



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 İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 11 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-310
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 11 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR NUMARASI	18.10-01-310		
RAPOR TARİHİ	08.11.208		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Nitelik
	160/1	4.834,10	Arsa
	1020/5	2.382,57	Arsa
	1036/21	8.788,21	Arsa
	1037/13	38.532,51	Arsa
	1016/5	200.408,26	Arsa
	1016/6	99.674,67	Arsa
	1017/2	122.873,98	Arsa
	1017/3	118.652,37	Arsa
	131/18	8.048,90	Arsa
	196/10	4.057,50	Arsa
173/10	1.569,42	Arsa	
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri		
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
11 Adet Parsel Toplam Değeri	330.491.980,80 TL		
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Hisse Değeri	78.752.480,50 TL		

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
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.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi.....	35
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	35
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	35
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	35
5.11 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	35
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	36
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	36
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	36
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	36
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	37

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	37
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
6.4 Emsal Araştırması	37
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması	39
6.4.3 Ticari Emsal Araştırması.....	41
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	42
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	46
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
8. SONUÇ	47
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	47
RAPOR EKLERİ:	48

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

08.11.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-310

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu 11 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

05.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ 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 ortaklarındanındır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/199 no.lu sözleşmedir.

1.8 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 verdiğiine 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 itibariyle, 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 Unvanı: 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 İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu 11 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Proje analizi müşteriden temin edilen plan bilgileri doğrultusunda hazırlanmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

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.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	05.11.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,447 £ esas alınmıştır.
\$/£	05.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,4569 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
 - Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

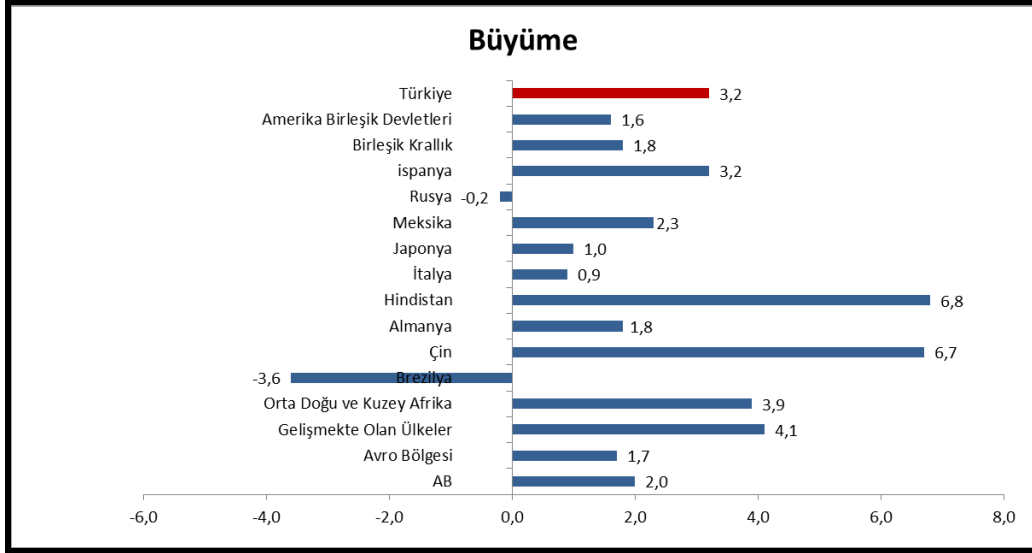
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

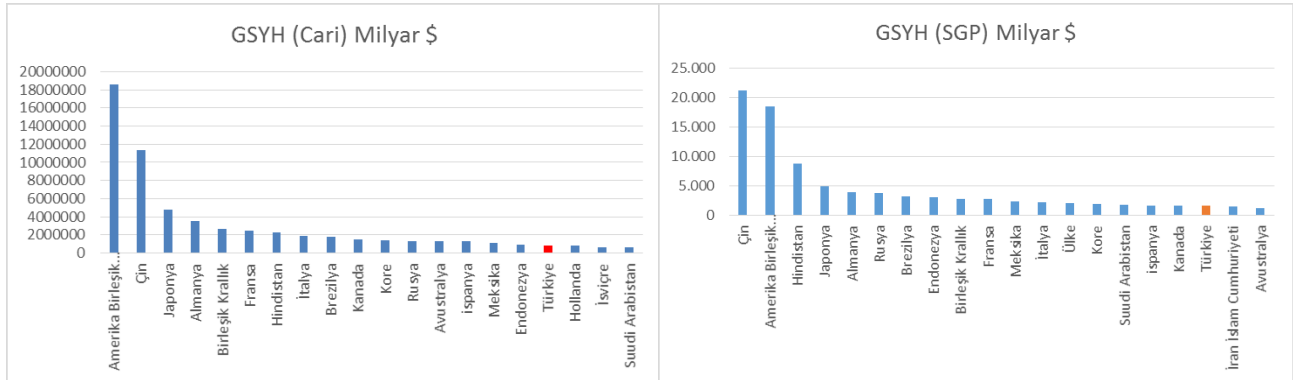
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

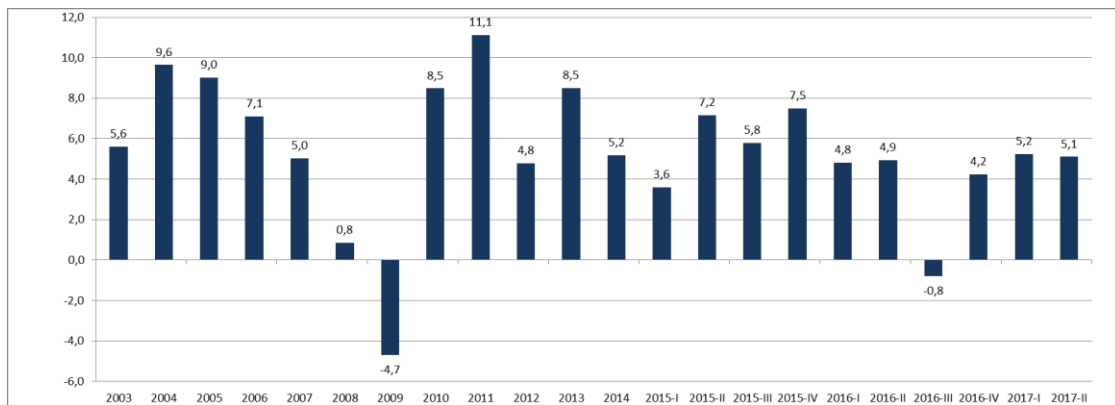
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

