



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 İKİTELLİ 2 MAHALLESİ 1335 ADA 15 PARSEL DEĞERLEME RAPORU

16.05-01-115
MAYIS,2016





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 Ada 15 Parsel Numaralı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.05-01-115			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1335/15	3.507,94	153/15094	08.09.2011/9524
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1335	15	Ticaret Alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PARSELİN KDV HARIÇ AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	19.290,00			

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	4
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 Hazırlanı 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	14
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	16
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	17
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	17
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	18
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	20
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	22
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	22
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	23
4.2 Demografik Veriler.....	24
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi.....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	27
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	32
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	33
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	36
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	37
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	39
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	39
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	39
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	39
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	39

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40
6.3 Emsal Araştırması.....	40
6.3.1 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması	40
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması	41
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	42
6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri	42
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	43
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	43
8. SONUÇ.....	44
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
8.2 Nihai Değer Takdiri	44
RAPOR EKLERİ.....	44

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.05.2016

1.2 Rapor Numarası

16.05-01-115

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 İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 15 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa kira 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.

1.4 Değerleme Tarihi

27.05.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı 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 ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 25.05.2016 tarihinde imzalanan 2016/074 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 bulunmamaktadır.

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 Ada 15 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye 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
\$/₺	25.05.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,9523 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	25.05.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,2910 ₺ 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 etkindir.
 - 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 piyasadan 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 piyasadan 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'nin 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 işlemi 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.

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 kullanırlar. 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 değerlendirme 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 dağıtımı yapılır.

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

Özetle, analiz, yıllar itibariyle 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 Değeri 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, 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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı 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 kullanılacak 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, değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geğmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2015'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2014 ve 2015 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	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,3 ile %7,1 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,4 ile %2,1 aralığındadır.

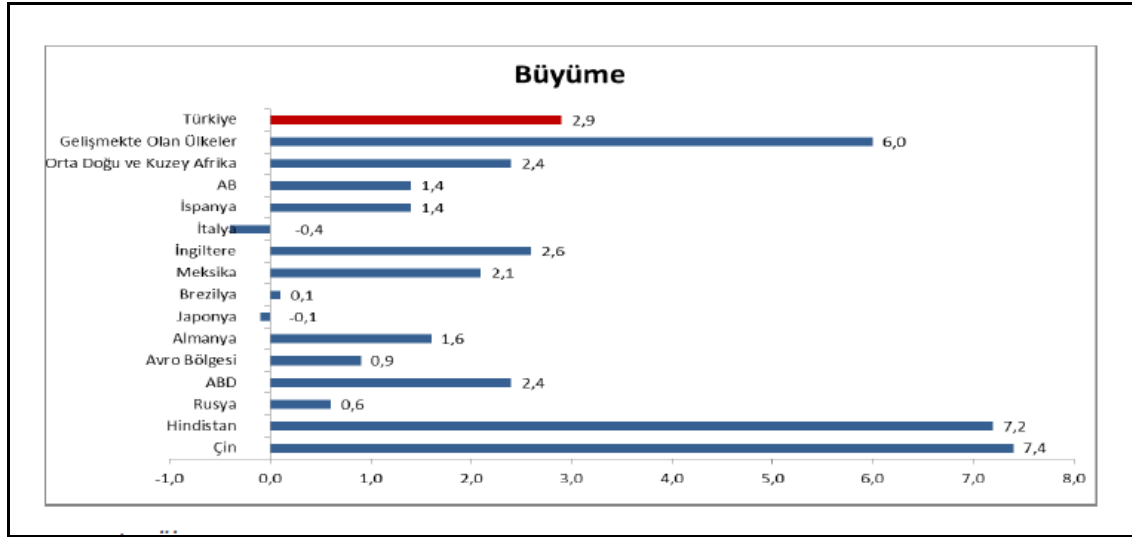
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2015 – 2017 orta vadeli programının temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir. Orta vadeli hedefler aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, 2013 ve 2014 verileri gerçekleşen değerlerdir.

