alanı**” içerisinde Yapı Yasaklı Alanlar sınırından etkilenmekte olup, E: 0.75, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 443 ada 53 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında “**Konut Alanı**” içerisinde kalmakta olup, E: 1,35, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 458 ada 18 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında “**T5 tanımlı Ticaret Alanı**” içerisinde kalmakta olup, E: 2.00, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 882 ada 3 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında “**Konut Alanı**” içerisinde kalmakta olup, E: 1.70, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ada/Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Şartı	Yüzölçümü, m ²
443/51	Konut	E: 0.75 H:Serbest	10.224,70
443/53	Konut	E: 1.35 H:Serbest	19.971,40
458/18	Ticaret	E: 2.00 H:Serbest	12.027,60
882/3	Konut	E: 1.70 H:Serbest	35.103,32





22.04.2016 TASDİK TARİHLİ, İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜN OLUP, PLANIN SINIRI PLAN ONAMA SINIRIDIR.

A.2. PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. **15.08.2016**

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.4. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. **15.08.2016**

~~**A.5.** PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE SU BASMAN KOTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.~~

~~**A.6.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARI HARİÇ BÜTÜN YAPILARDA $Y_{en\check{c}ok}$ =SERBEST'TİR. YAPILAR TABİ ZEMİN KÖŞEGENLER ORTALAMASINDAN KOT ALACAK OLUP SU BASMAN KOTU $\pm 1.50m$ 'DİR.~~

~~**A.7.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBEST OLUP, UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. SERBESTTİR.~~

~~**A.8.** DONATI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.~~

~~**A.9.** FONKSİYON ADALARINDA FARKLI YOĞUNLUKLARI AYIRAN KADEME HATTI, İFRAZ HATTI DEĞİLDİR.~~

~~**A.10.** PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. **15.08.2016**~~

~~**A.11.** PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.50m ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR PARSEL TAMAMINDA OTOYOL YAPILABİLİR. BU OTOYOLLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.~~

~~**A.12.** **11.** YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE ZEMİN ÜSTÜ OTOYOL YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI ADALARINDA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR. **15.08.2016**~~

~~**A.13.** **12.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI İLE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDIYLA KARAYOLLARI, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTLARINDA, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTİ OTOYOL DÜZENLENEBİLİR. **15.08.2016**~~

~~**A.14.** **13.** PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM –HABERLEŞME V.B. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM~~

TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ MEYDAN VE PARK GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE “HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ’NE” UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT “HELİPORT İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ” (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.

A.15. 14: TÜM DURAK YERLERİ CEP ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR.

A.16. 15: PLANDA BELİRLENEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. SAÇAK GENİŞLİĞİ MİN:0.60 M. İLE MAKS:1.50 M. ARASINDA DEĞİŞEBİLİR.

15.08.2016

A.17. 16: TERAS KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL

HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE SERT İKLİM KOŞULLARI VE AŞIRI RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE ENERJİ VERİMLİLİĞİNİ ÜST SEVİYEYE ÇIKARMAK AMACIYLA SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR

15.08.2016

DOĞRAMA YAPILABİLİR.

15.08.2016

A.18. 17. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PLANDA; TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELER İLE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI VE BODRUM KATLARIN AÇIĞA ÇIKMAMASI/TAMAMEN TOPRAK ALTINDA KALMASI KAYDIYLA 1. BODRUM KATTA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. KAMUSAL DONATI ALANLARINDA HERHANGİ BİR ŞART ARANMAKSIZIN 1. BODRUM KATTA YUKARIDA SAYILAN BİRİMLER YER ALABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. DİĞER ALANLARDA İSE; EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR.

15.08.2016

İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI

HALİNDE BU KATLAR ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞİNAK SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLİR. ~~A.19. 18.~~ SAZLIDERE SU TOPLAMA HAVZASININ ORTA VE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

~~A.20. 19.~~ ^{15.08.2016} BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 M.Yİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN ~~VE BODRUM~~ CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

^{15.08.2016}

~~A.21. 20.~~ ^{15.08.2016} BAHÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ~~ZORUNLUDUR~~ ESASTIR. YAPILAN SARNIÇLAR EMSALE ^{15.08.2016} DÂHİL DEĞİLDİR.

~~A.22. 21.~~ TÜM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

^{15.08.2016}

~~A.23. 22.~~ TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. TESVİYE EDİLEN ZEMİN ALTINDA OTOPARKLAR YAPILABİLİR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT(KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

^{15.08.2016}

~~A.24. 23.~~ PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE ^{15.08.2016} DÂHİL DEĞİLDİR.

~~A.25. 24.~~ PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ, 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRIDIR. PLANDA; KONUT, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, TİCARET, TİCARET-KONUT, TİCARET-TURİZM VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI'NDA OLUŞTURULABİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR. DİĞER FONKSİYON ALANLARINDA BU KOŞUL UYGULANMAYACAKTIR.

15.08.2016

A.26, 25. PLANLAMA ALANININ KUZAY SINIRI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRIDIR. OLASI UYUŞMAZLIKLARDA ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI ESAS ALINIR.

A.27, 26. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

15.08.2016

A.28, 27. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İKİ PARSEL ARASINDA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE EMSAL DEĞERİ ADALAR/PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR. MÜLKİYETLERİ AYNI MALİKTE OLMAK, TAŞINDIĞI PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANINI %20'DEN FAZLA ARTTIRMAMAK ŞARTLARIYLA VE BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE BİR PARSELDEN DİĞER BİR PARSELE EMSAL ALANI KAYDIRMASI YAPILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEN PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.

15.08.2016

A.29, 28. BU PLANIN **15.08.2016** ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ, 883 ADA 1 PARSEL, 884 ADA 1 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 893 ADA 2 PARSEL, 894 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 VE 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN, RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARI

15.08.2016

KAZANILMIŞ HAKTIR. DAHA ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILAN ADALARDA, İMAR DURUMU RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR. **15.08.2016**

15.08.2016

A.30, 29. BU PLANIN **15.08.2016** ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

15.08.2016

A.31, 30. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN LEHTE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %2'Sİ Yençok=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. ~~TİCARİ KULLANIMA İLİŞKİN DETAY VE KONUM MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.~~ 15.08.2016

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYERLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. 15.08.2016

~~TİCARET ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE;~~

~~T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; TAKS=0.50, KAKS=0.50, Yençok=9.50m,~~