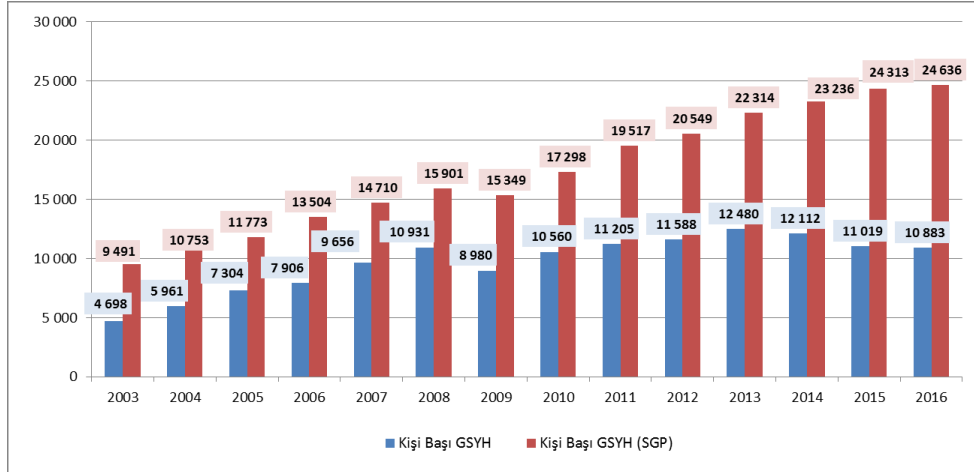


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



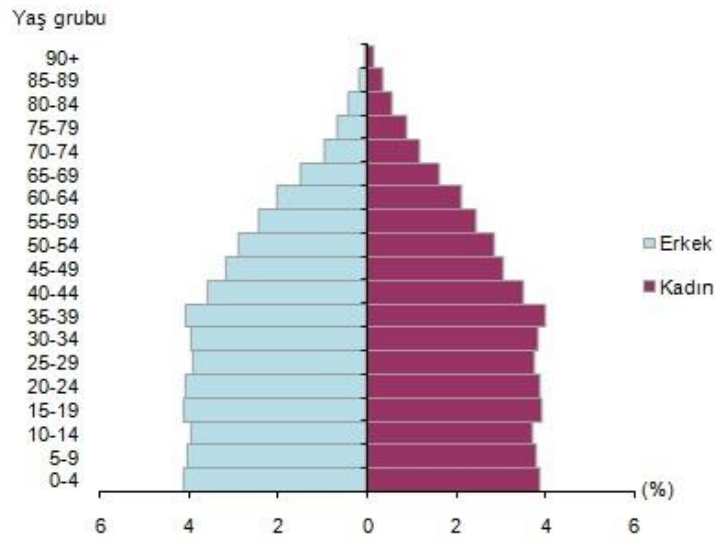
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan 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.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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.

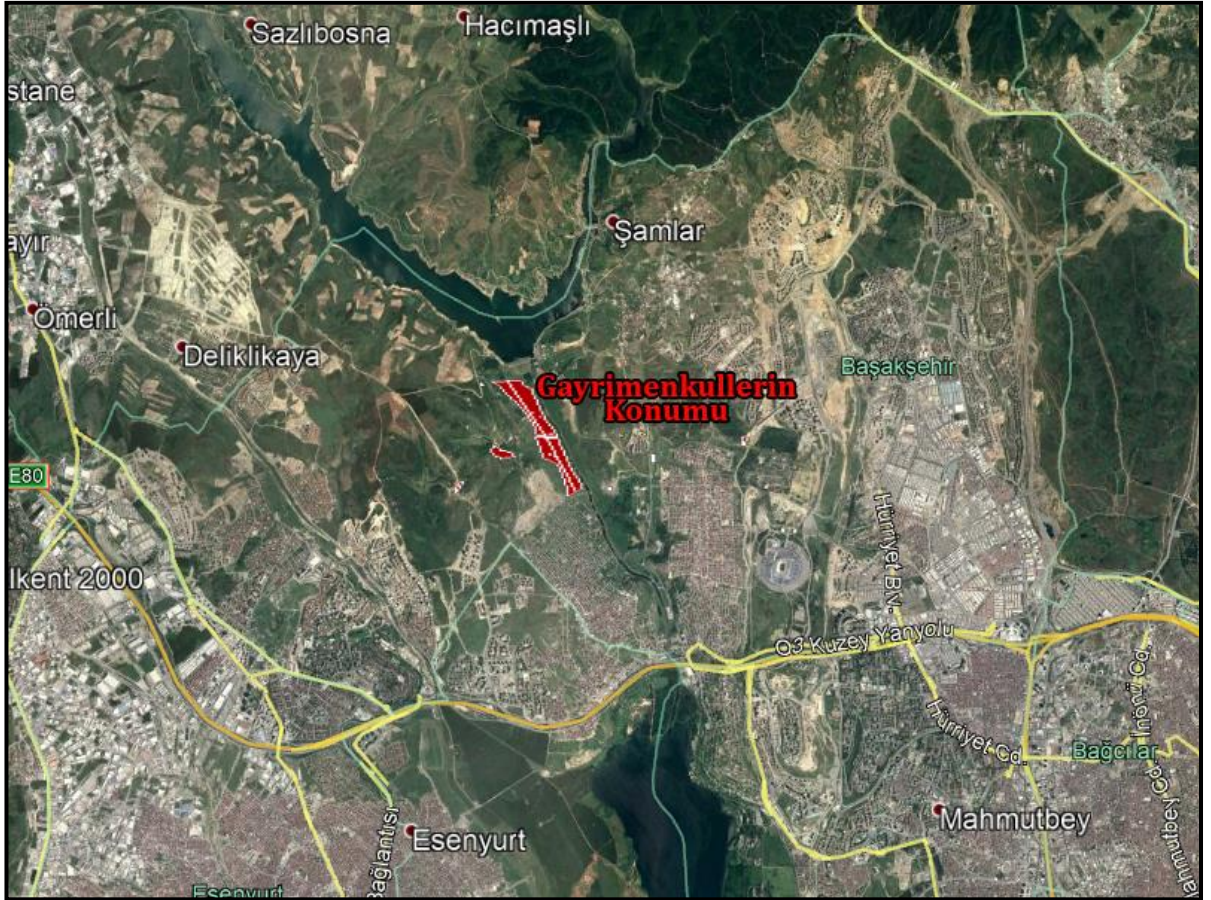
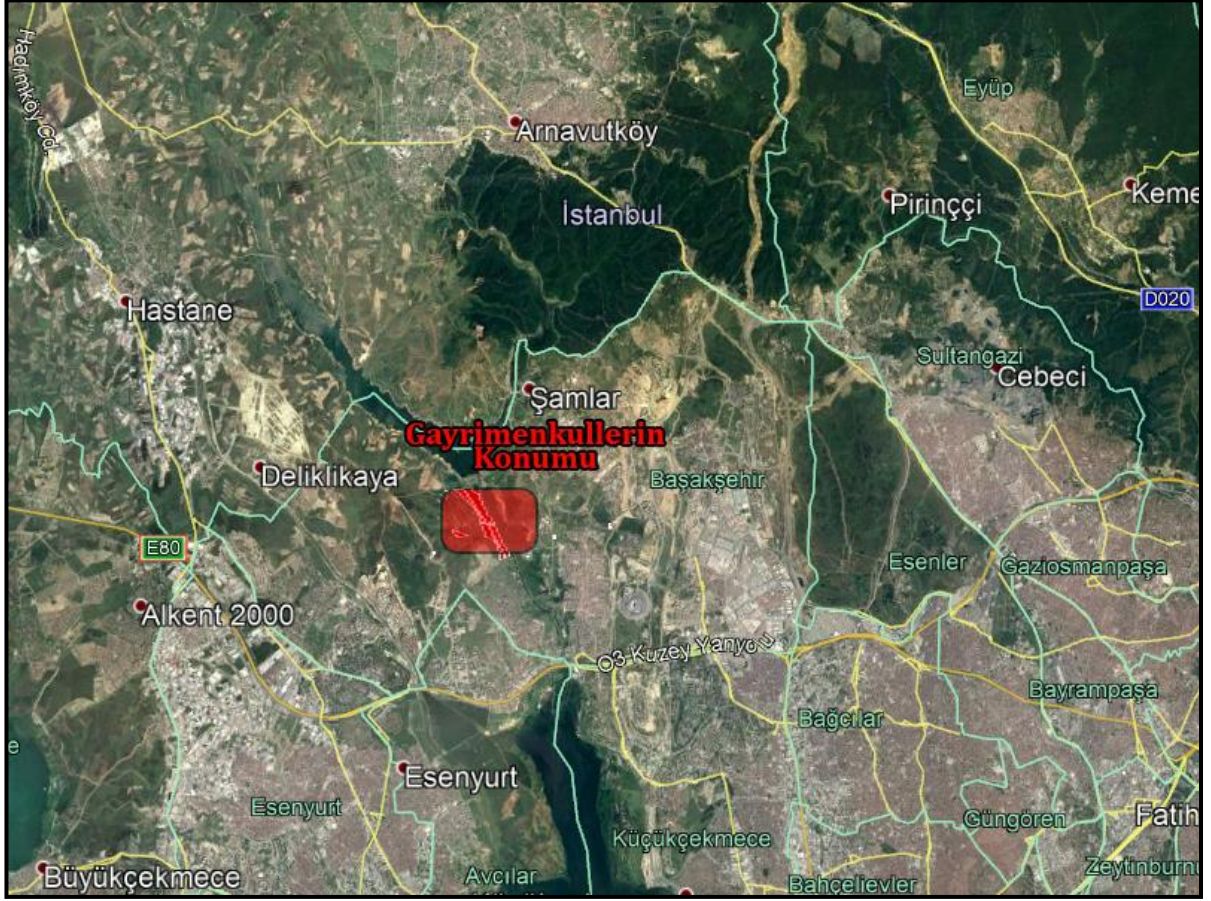
Başakşehir: Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden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