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$)	823	800	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir, \$	10.822	10.404	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi	4,2	2,9	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı, %	9,0	9,9	9,5	9,2	9,1

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahminin üstünde %4,2 oranında büyümüştür. Türkiye 2014 yılında ise %2,9 büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus 71.286.182 kişi, belde ve belediyelerde ikamet eden nüfus ise 6.409.722 kişidir.

il/ilçe			Belde/Belediye			Toplam		
Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
71.286.182	35.755.990	35.530.192	6.409.722	3.228.312	3.181.410	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Kaynak: TÜİK

Ülke genelinde 2007-2013 yılları arasında tespit edilen nüfus artışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yıllara Göre İl Nüfusları				
Yıl	2007	2009	2011	2013
Türkiye	70.586.256	72.561.312	74.724.269	76.667.864
İstanbul	12.573.836	12.915.158	13.624.240	14.160.467
İzmir	3.739.353	3.868.308	3.965.232	4.061.074
Ankara	4.466.756	4.650.802	4.890.893	5.045.083
Bursa	2.439.876	2.550.645	2.652.126	2.740.970
Adana	2.006.650	2.062.226	2.108.805	2.149.260

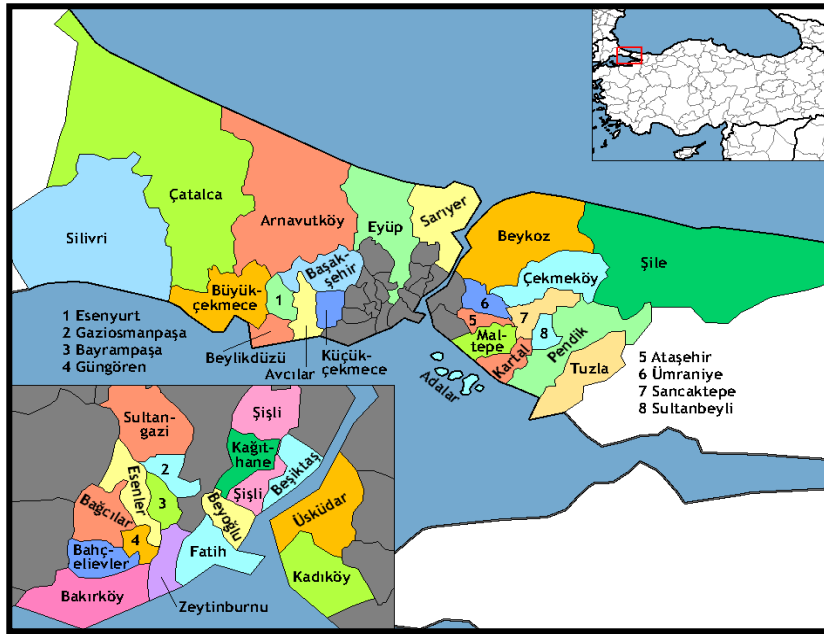
Kaynak: TÜİK

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

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol

vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

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.