T2 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,00, Yençok=SERBEST,

T3 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,50, Yençok=SERBEST,

T4 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,70, Yençok=SERBEST,

T5 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=2,00, Yençok=SERBEST,

YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

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

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Parseller üzerinde inşa edilen rapora konu projede; 04.02.2016 tarihinde tüm parsellerde bulunan bloklar için ve 443 ada 53 parsel için 22.11.2016 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olan yapı ruhsatlarında bulunan bağımsız bölüm sayısı ve nitelikleri ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
443/51	A	Yeni Yapı	4.2.2016	137	Mesken	20	3.653,23	6.611,75	4A
					Ortak Alan		2.958,52		
	B	Yeni Yapı	4.2.2016	138	Mesken	18	3.280,64	8.093,20	3B
					Ortak Alan		4.812,56		
	C	Yeni Yapı	4.2.2016	139	Mesken	16	2.915,70	8.052,25	3B
					Ortak Alan		5.136,55		
	Sosyal Tesis	Yeni Yapı	4.2.2016	140	Ofis Ve İşyeri	1	10,49	978,87	3B
Ortak Alan						968,38			

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
443/53	A	Yeni Yapı	4.2.2016	141	Mesken	80	8.233,14	20.071,22	4A
					Ofis Ve İşyeri	4	852,74		
					Ortak Alan		10.985,35		
	B	Yeni Yapı	4.2.2016	142	Mesken	134	13.927,36	27.048,87	5A
					Ortak Alan		13.121,51		
	C	Yeni Yapı	4.2.2016	143	Mesken	105	10.923,30	25.628,22	5A
					Ofis Ve İşyeri	9	1.110,83		
					Ortak Alan		13.594,09		
	D	Yeni Yapı	4.2.2016	144	Ofis Ve İşyeri	15	1.627,18	1.721,33	3B
					Ortak Alan		94,15		
	Sosyal Tesis	Yeni Yapı	4.2.2016	145	Ofis Ve İşyeri	1	5,16	2.126,43	3B
					Ortak Alan		2.121,27		

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
443/53	A	Tadilat	22.11.2016	971	Mesken	80	8.233,14	18.346,37	5A
					Ofis Ve İşyeri	4	852,74		
					Ortak Alan		9.260,49		
	B	Tadilat	22.11.2016	972	Mesken	134	13.927,36	25.372,12	5A
					Ortak Alan		11.444,76		
	C	Tadilat	22.11.2016	973	Mesken	105	10.923,30	22.205,83	5A
					Ofis Ve İşyeri	9	1.110,83		
					Ortak Alan		10.171,70		
	D	Tadilat	22.11.2016	974	Ofis Ve İşyeri	15	1.592,83	1.713,03	3B
					Ortak Alan		120,20		
	Sosyal Tesis	Tadilat	22.11.2016	975	Ofis Ve İşyeri	1	5,16	2.021,72	3B
					Ortak Alan		2.016,56		

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
458/18		Yeni Yapı	4.2.2016	146	Ofis Ve İşyeri	362	32.702,33	78.987,00	5A
					Ortak Alan		46.284,67		

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
882/3	A	Yeni Yapı	4.2.2016	147	Mesken	86	13.752,48	27.084,12	5A
					Ortak Alan		13.331,64		
	B	Yeni Yapı	4.2.2016	148	Mesken	69	11.005,85	21.177,82	5A
					Ortak Alan		10.171,97		
	C	Yeni Yapı	4.2.2016	149	Mesken	64	10.157,94	19.152,56	5A
					Ortak Alan		8.994,62		
	D	Yeni Yapı	4.2.2016	150	Mesken	60	9.541,17	16.218,52	5A
					Ortak Alan		6.677,35		
	E	Yeni Yapı	4.2.2016	151	Mesken	60	9.554,98	15.610,95	5A
					Ortak Alan		6.055,97		
	F	Yeni Yapı	4.2.2016	152	Mesken	73	11.648,87	37.358,41	5A
					Ortak Alan		25.709,54		
	G	Yeni Yapı	4.2.2016	153	Mesken	58	9.290,08	15.402,58	5A
					Ortak Alan		6.112,50		
Sosyal Tesis	Yeni Yapı	4.2.2016	154	Ofis Ve İşyeri	1	44,00	4.510,35	3B	
				Ortak Alan		4.466,35			

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu İncelemesi:

10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye numarası ile imar uygulaması neticesinde aşağıda listelenen parseller oluşmuştur.

Eski Ada / Parsel	Yeni Ada / Parsel
518/14	443/51
518/15	443/53
527/1	458/18
519/3	882/3

Konu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 23.06.2014 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Belediye İncelemesi:

Rapora konu gayrimenkuller son üç yıllık imar durumu değişikliğine ilişkin konu gayrimenkuller;

09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı kapsamında iken kısmen 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”, kısmen 1/1000 ölçekli 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır.

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 konu parselleri de kapsayan alan Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı içerisine alınmıştır. Rapora konu parseller Bakanlık Makamının 19.11.2015 tarih 18736 sayılı oluru ile revize edilen Rezerv Yapı Alan sınırları içinde yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. Maddesinin 1 numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında “Rezerv Yapı Alanı”nda kalmaktadır.

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetim Bilgileri

Ruhsat tarihi itibariyle; 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. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 parsel no ile kayıtlı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir Projesidir.

▪ 443 ada 51 parsel

- A Blok 3 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 20 adet daire bulunmaktadır.
- B Blok 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı blokun; 1. bodrum, zemin ve normal katlarında toplam 18 adet daire bulunmaktadır.
- C Blok 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı blokun; 1.bodrum, zemin ve normal katlarında toplam 16 adet daire bulunmaktadır.
- Sosyal Tesis bloku zemin katta 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Parsel üstündeki toplam inşaat alanı 23.736,07 m² dir.

▪ 443 ada 53 parsel

- A Blok 5 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 18 katlı blokta; 80 daire, 4 adet ofis ve işyeri nitelikli olmak üzere toplam 84 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok 2 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 25 katlı blokta 134 daire nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C Blok 3 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 21 katlı blokta; 105 daire, 9 adet ofis ve işyeri nitelikli olmak üzere toplam 114 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D Blok 1 katlı olup 15 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Sosyal Tesis bloku zemin katta 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Parsel üstündeki toplam inşaat alanı 69.659,07 m² dir.

▪ 458 ada 18 parsel

- Blok 5 bodrum, zemin ve 32 normal kat olmak üzere toplam 38 katlı blokta; 362 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Parsel üzerindeki toplam inşaat alanı 78.987,00 m² dir.

▪ 882 ada 3 parsel

- A Blok 2 bodrum, zemin ve 21 normal kat olmak üzere toplam 24 katlı blokta toplam 86 adet daire bulunmaktadır.
- B Blok 4 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı blokta toplam 69 adet daire bulunmaktadır.
- C Blok 2 bodrum, zemin ve 16 normal kat olmak üzere toplam 19 katlı blokta toplam 64 adet daire bulunmaktadır.
- D Blok 1 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 17 katlı blokta toplam 60 adet daire bulunmaktadır.
- E Blok 1 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 17 katlı blokta toplam 60 adet daire bulunmaktadır.
- F Blok 3 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı blokta 73 adet daire bulunmaktadır.
- G Blok 1 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 17 katlı blokta toplam 58 adet daire bulunmaktadır.
- Sosyal Tesis bloku zemin katta 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Parsel üstündeki toplam inşaat alanı 156.515,31 m² dir.

İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile Tahincioğlu Gayr. İnş. Ve Tur. A.Ş. – Nida İnş. Ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı(yüklenici) arasında 20.07.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Ada/Parsel	Mesken Adedi	Ofis ve İşyeri Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
443/51	54	1	23.736,07
443/53	319	29	69.659,07
458/18		362	78.987,00
882/3	470	1	156.515,31
Toplam İnşaat Alanı (m²)			328.897,45
Toplam Mesken Adedi			843
Toplam Ofis ve İşyeri Adedi			393
Toplam Bağımsız Bölüm Adedi			1.236

30.09.2016 tarih 1 sayfa no.lu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi inşaat ilerleme durum tespit tutanağına göre projenin tamamlanma oranı % 10,01'dir. Söz konusu inşaat ilerleme durum tespit tutanağı rapor ekinde sunulmuştur.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin yakın çevresinde planlı bir yapılaşma olması,
- Rapora konu gayrimenkulün Avrupa Otoyoluna yakın konumlu olması,
- Taşınmazlar üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştiriliyor olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parselin mevcut imar ve fiziksel durumu ile yasal izinleri değerlendirildiğinde en verimli kullanımının üzerinde “konut, ofis ve dükkan üniteleri bulunan konut projesi” inşa edilmesi olacağı görüşünderiz.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.7’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir İndirgeme Yöntemi ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Tahincioğlu Gay. İnş. Ve Tur. A.Ş.- Nida İnş. Ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı 20.07.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.072.600.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 407.588.000,00 TL+KDV ve % 38,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: 882 ada 1 parsel, 44.036 m² yüzölçümlü, Konut alanı, Emsal: 1,75 olan arsanın Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından **1.625 ₺/m²** birim değer bedel ile almıştır.

Emsal 2: Derin Proje Yatırım (0532 207 91 40) ile yapılan görüşmede Kayabaşı Mahallesinde rapora konu gayrimenkullere yakın konumlu toplam 40.000,00 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı brüt arsaların 40.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.000,00 ₺/m²)**

Emsal 3: İş Yapı Gayrimenkul (0532 238 15 49) ile yapılan görüşmede Kayabaşı Mahallesinde rapora konu gayrimenkullere yakın konumlu toplam 27.000,00 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı brüt arsanın 35.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.296,30 ₺/m²)**

Emsal 4: Karayel Emlak ve Danışmanlık (0530 934 98 95) ile yapılan görüşmede Başakşehir rapora konu gayrimenkullere yakın konumlu toplam 2.400,00 m² yüzölçümüne sahip ticaret imarlı net arsanın 7.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.125,00 ₺/m²)**

Emsal 5: Hasoğlu Gayrimenkul (0212 803 22 05) ile yapılan görüşmede bölgede arsaların alım satım işleminin yapılamadığı (hisseli parsel veya şufa haklarının olması sebebiyle) ve buna bağlı olarak da bölgede oluşmuş bir arsa rayicinin olmadığı bilgisi alınmıştır.

*Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değeri her bir parsel için **539,94 ₺/m²**'dir.*

6.4.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Proje Adı		Adım İstanbul				
Konumu		Başakşehir/Kayabaşı				
Proje Sahibi		İNTİYA-EYG-İNTES				
Arsa Yüzölçümü (m ²)		35.000,00				
Proje Satış Başlama Tarihi		Kasım-2015				
Proje Teslim Tarihi		Kasım-2017				
Birim Sayısı		615 Konut + 130 Ticari				
Tip, Alan ve Dağılım		Tip			Brüt Alan (m ² , Min-Max)	
		2+1			106-135	
		3+1			164-207	
		4+1			189-202	
		4+1 Dupleks			216-217	
		5+1			254-268	
		5+1 Dupleks			263-264	
Teslim Şekli		-				
Aidat		-				
Özellikler		-				
Satış Durumu		Proje kapsamında konut satışlarının ~%52'inin satıldığı bilgisi edinilmiştir.				
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)		4.500,00 ₺/m ² - 5.500,00 ₺/m ²				
Satış Bilgileri						
Daire Tipi	Alan (m ²)	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m ²)	
2+1	Min.	106,00	595.000,00 ₺	5.613,21 ₺	5.557,08 ₺	5.293,87 ₺
	Max.	135,00	686.000,00 ₺	5.081,48 ₺	5.030,67 ₺	
3+1	Min.	164,00	765.000,00 ₺	4.664,63 ₺	4.617,99 ₺	4.695,52 ₺
	Max.	207,00	998.000,00 ₺	4.821,26 ₺	4.773,04 ₺	
4+1	Min.	189,00	874.000,00 ₺	4.624,34 ₺	4.578,10 ₺	4.964,99 ₺
	Max.	202,00	1.092.000,00 ₺	5.405,94 ₺	5.351,88 ₺	
4+1 Dupleks	Min.	216,00	1.039.000,00 ₺	4.810,19 ₺	4.762,08 ₺	4.942,72 ₺
	Max.	217,00	1.123.000,00 ₺	5.175,12 ₺	5.123,36 ₺	
5+1	Min.	254,00	1.388.000,00 ₺	5.464,57 ₺	5.409,92 ₺	5.508,73 ₺
	Max.	268,00	1.518.000,00 ₺	5.664,18 ₺	5.607,54 ₺	
5+1 Dupleks	Min.	263,00	1.460.000,00 ₺	5.551,33 ₺	5.495,82 ₺	5.678,53 ₺
	Max.	264,00	1.563.000,00 ₺	5.920,45 ₺	5.861,25 ₺	
KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m²)						5.180,73 ₺

Proje Adı		Evvel İstanbul				
Konumu		Başakşehir/Kayabaşı				
Proje Sahibi		İNTİYA-EYG-İNTES				
Arsa Yüzölçümü (m ²)		40.121,18				
Proje Satış Başlama Tarihi		Kasım-2014				
Proje Teslim Tarihi		Aralık-2016				
Birim Sayısı		678 Konut				
Tip, Alan ve Dağılım		Tip			Brüt Alan (m ² , Min-Max)	
		2+1 Dublesk			102-157	
		3+1			119-185	
		4+1			156-223	
Teslim Şekli		-				
Aidat		-				
Özellikler						
Satış Durumu		Proje kapsamında konut satışlarının ~%95'sinin satıldığı bilgisi edinilmiştir.				
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)		4.000,00 - 5.500,00				
Satış Bilgileri						
Daire Tipi	Alan (m ²)	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m ²)	
2+1 Dubleks	Min.	102,00	498.000,00 ₺	4.882,35 ₺	4.833,53 ₺	4.163,45 ₺
	Max.	157,00	554.000,00 ₺	3.528,66 ₺	3.493,38 ₺	
3+1	Min.	119,00	641.000,00 ₺	5.386,55 ₺	5.332,69 ₺	5.317,94 ₺
	Max.	185,00	991.000,00 ₺	5.356,76 ₺	5.303,19 ₺	
4+1	Min.	156,00	798.000,00 ₺	5.115,38 ₺	5.064,23 ₺	5.213,55 ₺
	Max.	223,00	1.208.000,00 ₺	5.417,04 ₺	5.362,87 ₺	
KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m²)						4.898,31 ₺