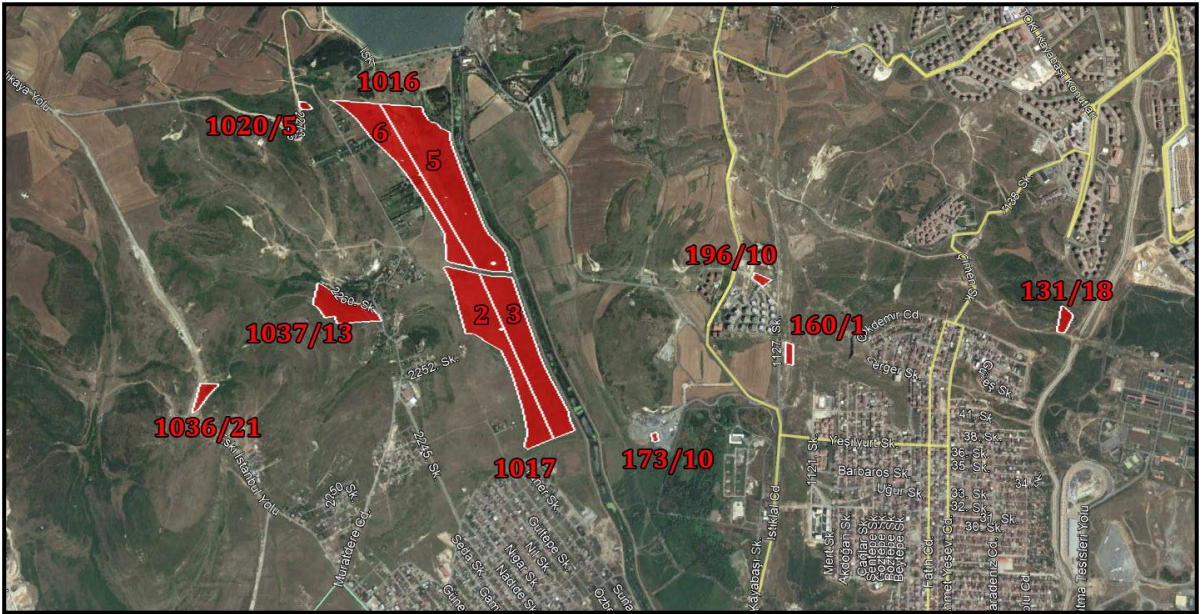
Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

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 içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.



Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı, m ²	Emlak Konut Hisse Yüzölçümü, m ²
160	1	Arsa	4.834,10	4.834,10
1020	5	Arsa	2.382,57	0,150
1036	21	Arsa	8.788,21	8.433,490
1037	13	Arsa	38.532,51	37.766,540
1016	5	Arsa	200.408,26	522,790
1016	6	Arsa	99.674,67	7.298,590
1017	2	Arsa	122.873,98	12.543,270
1017	3	Arsa	118.652,37	1.491,840
131	18	Arsa	8.048,90	2.550,34
196	10	Arsa	4.057,50	2.322,28
173	10	Arsa	1.569,42	1.495,40
TOPLAM			609.822,49	79.258,79

1016 ada 6 parsel

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde Borçlu Malik: BİO İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (687824/9967467) olmak üzere 6010598.00 USD bedelle ipotek, (19.11.2015 tarih 22268 yevmiye numarası ile)