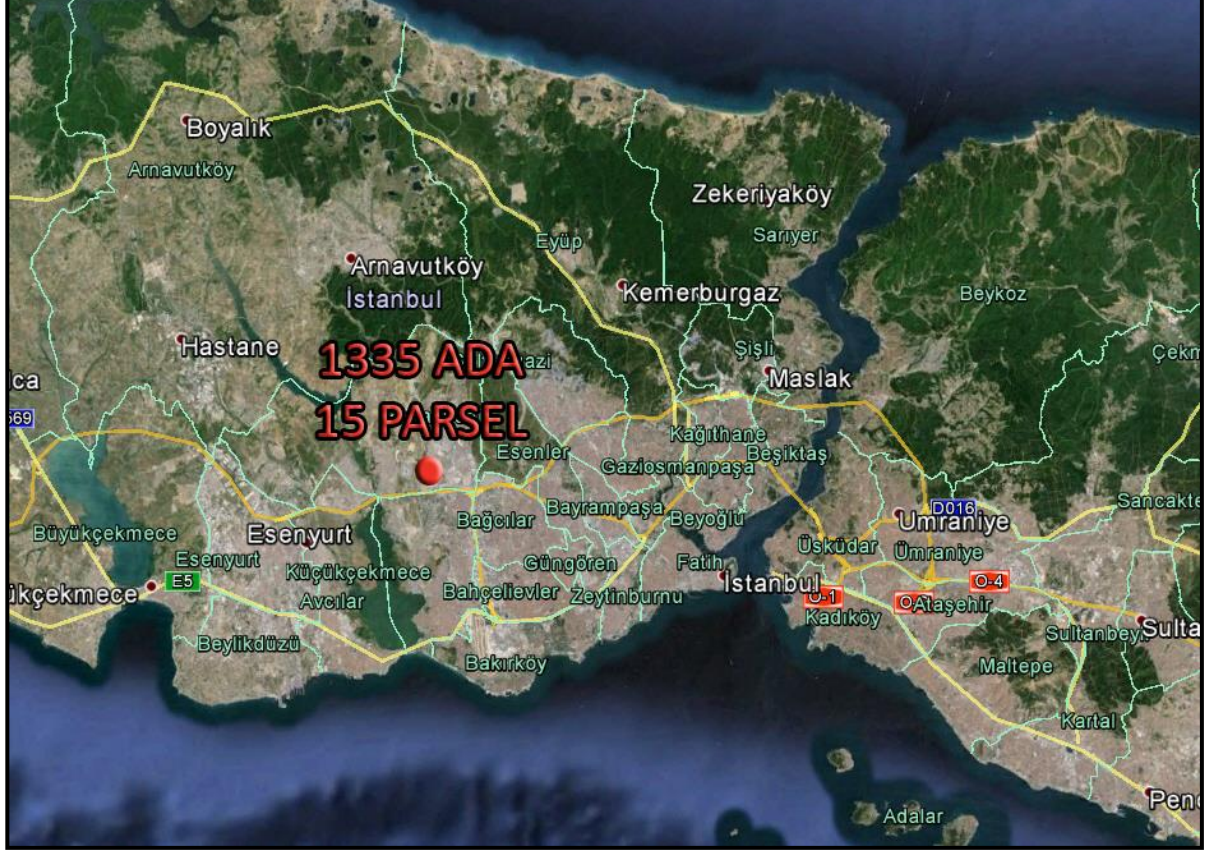
Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün 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 taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, Hasbahçe Sokak'a cepheli olan 1335 ada 15 parsel numaralı taşınmazdır.

TEM Otoyolunun kuzeyinde yer alan taşınmaz yaklaşık olarak 41,074327 derece enlem, 28,781158 derece boylam koordinatlarındadır.