Proje Adı		Avrupa Konutları Başakşehir				
Konumu		Başakşehir/Kayabaşı				
Proje Sahibi		ARTAŞ				
Arsa Yüzölçümü (m ²)		72.000,00				
Proje Satış Başlama Tarihi		Mayıs-2016				
Proje Teslim Tarihi		Ağustos-2017				
Birim Sayısı		941 Adet Konut, 27 Adet Ticari				
Tip, Alan ve Dağılım		Tip			Brüt Alan (m ² , Min-Max)	
		2+1			124,13 - 149,99	
		3+1			162,19 - 189-64	
		4+1			200,17 - 226,09	
Teslim Şekli		-				
Aidat		-				
Özellikler		-				
Satış Durumu		Proje kapsamında konut satışlarının ~%40'inin satıldığı bilgisi edinilmiştir.				
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)		4.500,00				
Satış Bilgileri						
Daire Tipi	Alan (m ²)	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m ²)	
2+1	Min.	124,13	584.300,00 ₺	4.707,16 ₺	4.660,09 ₺	4.803,56 ₺
	Max.	149,99	749.500,00 ₺	4.997,00 ₺	4.947,03 ₺	
3+1	Min.	162,19	724.000,00 ₺	4.463,90 ₺	4.419,26 ₺	4.892,93 ₺
	Max.	189,64	1.028.000,00 ₺	5.420,80 ₺	5.366,59 ₺	
4+1	Min.	200,17	872.200,00 ₺	4.357,30 ₺	4.313,72 ₺	4.751,51 ₺
	Max.	226,09	1.185.100,00 ₺	5.241,72 ₺	5.189,30 ₺	
KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m²)						4.816,00 ₺

Proje Adı		Mavera-2			
Konumu		Başakşehir/Kayabaşı			
Proje Sahibi		AK YAPI - MAKRO			
Arsa Yüzölçümü (m ²)		43.000,00			
Proje Satış Başlama Tarihi		Mart-2016			
Proje Teslim Tarihi		Haziran-2017			
Birim Sayısı		556 Adet Konut			
Tip, Alan ve Dağılım		Tip		Brüt Alan (m ² , Min-Max)	
		2+1		125	
		3+1		182	
		4+1		207	
Teslim Şekli		-			
Aidat		-			
Özellikler		-			
Satış Durumu		Proje kapsamında konut satışlarının ~%70'inin satıldığı bilgisi edinilmiştir.			
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)		4.500,00 - 5.000,00			
Satış Bilgileri					
Daire Tipi	Alan (m ²)	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m ²)
2+1	125,00	603.000,00 ₺	4.824,00 ₺	4.775,76 ₺	4.871,13 ₺
3+1	182,00	866.000,00 ₺	4.758,24 ₺	4.710,66 ₺	
3+1	182,00	925.000,00 ₺	5.082,42 ₺	5.031,59 ₺	
4+1	207,00	1.004.000,00 ₺	4.850,24 ₺	3.977,20 ₺	4.216,86 ₺
4+1	207,00	1.125.000,00 ₺	5.434,78 ₺	4.456,52 ₺	
KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m²)					4.543,99 ₺

Proje Adı		Nidapark Başakşehir				
Konumu	Başakşehir/Kayabaşı					
Proje Sahibi	Tahincioğlu					
Arsa Yüzölçümü (m ²)						
Proje Satış Başlama Tarihi	2015 Eylül					
Proje Teslim Tarihi	2017 Ekim					
Birim Sayısı	374 Konut, 48 Ticari					
Tip, Alan ve Dağılım	Tip	Brüt Alan (m ² , Min-Max)				
	2+1	88-146				
	3+1	175-192				
	4+1	222-315				
Teslim Şekli	-					
Aidat	-					
Özellikler	-					
Satış Durumu	Proje kapsamında konut satışlarının ~%96'sının, ticari birimlerin ~%85'inin satıldığı bilgisi edinilmiştir.					
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)						
Proje Kapsamında Satışta Yer Alan Daireler						
Kat	Tip	Net Alan	Brüt Alan	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)
Zemin	3+1 A	128,34	192,51	995.000,00 ₺	5.168,56	5.116,88
1. Kat	3+1 A	128,34	192,51	981.000,00 ₺	5.095,84	5.044,88
17. Kat	4+1 D	147,96	221,94	1.206.000,00 ₺	5.433,90	5.379,56
26. Kat	4+1 A	209,48	314,22	2.121.000,00 ₺	6.750,05	6.682,55
26. Kat	4+1 A	209,48	314,22	2.121.000,00 ₺	6.750,05	6.682,55
27. Kat	4+1 A'	193,57	290,36	1.974.000,00 ₺	6.798,46	6.730,47
27. Kat	4+1 A'	193,57	290,36	1.974.000,00 ₺	6.798,46	6.730,47
1. Bodrum	4+1 C	151,56	227,34	1.111.000,00 ₺	4.886,95	4.838,08
Zemin	4+1 C	151,56	227,34	1.100.000,00 ₺	4.838,57	4.790,18
1. Kat	4+1 B	151,73	227,60	1.110.000,00 ₺	4.876,98	4.828,21
1. Kat	4+1 C	151,56	227,34	1.109.000,00 ₺	4.878,16	4.829,37
Zemin	4+1 C	151,56	227,34	1.118.000,00 ₺	4.917,74	4.868,57
Zemin	4+1 B	151,73	227,60	1.232.000,00 ₺	5.413,01	5.358,88
1. Kat	4+1 C	151,56	227,34	1.109.000,00 ₺	4.878,16	4.829,37
Zemin	4+1 B	151,73	227,60	1.232.000,00 ₺	5.413,01	5.358,88
Zemin	4+1 C	151,56	227,34	1.172.000,00 ₺	5.155,27	5.103,72
1. Kat	4+1 C	151,56	227,34	1.180.000,00 ₺	5.190,46	5.138,56