196 ada 10 parsel

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde Davut Emin hissesi üzerinde TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (19.07.2001 tarih 4906 yevmiye numarası ile)

bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesiinde kayıtlı toplamda 609.822,49 m² yüzölçümüne sahip 11 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı, m ²
160	1	Arsa	4.834,10
1020	5	Arsa	2.382,57
1036	21	Arsa	8.788,21
1037	13	Arsa	38.532,51
1016	5	Arsa	200.408,26
1016	6	Arsa	99.674,67
1017	2	Arsa	122.873,98
1017	3	Arsa	118.652,37
131	18	Arsa	8.048,90
196	10	Arsa	4.057,50
173	10	Arsa	1.569,42
TOPLAM			609.822,49



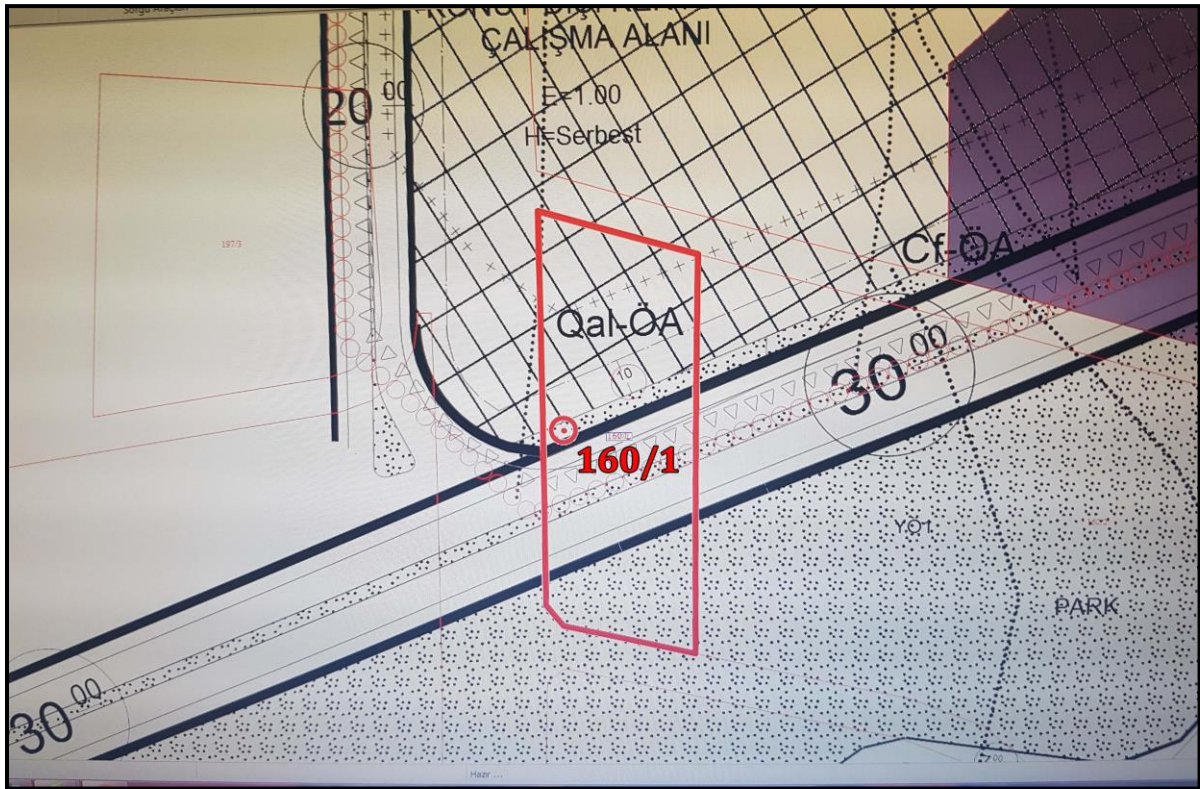
5.5 İmar Durum Bilgileri

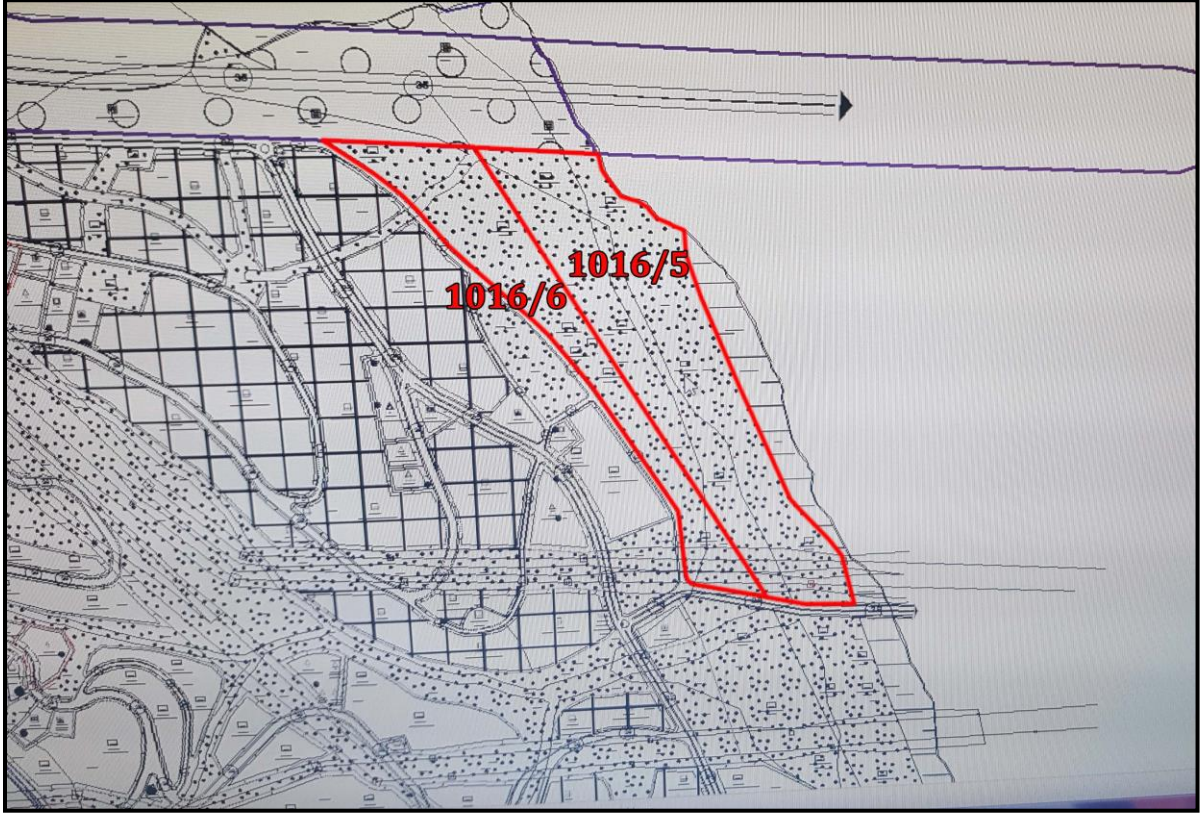
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, Kayabaşı Mahallesi'nde kayıtlı 131 ada 18 parsel, 196 ada 10 parsel ve 173 ada 10 parselin herhangi bir plan dahilinde olmadığı bilgisi alınmıştır.