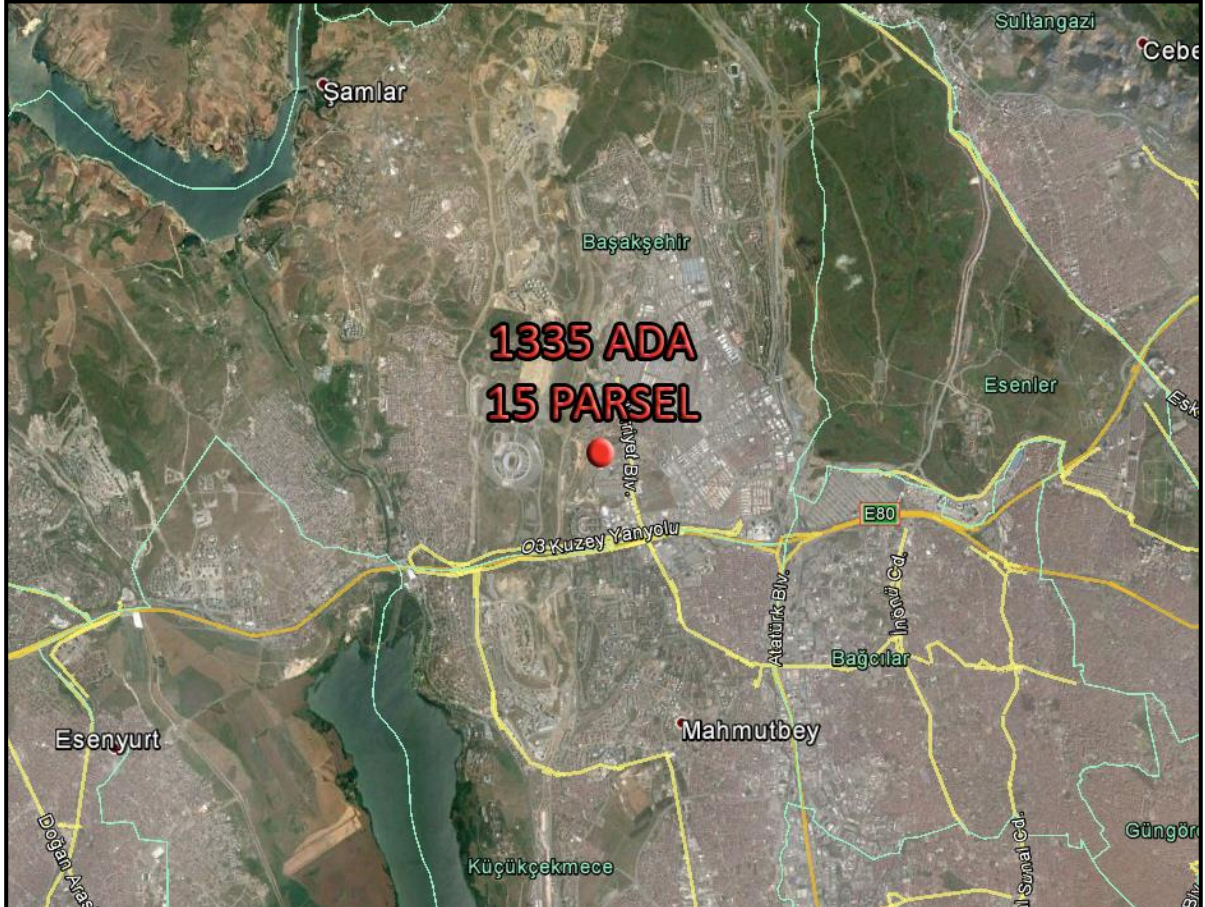


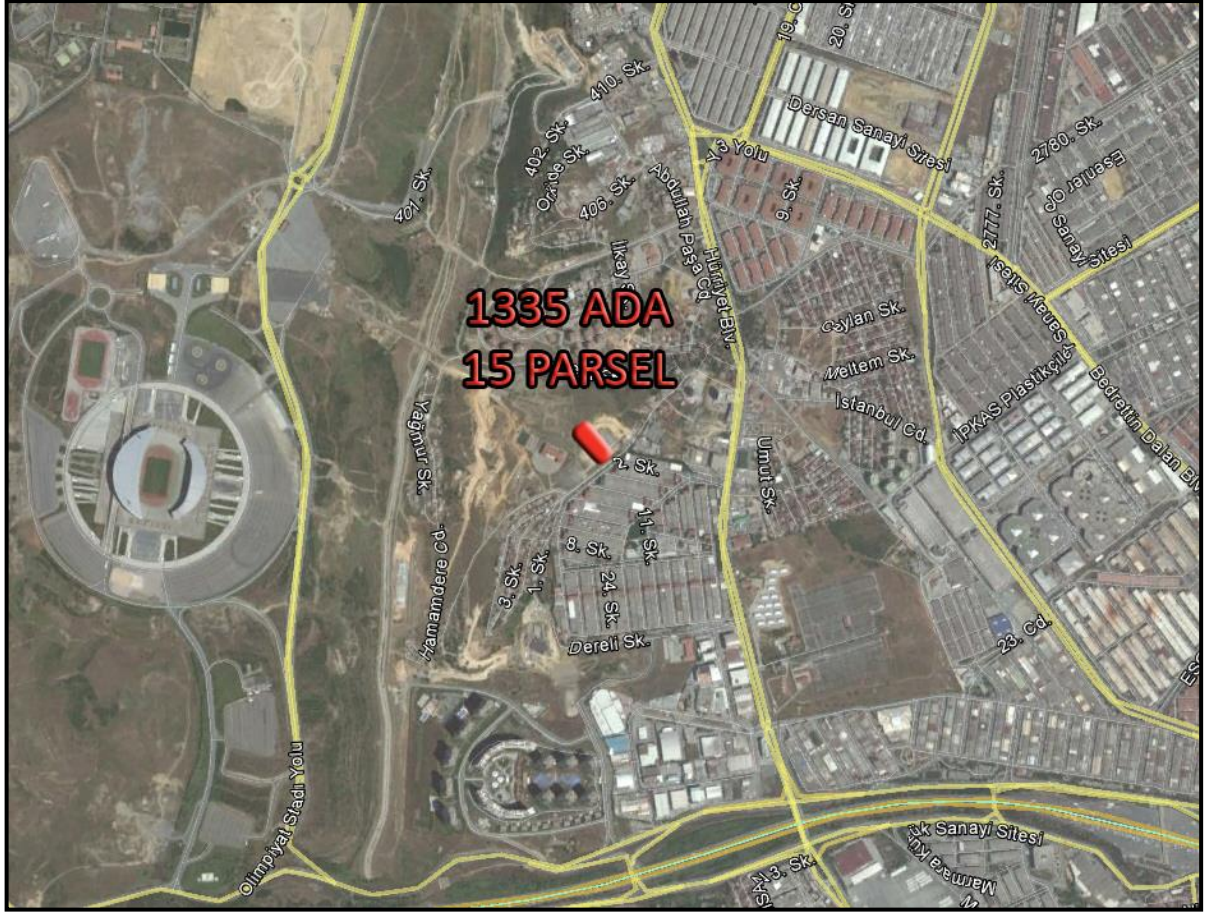
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gecekondü nitelikli yapılar ve 2-3 katlı betonarme mesken nitelikli yapılar bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Atatürk Olimpiyat Stadı, Keresteciler Sanayi Sitesi, MASKO Sanayi Sitesi, Mehmet Yaren Gümeli İlkokulu ve Ziya Gökalp Metro İstasyonu bulunmaktadır.

Rapora konu alana ulaşım için TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey gişeler yönünde ilerlerken sağdan Atatürk Olimpiyat Parkı çıkışından çıkılır ve O3 Kuzey yan yoluna bağlanılır. Yan yol üzerinde Başakşehir-Altınşehir İstikametine doğru takribi 2,4 km gidildikten sonra sağa Karşıyaka Caddesine girilir. Cadde üzerinde takribi 470 metre gidildikten sonra devamında gelen Mezarlık Üstü Sokak üzerinde devam edilir. Mezarlık Üstü Sokak sonundan sola Dereli Sokak'a dönülür. Dereli Sokak üzerinde takribi 380 metre gidilir ve devamında gelen Yenice Sokak'a bağlanılır. Yenice Sokak üzerinde takribi 390 metre gidildikten sonra devamında gelen Hasbahçe Sokak'a girilir ve takribi 150 metre gidildikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu konuma gelinir.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ve metro ile gayrimenkulün doğusunda yer alan Hürriyet Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.05.2016 tarih saat 09:49' da Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1335
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	15
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	3.507,22 m ²
Cilt/Sayfa	153/15094	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	08.09.2011/9524		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	15.10.2009 TARİH 11351 YEVMİYE NO İLE T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) LEHİNE, "775 SAYILI KANUNA GÖRE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İÇERİSİNDE KALMAKTADIR." BEYANI BULUNMAKTADIR.		