Proje Adı		Nidapark Kayaşehir				
Konumu		Başakşehir/Kayabaşı				
Proje Sahibi		Tahincioğlu				
Arsa Yüzölçümü (m ²)		77.327,02				
Proje Satış Başlama Tarihi		Kasım-2015				
Proje Teslim Tarihi		Haziran-2018				
Birim Sayısı		843 Konut + 363 Ticari + 3 Adet Sosyal Tesis				
Tip, Alan ve Dağılım		Tip			Brüt Alan (m ² , Min-Max)	
		2+1			102-156	
		3+1			152-184	
		4+1			199-226	
		5+1			223-235	
Teslim Şekli		-				
Aidat		-				
Özellikler		-				
Satış Durumu		Proje kapsamında konut satışlarının ~%26'sinin satıldığı bilgisi edinilmiştir.				
Ortalama Birim Değer (₺/m ²)		4.500,00 ₺/m ²				
Satış Bilgileri						
Daire Tipi		Alan (m ²)	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Dahil Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)	KDV Hariç Ortalama Birim Değer (₺/m ²)
2+1	Min.	102,60	461.000,00 ₺	4.493,18 ₺	4.448,25 ₺	4.389,95 ₺
	Max.	156,10	683.000,00 ₺	4.375,40 ₺	4.331,65 ₺	
3+1	Min.	152,00	616.000,00 ₺	4.052,63 ₺	4.012,11 ₺	4.452,91 ₺
	Max.	184,70	913.000,00 ₺	4.943,15 ₺	4.893,72 ₺	
4+1	Min.	200,80	793.000,00 ₺	3.949,20 ₺	3.909,71 ₺	4.415,65 ₺
	Max.	226,50	1.126.000,00 ₺	4.971,30 ₺	4.921,59 ₺	

6.4.3 Çevrede Ofis - Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Açık Gayrimenkul (0212 470 22 88) ile yapılan görüşmede; Arterium Residence’de konumlu, 93 m² ofisin 415.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.462 ₺/m²)

Emsal 2: Turyap (0212 486 35 86) ile yapılan görüşmede; Arterium Residence’de konumlu, 50 m² ofisin 250.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.000 ₺/m²)

Emlak Konut Başakşehir					
Kat	Kullanış Şekli	Net Alan	Brüt Satış Alanı	KDV Hariç Liste Fiyatı	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	108,76	125,67	1.176.120,00 ₺	9.358,80 ₺
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	104,33	118,20	1.114.740,00 ₺	9.430,96 ₺
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	110,42	124,61	1.166.220,00 ₺	9.358,96 ₺
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	103,84	120,48	1.134.540,00 ₺	9.416,83 ₺
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	123,16	143,65	1.322.640,00 ₺	9.207,38 ₺
ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	204,97	238,88	2.070.090,00 ₺	8.665,82 ₺
ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	175,39	207,77	1.821.600,00 ₺	8.767,39 ₺
1.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	284,37	316,44	2.767.050,00 ₺	8.744,31 ₺
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	152,16	163,30	1.727.550,00 ₺	10.579,00 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	76,63	84,49	968.220,00 ₺	11.459,58 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	120,13	128,78	1.508.760,00 ₺	11.715,79 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	162,90	186,13	1.758.240,00 ₺	9.446,30 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	73,12	89,62	957.330,00 ₺	10.682,10 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	69,15	82,15	894.960,00 ₺	10.894,22 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	319,85	352,88	3.100.680,00 ₺	8.786,78 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	139,18	148,53	1.685.970,00 ₺	11.351,04 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	139,18	148,53	1.685.970,00 ₺	11.351,04 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	105,22	125,28	1.248.390,00 ₺	9.964,80 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	61,94	72,73	781.110,00 ₺	10.739,86 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	106,93	131,71	1.290.960,00 ₺	9.801,53 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	185,48	215,92	1.966.140,00 ₺	9.105,87 ₺
3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	118,75	139,16	1.384.020,00 ₺	9.945,53 ₺
3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	105,87	131,09	1.280.070,00 ₺	9.764,82 ₺
3.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	104,61	126,94	1.196.910,00 ₺	9.428,94 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	272,08	288,55	3.310.560,00 ₺	11.473,09 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	205,56	218,03	2.577.960,00 ₺	11.823,88 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	275,37	294,60	3.310.560,00 ₺	11.237,47 ₺
ZEMİN KAT	DÜKKAN	112,86	120,98	1.339.470,00 ₺	11.071,83 ₺
ZEMİN KAT	DÜKKAN	106,98	113,13	1.253.340,00 ₺	11.078,76 ₺
ZEMİN KAT	DÜKKAN	146,04	161,81	1.735.470,00 ₺	10.725,36 ₺
2.BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	2286,03	2416,02	14.454.000,00 ₺	5.982,57 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	189,10	213,84	2.388.870,00 ₺	11.171,30 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	138,11	154,26	1.788.930,00 ₺	11.596,85 ₺
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	217,49	233,60	2.741.310,00 ₺	11.735,06 ₺

Nidapark Başakşehir						
Kat	Kullanış Şekli	Net Alan	Brüt Satış Alanı	KDV Hariç Liste Fiyatı	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	57,92	65,45	844.000,00 ₺	995.920,00 ₺	12.895,34
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	63,64	70,26	904.000,00 ₺	1.066.720,00 ₺	12.866,50
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	58,19	66,40	855.000,00 ₺	1.008.900,00 ₺	12.876,51
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	56,84	64,03	823.000,00 ₺	971.140,00 ₺	12.853,35
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	52,18	59,80	768.000,00 ₺	906.240,00 ₺	12.842,81
1.KAT	DÜKKAN	70,69	78,30	1.058.000,00 ₺	1.248.440,00 ₺	13.512,13
1.KAT	DÜKKAN	70,87	80,47	1.086.000,00 ₺	1.281.480,00 ₺	13.495,71

Nidakule Cadde Dükkanlar				
Kat	Kullanış Şekli	Brüt Satış Alanı	Satış Bedeli	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)
Zemin	DÜKKAN	115,00	1.700.000,00 ₺	14.782,61 ₺
Zemin	DÜKKAN	115,00	1.500.000,00 ₺	13.043,48 ₺
Zemin	DÜKKAN	115,00	1.500.000,00 ₺	13.043,48 ₺
Zemin	DÜKKAN	55,00	900.000,00 ₺	16.363,64 ₺
Zemin	DÜKKAN	115,00	1.300.000,00 ₺	11.304,35 ₺
Zemin	DÜKKAN	115,00	1.275.000,00 ₺	11.086,96 ₺

Mavera 2					
Kullanış Şekli	Net Alan	Brüt Satış Alanı	KDV Hariç Liste Fiyatı	KDV Dahil Liste Fiyatı	KDV Hariç Birim Değer (₺/m ²)
DÜKKAN	77,61	89,46	840.000,00 ₺	991.200,00 ₺	9.389,67
DÜKKAN	112,00	125,00	1.944.000,00 ₺	2.293.920,00 ₺	15.552,00

Bölgede ofis yapılaşmasının henüz çok az olduğu ve nitelikli ofis yapılaşmasının da olmadığı bu sebeple ofis fiyatlarının konut fiyatlarına yakın olduğu tespit edilmiştir.