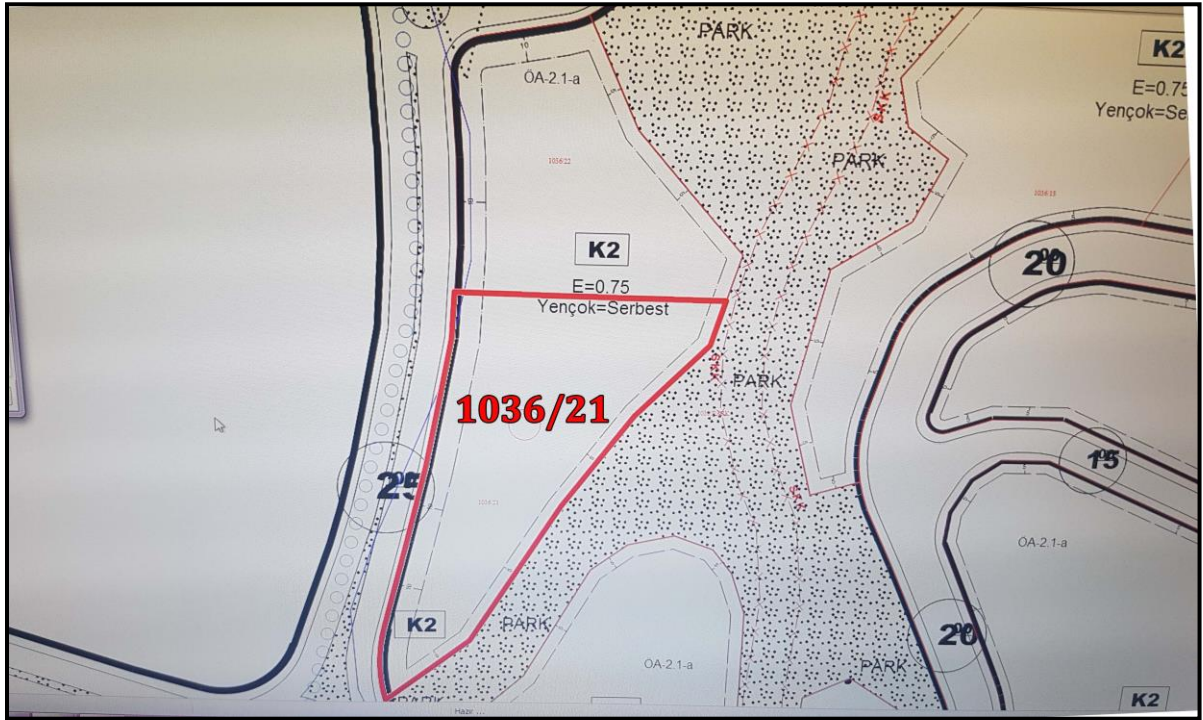
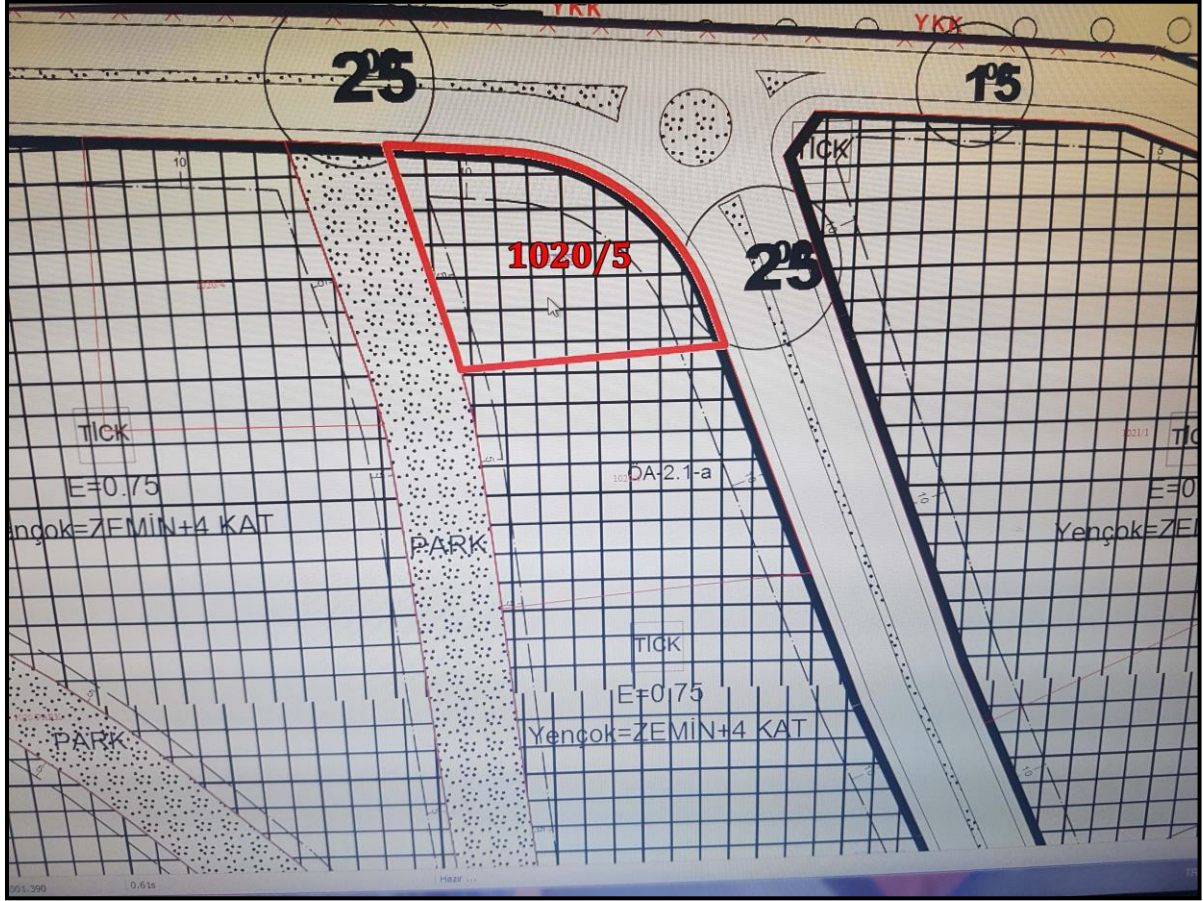
160 ada 1 parsel, 1020 ada 5 parsel, 1036 ada 21 parsel, 1037 ada 13 parsel, 1016 ada 5, 6 parseller, 1017 ada 2, 3 parseller 05.12.2016 onay tarihli "Başakşehir Batı Resneli Çiftliği Mevkii Eski 1372 parselin Bulunduğu Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