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

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

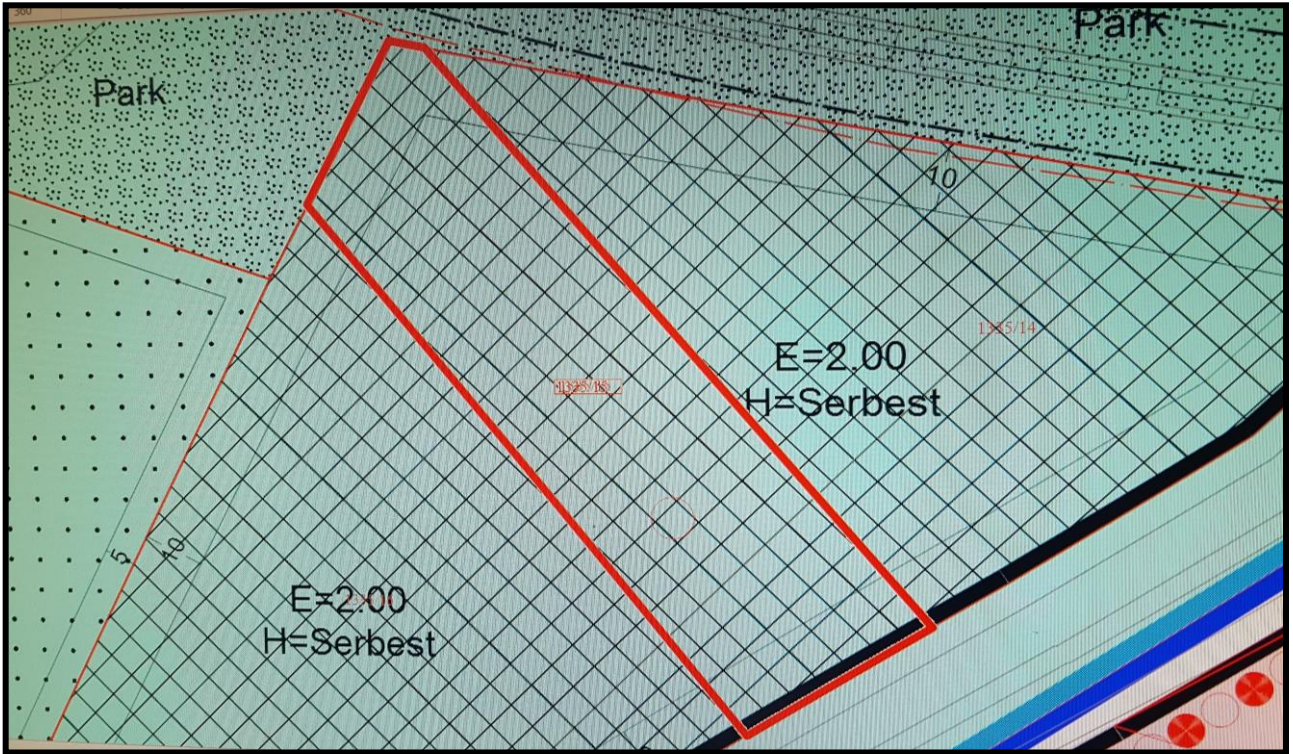
Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi sınırları 1335 ada 15 parsel no ile kayıtlıdır. Arsa vasıflı olan parsel 3.507,22 m² yüzölçüme sahiptir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden değerlendirme konusu parsel için alınan bilgiler aşağıdaki gibidir.

- ◆ 30.03.2011 tt'li Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “**Ticaret Alanı**” olarak planlanmıştır.
- ◆ Plana göre parselin yapılaşma şartları Emsal 2.00, H: Serbest olarak belirlenmiştir.
- ◆ Rapora konu parsel Bakanlık Makamının 19.11.2015 tarih 18736 sayılı oluru ile revize edilen Rezerv Yapı Alan sınırları içinde yer almaktadır.