Evvel İstanbul Adım İstanbul					
Yönü	Ticari Satış M ²	Kullanış Şekli	Toplam Satış Brüt Alan, m ²	KDV Hariç Değer	KDV Hariç Birim Değer(₺/m ²)
KB-GB	65,64	DÜKKAN	65,64	1.074.200,00 ₺	16.365,02 ₺
GB	54,61	DÜKKAN	109,25	1.254.600,00 ₺	11.483,75 ₺
GB	56,61	DÜKKAN	112,72	1.295.600,00 ₺	11.493,97 ₺
GB	71,02	DÜKKAN	138,39	1.590.800,00 ₺	11.495,05 ₺
GB	69,66	DÜKKAN	130,57	1.500.600,00 ₺	11.492,69 ₺
GB	86,34	DÜKKAN	153,82	1.763.000,00 ₺	11.461,45 ₺
GB	85,25	DÜKKAN	146,16	1.681.000,00 ₺	11.501,09 ₺
GB	81,12	DÜKKAN	148,60	1.705.600,00 ₺	11.477,79 ₺
GB	80,31	DÜKKAN	143,55	1.648.200,00 ₺	11.481,71 ₺
GB	93,7	DÜKKAN	159,61	1.828.600,00 ₺	11.456,68 ₺
GB	84,7	DÜKKAN	147,41	1.689.200,00 ₺	11.459,20 ₺
GB	36,97	DÜKKAN	36,97	664.200,00 ₺	17.965,92 ₺
GB	85,07	DÜKKAN	182,42	2.091.000,00 ₺	11.462,56 ₺
GB	93,8	DÜKKAN	213,13	2.443.600,00 ₺	11.465,30 ₺
GB	88,75	DÜKKAN	202,16	2.320.600,00 ₺	11.479,03 ₺
GB	99,86	DÜKKAN	241,45	2.574.800,00 ₺	10.663,91 ₺
KB	144,09	DÜKKAN	265,46	2.829.000,00 ₺	10.656,97 ₺
KB	91,99	DÜKKAN	91,99	1.361.200,00 ₺	14.797,26 ₺
KB	83,02	DÜKKAN	140,51	1.582.600,00 ₺	11.263,26 ₺
KB	91,99	DÜKKAN	91,99	1.361.200,00 ₺	14.797,26 ₺
KB	83,02	DÜKKAN	177,44	1.943.400,00 ₺	10.952,43 ₺
KB	249,24	DÜKKAN	634,02	6.355.000,00 ₺	10.023,34 ₺
KB	152,45	DÜKKAN	239,73	2.402.600,00 ₺	10.022,11 ₺
KB-K	203,97	DÜKKAN	445,21	4.149.200,00 ₺	9.319,65 ₺
K	254,44	DÜKKAN	391,26	3.649.000,00 ₺	9.326,28 ₺
KB-G	128,3	DÜKKAN	177,09	1.426.800,00 ₺	8.056,92 ₺
KB-G	122,13	DÜKKAN	168,57	1.353.000,00 ₺	8.026,34 ₺
KB-G	121,2	DÜKKAN	167,30	1.344.800,00 ₺	8.038,25 ₺
KB-G	136,37	DÜKKAN	188,22	1.508.800,00 ₺	8.016,15 ₺
KB	175,41	DÜKKAN	175,41	1.697.400,00 ₺	9.676,76 ₺
KB	193,09	DÜKKAN	261,73	1.902.400,00 ₺	7.268,56 ₺
KB	50,72	DÜKKAN	100,89	631.400,00 ₺	6.258,30 ₺
KB	61,14	DÜKKAN	121,68	762.600,00 ₺	6.267,26 ₺
GB-KB-KD	93,7	DÜKKAN	93,70	1.074.200,00 ₺	11.464,25 ₺
KD-GB	83,28	DÜKKAN	83,28	959.400,00 ₺	11.520,17 ₺
KD-GB	178,25	DÜKKAN	178,25	1.582.600,00 ₺	8.878,54 ₺
KD-GB	168,2	DÜKKAN	168,20	1.500.600,00 ₺	8.921,52 ₺
KD	122,52	DÜKKAN	122,52	1.139.800,00 ₺	9.302,97 ₺
KD	221,47	DÜKKAN	221,47	1.976.200,00 ₺	8.923,10 ₺
KD-GB	163,12	DÜKKAN	163,12	1.492.400,00 ₺	9.149,09 ₺
KD-GB	182,61	DÜKKAN	182,61	1.656.400,00 ₺	9.070,70 ₺
KD-GB	182,61	DÜKKAN	182,61	1.664.600,00 ₺	9.115,60 ₺
KD-GB	162,32	DÜKKAN	162,32	1.492.400,00 ₺	9.194,18 ₺
KD-GB	179,86	DÜKKAN	179,86	1.648.200,00 ₺	9.163,79 ₺
KD-GB	162,32	DÜKKAN	162,32	1.492.400,00 ₺	9.194,18 ₺
KD-GB	185,26	DÜKKAN	185,26	1.681.000,00 ₺	9.073,73 ₺
KD-GB	176,2	DÜKKAN	176,20	1.615.400,00 ₺	9.167,99 ₺
KD-GB	399,09	DÜKKAN	516,09	3.739.200,00 ₺	7.245,25 ₺
KD-GB	471,6	DÜKKAN	596,41	4.387.000,00 ₺	7.355,68 ₺
B	139,17	DÜKKAN	139,17	1.713.800,00 ₺	12.314,44 ₺
B	164,86	DÜKKAN	164,86	2.025.400,00 ₺	12.285,58 ₺
B	128,06	DÜKKAN	128,06	1.574.400,00 ₺	12.294,24 ₺
B	116,34	DÜKKAN	116,34	1.435.000,00 ₺	12.334,54 ₺
B-GB	155,41	DÜKKAN	155,41	1.943.400,00 ₺	12.504,99 ₺
GB	173,35	DÜKKAN	173,35	1.607.200,00 ₺	9.271,42 ₺
GB	157,01	DÜKKAN	157,01	1.082.400,00 ₺	6.893,83 ₺
GB	180,95	DÜKKAN	293,14	1.935.200,00 ₺	6.601,62 ₺