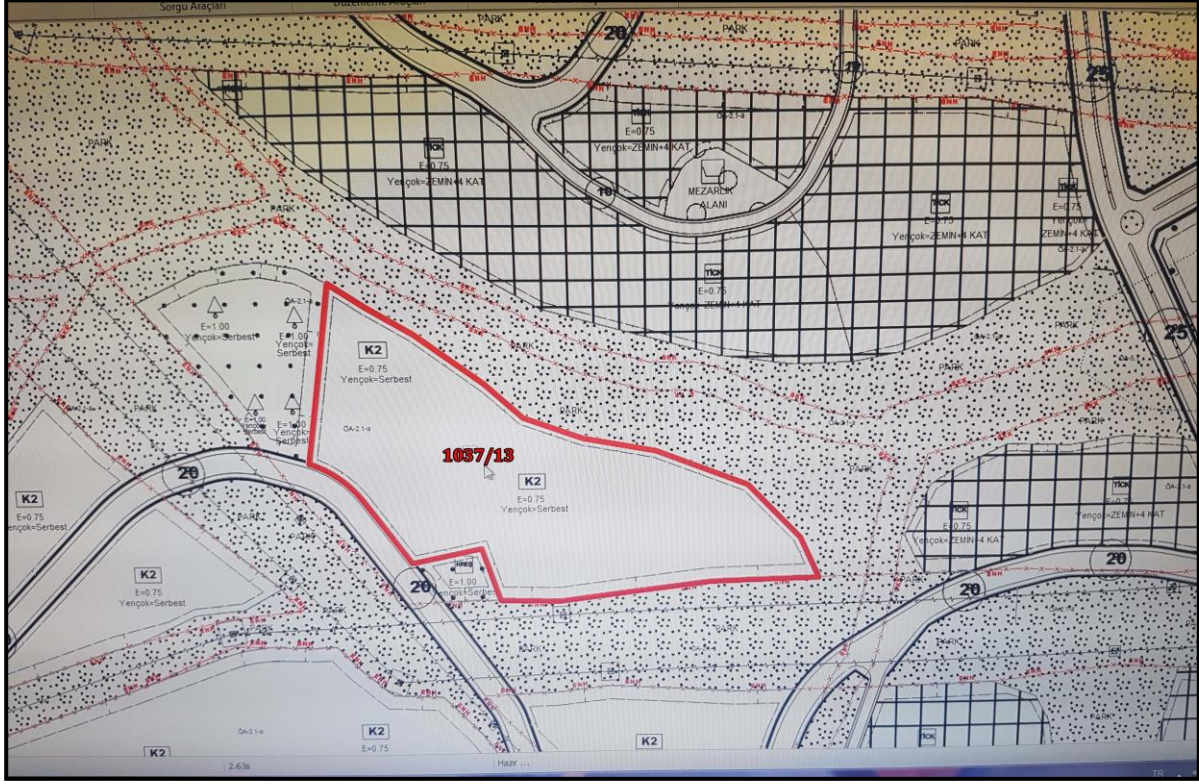
Ayrıca söz konusu parsellerin "Özel Proje - Rezerv Yapı Alanı"nda kaldığı öğrenilmiştir.

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı	EMSAL	DURUM
160	1	Arsa	4.834,10	1,00	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
1020	5	Arsa	2.382,57	0,75	TİC. + KONUT
1036	21	Arsa	8.788,21	0,75	KONUT
1037	13	Arsa	38.532,51	0,75	KONUT
1016	5	Arsa	200.408,26	0,05	REKREASYON
1016	6	Arsa	99.674,67	0,1	REKREASYON
1017	2	Arsa	122.873,98	0,1	REKREASYON
1017	3	Arsa	118.652,37	0,05	REKREASYON
131	18	Arsa	8.048,90	(-)	(-)
196	10	Arsa	4.057,50	(-)	(-)
173	10	Arsa	1.569,42	(-)	(-)









Plan Notları

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANLARI (K1 VE K2)

GELİŞME KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARI;

K1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA $E=0.10$, $Y_{\text{ençok}} = 6,50$ METRE (2 KAT) VE EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3.000 M^2 ,

K2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA $E=0.75$, $Y_{\text{ençok}} = \text{SERBEST}$ VE EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M^2 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PLANLAMA ALANININ BATI SINIRINI OLUŞTURAN 30 VE 25 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE TAMAMEN KONUT VEYA TAMAMEN TİCARET KULLANIMI YER ALABİLECEĞİ GİBİ TİCARET VE KONUT FONKSİYONU BİR ARADA DA YER ALABİLİR. TİCARET VE KONUT FONKSİYONUNUN BİR ARADA YER ALMASI DURUMUNDA KONUT FONKSİYONU TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNE KADAR YAPILABİLİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

TİCARET-KONUT ALANLARINDA; EMSAL=0,75, Y_{enik} = SERBEST VE EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M² DİR.

BU ALANLARDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; KONUT, REZİDANS, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL-MOTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS-SERGI SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, ÖZEL SPOR ALANLARI, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYAPARKLAR, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ REFÜJİLERDEN MÜTEŞEKKİL BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KONUMA UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARINI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.8.3. REKREASYON ALANI

R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE

05.05.2017

AÇIK VEYA KAPALI OTOYAPARK, AÇIK, KAPALI VE/VEYA KATLI OTOYAPARK, TİCARİ BİRİMLER, DEPO,

05.05.2017

BUZHANE GİBİ DESTEK ÜNİTELERİ MESCİD, YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFİKO BİNASI, YÖNETİM BİNASI, ARİTMA TESİSİ, SU DEPOLARI, JENERATÖR, TESİSAT BİRİMLERİ, SOSYAL TESİS VE BAĞLANTI YOLLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E=0,20 VE HMAKS=7.50 M'DİR.

R2 VE R3 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOYAPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPOR TİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

R2 REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0,10) İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA (9,30) M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA (8,30) M.Yİ; R3 REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0,05) İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA (9,30) M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA (8,30) M.Yİ GEÇEMEZ.

R2 VE R3 REKREASYON ALANLARININ, YAPI YASAKLI ALAN KAPSAMINDA KALAN KISIMLARINDA HİÇBİR SURETLE YAPI YAPILAMAZ.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmadığından yapı denetim bilginlerine rastlanmamıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesiinde kayıtlı farklı niteliklerde toplamda 609.822,49 m² yüzölçümlü 11 adet taşınmazdır.