Evvel İstanbul Adım İstanbul					
Yönü	Ticari Satış M ²	Kullanış Şekli	Toplam Satış Brüt Alan, m ²	KDV Hariç Değer	KDV Hariç Birim Değer(₺/m ²)
GB	151,82	DÜKKAN	151,82	1.492.400,00 ₺	9.830,06 ₺
GD-KD-KB	534,47	DÜKKAN	1.198,30	7.781.800,00 ₺	6.494,03 ₺
GD	92,55	DÜKKAN	92,55	1.066.000,00 ₺	11.518,10 ₺
GD-GB-KB	265,03	DÜKKAN	265,03	2.328.800,00 ₺	8.786,93 ₺
B	65,67	DÜKKAN	131,13	1.213.600,00 ₺	9.254,94 ₺
B	58,02	DÜKKAN	115,87	1.074.200,00 ₺	9.270,73 ₺
B	65,45	DÜKKAN	130,64	1.205.400,00 ₺	9.226,88 ₺
B	116,16	DÜKKAN	116,16	1.082.400,00 ₺	9.318,18 ₺
B-G	145,81	DÜKKAN	145,81	1.402.200,00 ₺	9.616,62 ₺
G	67,75	DÜKKAN	135,21	1.246.400,00 ₺	9.218,25 ₺
G	61,1	DÜKKAN	122,01	1.123.400,00 ₺	9.207,44 ₺
G	62,6	DÜKKAN	125,00	1.148.000,00 ₺	9.184,00 ₺
G	280,03	DÜKKAN	745,95	6.961.800,00 ₺	9.332,80 ₺
G	61,1	DÜKKAN	122,01	1.123.400,00 ₺	9.207,44 ₺
G	67,71	DÜKKAN	198,74	1.771.200,00 ₺	8.912,15 ₺
G	61,1	DÜKKAN	122,01	1.344.800,00 ₺	11.022,05 ₺
G	67,71	DÜKKAN	173,97	1.623.600,00 ₺	9.332,64 ₺
G	57,45	DÜKKAN	124,52	1.377.600,00 ₺	11.063,28 ₺
G	66,23	DÜKKAN	175,96	1.820.400,00 ₺	10.345,53 ₺
G	63,81	DÜKKAN	63,81	885.600,00 ₺	13.878,70 ₺
G	67,71	DÜKKAN	136,23	934.800,00 ₺	6.861,92 ₺
G	61,1	DÜKKAN	122,01	852.800,00 ₺	6.989,59 ₺
G	67,71	DÜKKAN	135,19	943.000,00 ₺	6.975,37 ₺
G	535,77	DÜKKAN	1.078,70	7.790.000,00 ₺	7.221,66 ₺
KD-GB	347,38	DÜKKAN	387,40	2.861.800,00 ₺	7.387,20 ₺
KD-GB	359,19	DÜKKAN	398,72	2.968.400,00 ₺	7.444,82 ₺
KD-GB	513,88	DÜKKAN	568,34	4.239.400,00 ₺	7.459,27 ₺
KD	287,43	DÜKKAN	287,43	2.107.400,00 ₺	7.331,87 ₺
KD-GD	245,12	DÜKKAN	245,12	1.804.000,00 ₺	7.359,66 ₺
K	115,01	DÜKKAN	191,75	1.877.800,00 ₺	9.792,96 ₺
K	109,95	DÜKKAN	183,33	1.787.600,00 ₺	9.750,72 ₺
K	99,22	DÜKKAN	165,45	1.615.400,00 ₺	9.763,67 ₺
K	109,95	DÜKKAN	183,33	1.787.600,00 ₺	9.750,72 ₺
K	99,22	DÜKKAN	165,45	1.615.400,00 ₺	9.763,67 ₺
K	111,63	DÜKKAN	186,13	1.820.400,00 ₺	9.780,26 ₺
K	112,5	DÜKKAN	187,58	1.836.800,00 ₺	9.792,09 ₺
K	112,44	DÜKKAN	187,48	1.845.000,00 ₺	9.841,05 ₺
K	96,73	DÜKKAN	161,30	1.590.800,00 ₺	9.862,37 ₺
K	95,97	DÜKKAN	158,30	1.566.200,00 ₺	9.893,87 ₺
K	105,36	DÜKKAN	210,32	1.295.600,00 ₺	6.160,14 ₺
K	86,48	DÜKKAN	172,65	1.066.000,00 ₺	6.174,34 ₺
K	74,19	DÜKKAN	148,15	918.400,00 ₺	6.199,12 ₺
K	68,63	DÜKKAN	137,06	844.600,00 ₺	6.162,26 ₺
D	90,93	DÜKKAN	90,93	1.189.000,00 ₺	13.075,99 ₺
D	81,4	DÜKKAN	81,40	1.000.400,00 ₺	12.289,93 ₺
D	88,54	DÜKKAN	88,54	1.016.800,00 ₺	11.484,07 ₺
D	79,36	DÜKKAN	79,36	910.200,00 ₺	11.469,25 ₺
D	295,46	DÜKKAN	295,46	2.164.800,00 ₺	7.326,88 ₺
D	109,67	DÜKKAN	109,67	820.000,00 ₺	7.476,98 ₺
D	307,95	DÜKKAN	307,95	2.263.200,00 ₺	7.349,25 ₺
D	157,64	DÜKKAN	157,64	1.164.400,00 ₺	7.386,45 ₺
D	152,78	DÜKKAN	152,78	1.123.400,00 ₺	7.353,06 ₺
D-GD	194,53	DÜKKAN	194,53	1.467.800,00 ₺	7.545,37 ₺
GD	115,34	DÜKKAN	115,34	861.000,00 ₺	7.464,89 ₺
GD	112,47	DÜKKAN	112,47	844.600,00 ₺	7.509,56 ₺
GD	132,23	DÜKKAN	132,23	984.000,00 ₺	7.441,58 ₺
GD	154,39	DÜKKAN	279,77	1.951.600,00 ₺	6.975,73 ₺

Evvel İstanbul Adım İstanbul					
Yönü	Ticari Satış M ²	Kullanış Şekli	Toplam Satış Brüt Alan, m ²	KDV Hariç Değer	KDV Hariç Birim Değer(₺/m ²)
GD	128,3	DÜKKAN	153,65	1.115.200,00 ₺	7.258,05 ₺
GD	134,31	DÜKKAN	168,27	1.213.600,00 ₺	7.212,22 ₺
GD	121,2	DÜKKAN	158,35	1.139.800,00 ₺	7.197,98 ₺
GD	134,31	DÜKKAN	182,60	1.303.800,00 ₺	7.140,20 ₺
GD	121,2	DÜKKAN	167,30	1.197.200,00 ₺	7.156,01 ₺
GD	136,37	DÜKKAN	188,22	1.361.200,00 ₺	7.231,96 ₺
GB	136,33	DEPOLU DÜKKAN	136,33	1.336.600,00 ₺	9.804,15 ₺
GB	136,93	DEPOLU DÜKKAN	136,93	1.320.200,00 ₺	9.641,42 ₺
GB	131,27	DEPOLU DÜKKAN	131,27	1.262.800,00 ₺	9.619,87 ₺
GB	142,62	DEPOLU DÜKKAN	142,62	1.295.600,00 ₺	9.084,28 ₺
GB	160,69	DEPOLU DÜKKAN	160,69	1.435.000,00 ₺	8.930,24 ₺
GB	137,48	DEPOLU DÜKKAN	137,48	1.246.400,00 ₺	9.066,05 ₺
GB	160,61	DEPOLU DÜKKAN	160,61	1.435.000,00 ₺	8.934,69 ₺
GB	136,03	DEPOLU DÜKKAN	136,03	1.230.000,00 ₺	9.042,12 ₺
GB	108,43	DEPOLU DÜKKAN	108,43	1.000.400,00 ₺	9.226,23 ₺
GB	136,36	DEPOLU DÜKKAN	136,36	1.246.400,00 ₺	9.140,51 ₺

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda **parsel değeri** belirlenmektedir.
- **Maliyet Yaklaşımı** ile **yapının özellikleri** dikkate alınarak **bugünkü yapı değerine** ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlendirme yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri Tespiti:

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	m ² Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺
443/51	10.224,70	2.000	20.449.400
443/53	19.971,40	2.300	45.934.220
458/18	12.027,60	3.000	36.082.800
882/3	35.103,32	2.300	80.737.636
Toplam	77.327,02		183.204.056

Toplam arsa değeri **183.204.056 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (5A yapı sınıfı 1.320,00 ₺/m², 4A yapı sınıfı 800,00 ₺/m², 3B yapı sınıfı 750,00 ₺/m²) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı sebebi ile bu birim maliyetlerinin %25-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetleri, toplam maliyetlerin % 5 oranında kısmını oluşturacağı düşünülmektedir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup 30.09.2016 tarihli hak edişe göre inşaat seviyesi % 10,01'dir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	Kapalı Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	m ² Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
443/51	A	6.611,75	4A	1040	6.876.220
	B	8.093,20	3B	975	7.890.870
	C	8.052,25	3B	975	7.850.944
	Sosyal Tesis	978,87	3B	975	954.398
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%		1.178.622
Toplam	23.736,07				24.751.053,60
Yapının Tamamlanma Oranı, %		10,01%	Yapının Mevcut Değeri, ₺		2.477.580,47

Ada/Parsel	Blok	Kapalı Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	m ² Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
443/53	A	18.346,37	5A	1716	31.482.371
	B	25.372,12	5A	1716	43.538.558
	C	22.205,83	5A	1716	38.105.204
	D	1.713,03	3B	975	1.670.204
	Sosyal Tesis	2.021,72	3B	975	1.971.177
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%		5.838.376
Toplam	69.659,07				122.605.890,09
Yapının Tamamlanma Oranı, %		10,01%	Yapının Mevcut Değeri, ₺		12.272.849,60

Ada/Parsel	Blok	Kapalı Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	m ² Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
458/18	-	78.987,00	5A	1.716	135.541.692
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%		6.777.085
Toplam	78.987,00				142.318.776,60
Yapının Tamamlanma Oranı, %		10,01%	Yapının Mevcut Değeri, ₺		14.246.109,54

Ada/Parsel	Blok	Kapalı Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	m ² Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
882/3	A	27.084,12	5A	1.716	46.476.350
	B	21.177,82	5A	1.716	36.341.139
	C	19.152,56	5A	1.716	32.865.793
	D	16.218,52	5A	1.716	27.830.980
	E	15.610,95	5A	1.716	26.788.390
	F	37.358,41	5A	1.716	64.107.032
	G	15.402,58	5A	1.716	26.430.827
	Sosyal Tesis	4.510,35	3B	975	4.397.591
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%		13.261.905
Toplam	156.515,31				278.500.007,74
Yapının Tamamlanma Oranı, %		10,01%	Yapının Mevcut Değeri, ₺		27.877.850,77

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Ada/Parsel	Arsa Değeri, ₺	Yapının Mevcut Değeri, ₺	Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺
443/51	20.449.400	2.477.580	22.926.980
443/53	45.934.220	12.272.850	58.207.070
458/18	36.082.800	14.246.110	50.328.910
882/3	80.737.636	27.877.851	108.615.487
Toplam	183.204.056	56.874.390	240.078.446

Olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	240.078.446,38
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı, %	38,0%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	91.229.809,62

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise $241.281.206,38 \text{ ₺} \times 0,38 = 91.229.809,62 \text{ ₺}$ olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olması sebebiyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **158.581.874 ₺** boş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Ayrıca sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Emlak Konut GYO A.Ş. Asgari Şirket Payı Toplam Geliri) **407.588.000,00 ₺** olduğundan, bu değer Projenin Tamamlanması Durumundaki Değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olarak kabul edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı İle Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri, ₺	Yapının Değeri, ₺	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺
183.204.056,00	568.175.728,03	751.379.784,03

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **751.379.784,03 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. 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.

Rapora konu projede satılabilir alan hesabında projenin ruhsatlarında yer alan konut, ofis ve işyeri alanlarının %25 fazlasının satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir. Toplam satılabilir ofis ve işyeri alanlarının % 70'i olan 31.778,58 m²'si satılabilir işyeri alanı, % 30'u olan 13.619,39 m² satılabilir ofis alanı kabul edilmiş ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	77.327,02
Konut Alanı, m ²	117.884,74
Ofis Ve İşyeri Alanı, m ²	36.318,38
Satılabilir Konut Alanı, m ² (Konut Alanının %25 fazlası)	147.355,93
Satılabilir Ofis ve İşyeri Alanı, m ² (Ofis ve İşyeri Alanının %25 fazlası)	45.397,98
Satılabilir İşyeri Alanı, m ² (Satılabilir Ofis ve İşyeri Alanının % 70'i)	31.778,58
Satılabilir Ofis Alanı, m ² (Satılabilir Ofis ve İşyeri Alanının % 30'u)	13.619,39
Toplam Satılabilir Alan, m²	192.753,90
Toplam İnşaat Alanı, m²	328.897,45

Proje için tahmini satış ve tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2016	2017	2018	2019
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	10%	10%	40%	25%	15%
Toplam İnşaat Alanı, m ²	328.897,45				
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	32.922,63	32.922,63	131.558,98	82.224,36	49.334,62
Konut Satış Hızı, %		10%	40%	30%	20%
İşyeri Satış Hızı, %		0%	0%	75%	25%
Ofis Satış Hızı, %		0%	40%	35%	25%

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Hesaplamalarda 27.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$: 3,52516 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,6832 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konutlar için ortalama satış birim değerleri 4.500,00 ₺/m², işyerleri için ortalama satış birim değeri 12.500,00 ₺/m², ofisler için ortalama satış birim değeri 6.500,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	4.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.276,56
Ortalama İşyeri Satış Bedeli, ₺	12.500,00
Ortalama İşyeri Satış Bedeli, \$	3.546,00
Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	6.500,00
Ortalama Ofis Satış Bedeli, \$	1.843,92

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda konutlar ve dükkanlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiş olup ektedir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı %38 oranı doğrultusunda hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	1.044.932.742,36
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	38,0%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat	397.074.442,10

Sonuç olarak, İstanbul Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Emlak Konut GYO hasılat payı %38'dir. Buna göre Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri **397.074.442,10 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir. (Bu değer geliştirilmiş arsa değeridir.)

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 projenin tamamlanması durumunda 20.07.2015 tarihli sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **407.588.000,00 ₺** dir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise konu mülkün ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	751.379.784
Gelir Yaklaşımı	1.044.932.742

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunana Nidapark Kayaşehir Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 871 adet bağımsız bölümün yasal durumunun ve adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.


8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	240.078.446 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	183.204.056 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.044.932.742 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ	407.588.000 ₺
871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ	501.332.496 ₺
871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ	511.586.140 ₺

Değerleme Uzman


Yardımcısı



Samed YALÇIN

(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902