Gayrimenkuller, topografik olarak eğimli arazi üzerinde konumlu olup mevcut durumda etrafını çevreleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmadığından dolayı sınırlar kesin olarak belirlenememiştir.

Parsele ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olması
- Ulaşılabilirliğinin iyi olması
- Yol cephesinin geniş olması

Olumsuz Özellikler

- Parsellerin eğimli bir yapıya sahip olmaları,
- 18. Madde uygulamasının yapılmamış olması.

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

Tapu İncelemesi:

Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu gayrimenkullerden; 1017 ada 2 ve 3 parseller, 1020 ada 5 parsel, 1036 ada 21 parsel, 1037 ada 13 parsel, 1016 ada 5 ve 6 parseller 15.11.2017 tarih 25045 yevmiye numaralı imar uygulaması sonucu tescil edilmişlerdir.

196 ada 10 parsel, 131 ada 18 parsel, 160 ada 1 parsel ve 173 ada 10 parsel 27.11.2012 tarih 13686 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sonucu tescil edilmişlerdir.

Belediye İncelemesi:

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin son üç yılda imar durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parsellerde ise konut ve ticari bölümlerden oluşan bir proje uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonları doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.4 Emsal Araştırması

Bölgede satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	2.304.000,00	3.967,00	580,79	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
2	114.960.400,00	18.542,67	6.199,78	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Müstakil Tapu
3	19.964.000,00	4.600,00	4.340,00	134	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
4	121.800,00	203,00	600,00	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Yaman Emlak 0532 477 57 67	Hisseli Tapu
5	699.260.800,00	112.000,00	6.243,40	-/26	Konut - Resmi Kurum Alanı - Ticaret - Park	0,5	9,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
				-/18					
				-/1853					
				-/1854					
				-/1855					
				-/1856					
6	912.500,00	365,00	2.500,00	649/2	Konut	0,5	Serbest	Turyap Bahçeşehir 0533 293 17 23	Hisseli Tapu
7	360.000,00	377,00	954,91	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Eren Emlak 0541 678 34 44	Hisseli Tapu

Görüş 1: Yakup Emlak (0542 332 47 91) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede brüt parsellerin ulaşım imkanlarının kötü olması ve bölgenin eğimli olması gibi sebepler sonucu m² birim değerlerinin ortalama **400,00 ₺/m²**, net parsellerin m² birim değerlerinin **2.500,00 ₺/m²** civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

Görüş 2: Gold Emlak (0532 615 53 64) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede net parsellerin m² birim değerlerinin **1.500,00 ₺/m² - 2.000,00 ₺/m²** aralığında olabileceği, brüt parsellerin m² birim değerlerinin daha düşük olduğu görüşü alınmıştır.

Görüş 3: Turyap Bahçekent (0532 357 07 66) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede brüt parsellerin m² birim değerlerinin **800,00 ₺/m² - 1.000,00 ₺/m²**, net parsellerin m² birim değerlerinin ortalama **2.000,00 ₺/m²** civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Tual Bahçekent Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	67,00	73,00	400.000,00	420.000,00	5.753,42	5.970,15
2+1	96,00	148,00	548.000,00	787.000,00	5.317,57	5.708,33
3+1	160,00	175,00	698.000,00	890.000,00	4.362,50	5.085,71
4+1	190,00	195,00	900.000,00	927.000,00	4.736,84	4.753,85
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

Avrupark Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	124,87	126,28	645.000,00	742.000,00	5.165,37	5.875,83
3+1	144,59	160,64	778.000,00	864.000,00	5.378,49	5.380,73
3+1 D	170,86	191,62	852.000,00	998.000,00	4.986,54	5.208,22
4+1	174,42	185,84	940.000,00	1.003.000,00	5.389,29	5.397,12
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

Avrupark Hayat Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	74,29	94,88	305.000,00	414.000,00	4.105,53	4.363,41
2+1	78,00	140,78	490.000,00	812.000,00	6.282,05	5.767,86
3+1	161,75	176,55	617.000,00	1.029.000,00	3.814,53	5.828,38
4+1	206,80	207,05	886.000,00	931.000,00	4.284,33	4.496,50
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

Semt Bahçekent Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	72,61	96,66	320.000,00	428.000,00	4.407,11	4.427,89
2+1	117,21	223,75	480.000,00	921.000,00	4.095,21	4.116,20
3+1	147,16	223,86	612.000,00	957.000,00	4.158,74	4.274,99
4+1	206,84	233,43	836.000,00	953.000,00	4.041,77	4.082,59
Peşin Ödemelerde %10 + %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						

Akzirve Strada 1. Etap Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	59,11	89,01	475.000,00	631.000,00	7.089,09	8.035,87
2+1	107,68	123,23	644.000,00	761.000,00	5.980,68	6.175,44
3+1	166,19	190,17	1.040.000,00	1.125.000,00	5.915,76	6.257,90
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

Akzirve Strada 2. Etap Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	58,02	92,69	377.000,00	605.000,00	6.497,76	6.527,13
2+1	97,03	149,16	592.000,00	884.000,00	5.926,52	6.101,21
3+1	135,10	172,70	793.000,00	1.092.000,00	5.869,73	6.323,10
4+1	212,80	221,95	1.138.000,00	1.209.000,00	5.347,74	5.447,17
4+1 D	210,56	269,80	1.261.000,00	1.801.000,00	5.988,79	6.675,32
5+1 D	233,33	283,61	1.482.000,00	1.872.000,00	6.351,52	6.600,61
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						

6.4.3 Ticari Emsal Araştırması

Avrupark Hayat Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
76,34	160,15	1.045.000,00	1.956.000,00	12.213,55	13.688,76

Tual Bahçekent Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışı tamamlanan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
37,67	195,36	679.000,00	2.119.000,00	10.846,64	18.024,95
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.					
Liste Fiyatlarına %18 KDV Dahildir.					
Ticari Ünitelerin Tamamının Satıldığı Bilgisi Alınmıştır.					

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkullerin konumu, cepheleri, topografik durumları, imar koşulları merkeze yakınlığı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede gerçekleşen satış fiyatları dikkate alınarak değer takdiri yapılmış ve proje analizi ile desteklenmiştir. Buna göre;

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı	Hisse Alanı,m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer TL	Hisse Değeri, TL
160	1	Arsa	4.834,10	4.834,10	1.100,00	5.317.510,00	5.317.510,00
1020	5	Arsa	2.382,57	0,15	1.400,00	3.335.598,00	210,00
1036	21	Arsa	8.788,21	8.433,49	1.300,00	11.424.673,00	10.963.537,00
1037	13	Arsa	38.532,51	37.766,54	1.300,00	50.092.263,00	49.096.502,00
1016	5	Arsa	200.408,26	522,79	450,00	90.183.717,00	235.255,50
1016	6	Arsa	99.674,67	7.298,59	500,00	49.837.335,00	3.649.295,00
1017	2	Arsa	122.873,98	12.543,27	500,00	61.436.990,00	6.271.635,00
1017	3	Arsa	118.652,37	1.491,84	450,00	53.393.566,50	671.328,00
131	18	Arsa	8.048,90	2.550,34	400,00	3.219.560,00	1.020.136,00
196	10	Arsa	4.057,50	2.322,28	400,00	1.623.000,00	928.912,00
173	10	Arsa	1.569,42	1.495,40	400,00	627.768,00	598.160,00
TOPLAM			609.822,49	79.258,79		330.491.980,50	78.752.480,50

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **330.491.980,50 ₺**

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri ise; **78.752.480,50 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.6 Gelir Yöntemi ile 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 hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Hesaplamalarda 05.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,447 TL, 1 USD döviz satış kuru 5,4569 TL 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	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

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 fonksiyonlar 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 gösterilmiştir.

Rapora konu parseller üzerinde geliştirilen proje analizi 160 ada 1 parsel, 1020 ada 5 parsel, 1036 ada 21 parsel, 1037 ada 13 parsel, 1016 ada 5, 6 parseller, 1017 ada 2, 3 parseller 05.12.2016 onay tarihli "Başakşehir Batı Resneli Çiftliği Mevkii Eski 1372 parselin Bulunduğu Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı" fonksiyonlarına göre geliştirilmiş, 131 ada 18 parsel, 196 ada 10 parsel ve 173 ada 10 parselin herhangi bir plan dahilinde olmadığından proje analizinde hesaba dahil edilmemiştir.

Proje Analizinde emsal inşaat alanı hesabı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hisse alanları üzerinden hesaplanmış, 1020 ada 5 parsel üzerinde Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hisse alanı 0,15 m² olduğundan hesaba dahil edilmemiştir.

Alan Bilgileri

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı	Hisse	EMSAL	DURUM
160	1	Arsa	4.834,10	4.834,10	1,00	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
1020	5	Arsa	2.382,57	0,15	0,75	TİC. + KONUT
1036	21	Arsa	8.788,21	8.433,49	0,75	KONUT
1037	13	Arsa	38.532,51	37.766,54	0,75	KONUT
1016	5	Arsa	200.408,26	522,79	0,05	REKREASYON
1016	6	Arsa	99.674,67	7.298,59	0,1	REKREASYON
1017	2	Arsa	122.873,98	12.543,27	0,1	REKREASYON
1017	3	Arsa	118.652,37	1.491,84	0,05	REKREASYON
131	18	Arsa	8.048,90	2.550,34	(-)	(-)
196	10	Arsa	4.057,50	2.322,28	(-)	(-)
173	10	Arsa	1.569,42	1.495,40	(-)	(-)
TOPLAM			609.822,49	79.258,79		

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
Toplam Arsa Alanı (m²)			609.822,49
Toplam Arsa Alanı E.K Hissesi (m²)			79.258,79
Konut Dışı Kentsel Çalışma Arsa Alanı (m ²)			4.834,10
Konut Arsa Alanı (m ²)			46.200,03
Rekreasyon Arsa Alanı 0,1 Emsal(m ²)			19.841,86
Rekreasyon Arsa Alanı 0,05 Emsal (m ²)			2.014,63
Toplam Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İnşaat Alanı (m ²)	EMSAL:	1,00	4.834,10
Satılabilir Konut+Ticaret Alanı (m²) (Emsal alanının % 30 fazlası)		1,3	6.284,33
Toplam Konut Alanı İnşaat Alanı (m ²)	EMSAL:	0,75	34.650,02
Satılabilir Konut Alanı (m²) (Emsal alanının % 30 fazlası)		1,3	45.045,03

Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen 46.200,03 m²'lik kısmın KAKS: 0,75 yapılaşma koşullarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Arsa Alanı imarlı parselin 4.834,10 m²'lik kısmının tamamı (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hissesi) KAKS: 1,00 toplam yapılaşma koşullarında olmak üzere, konut alanı emsal inşaat alanı 34.650,02 m², Konut Dışı Kentsel Çalışma emsal inşaat alanı 4.834,10 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30

fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanı 51.329,36 m²'dir. Toplam satılabilir alanın 45.045,33 m²'si konut alanı, 6.284,33 m²'si ticaret alanıdır.

Satılabilir Konut Alanı, m ²	45.045,03
Satılabilir Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, m ²	6.284,33
Toplam Satılabilir Alan, m²	51.329,36
Toplam İnşaat Alanı, m²	51.329,36

Satış projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	0%	3%	50%	30%	17%
Ticari Satış Hızı, %	0%	0%	0%	40%	60%

- 2018 yılı itibariyle konut satışlarına başlanacağı, 2021 yılsonu itibariye satışların tamamlanacağı,
- Ticari alanlarının satışı için projenin bilinirliğinin artmasının bekleneceği 2020 yılında ~ %40'nın satılacağı, 2021 yılında tüm satışların tamamlanacağı,

Öngörülmüştür.

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut ve ticari birimler için ortalama satış birim değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	5.250,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	962,08
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	8.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	1.466,03

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **276.550.508 ₺** olarak hesap edilmiştir.

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

Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	50.771.160
Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	276.550.508
Hasılat Payı Oranı	30%
Hasılat, USD	15.231.348
Hasılat, ₺	82.965.152

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullerle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Konu gayrimenkul arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ve 5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföy yönetimi portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu 11 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu 11 adet taşınmazın Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı	Hisse Alanı,m ²	Değer TL	Hisse Değeri, TL
160	1	Arsa	4.834,10	4.834,10	5.317.510,00	5.317.510,00
1020	5	Arsa	2.382,57	0,15	3.335.598,00	210,00
1036	21	Arsa	8.788,21	8.433,49	11.424.673,00	10.963.537,00
1037	13	Arsa	38.532,51	37.766,54	50.092.263,00	49.096.502,00
1016	5	Arsa	200.408,26	522,79	90.183.717,00	235.255,50
1016	6	Arsa	99.674,67	7.298,59	49.837.335,00	3.649.295,00
1017	2	Arsa	122.873,98	12.543,27	61.436.990,00	6.271.635,00
1017	3	Arsa	118.652,37	1.491,84	53.393.566,50	671.328,00
131	18	Arsa	8.048,90	2.550,34	3.219.560,00	1.020.136,00
196	10	Arsa	4.057,50	2.322,28	1.623.000,00	928.912,00
173	10	Arsa	1.569,42	1.495,40	627.768,00	598.160,00
TOPLAM			609.822,49	79.258,79	330.491.980,50	78.752.480,50



Samed YALÇIN

Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406410



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902