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

30.03.2011 tt'li Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

1. BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMIŞ OLAN "KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ" İÇİN YAPILMIŞ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN ATATÜRK HAVALİMANI VE ÇEVRESİNE MANİA PLANI İLE GELEN İRTİFA SINIRLAMALARINDA HAVA MANİA SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARINDA O SINIR İÇİN GETİRİLEN MAX H YÜKSEKLİĞİNİ AŞAN (BACA, ASANSÖR KULESİ, VB. DAHİL) BİNA YAPILAMAZ.
4. HAVA MANİA PLANINA GÖRE GÖSTERİLEN GÜVENLİK BÖLGESİ YAPI YÜKSEKLİĞİ KISITLI ALANLAR VE AŞILAMAYACAK KOT SINIRLARINA UYULACAKTIR. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN TEKRAR GÖRÜŞ GELMESİ HALİNDE; YENİ GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
5. MANİA PLANI İNİŞ KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI ALÇALMA VE TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEME KULLANILMALI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDA ANNEX-14 PART-6 GEREĞİNCE MANİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE İŞIKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.
6. NERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEİAŞ, (TRAKYA GRUP İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
8. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, DİNİ TESİS, KENTSEL HİZMET ALANI VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇEKME MESAFELERİ VE max H SERBEST OLMAK ÜZERE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. SU BASMAN KOTLARI AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
10. TİCARET ALANLARI; BU ALANLARDA, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, KONFERANS SALONU, OTEL, MOTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTAURANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI VE KAT OTOPARKI YER ALABİLİR.

11. TİCARET ALANLARINDA; PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNİN BELİRLLEDİĞİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜNÜ ALMAK, TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YAPILABİLİR.
12. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
13. PLAN BÜTÜNÜNDE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSELİN TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN OTOPARK YAPILABİLİR.
14. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KAT OLDUĞUNDA 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR. BU ALANLARDA NET 2,40 METRE GİRİŞ SAĞLAMASI VE YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA DÜKKÂN YAPILABİLİR.
15. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
16. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA max E=0.03 VE max H=6 50 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFO, İDGAŞ VANA ODALARI, MUHTARLIK, KREŞ, SPOR TESİSLERİ, LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
17. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM- HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİ UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARI UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ HELİPORT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
18. İDGAŞ'IN VANA ODASI VE BÖLGE REGÜLATÖRLERİ İÇİN YER TALEP ETMESİ HALİNDE BU TALEP PLAN BÜTÜNÜNDEKİ PARK ALANLARININ 0.00 KOTU ÜZERİNDE KARŞILANABİLİR.
19. ANAOKULU İHTİYACA GÖRE KREŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
20. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA VERİLEN KAKS DEĞERİ, DÜZENLENECEK MİMARİ PROJELERE GÖRE ADA /PARSEL İÇİNDE FARKLI ORANLARDA DAĞITILABİLİR. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE BULUNMAK KAYDIYLA EN FAZLA İKİ PARSEL ARASINDA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE KAKS DEĞERİ ADALAR /PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/ PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.
21. İMAR UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRI OLUP, UYGULAMA TEK EATP HALİNDE YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMASI YAPILIRKEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE 2981/3290 SAYILI EK-1 MADDESİ ŞARTLARI BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

22. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;

MİN. İFRAZ ALANI = 2000 M²'DİR.

BU ALANLARDA, JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFAYA GÖRE HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

23. KONUT ALANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNDEN KULLANILMAK ÜZERE TOPLAM İNŞAAT ALANIN %5'İNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA; BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, KREŞ, MESCİT, SAĞLIK TESİSİ, KAFETERYA, LOKAL, SPOR TESİSİ VB. HİZMET BİRİMLERİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.

~~**24. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**~~

04.03.2015 T.T.

24. SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU VE ÖZEL OLMAK ÜZERE (DİNİ TESİS ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, İDARİ TESİS ALANI, ANAOKULU ALANI, OKUL ALANI VE KREŞ ALANINDA) E=2.00 Y_{ENÇOK}=16.50 M.DİR.

25. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

04.03.2015 T.T.

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

Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda mülkiyet, imar durumu ve hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, Hasbahçe Sokak'a cepheli olan 1335 ada 15 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz 3.507,22 m² yüzölçüme sahip olup, arsa vasıflıdır. Taşınmaz dikdörtgene yakın şekilde olup, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin Hasbahçe Sokak'a cephesi yaklaşık 32,5 metre, derinliği ise yaklaşık 115 metredir. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı ve parselin sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.





5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu parsellerin merkezi konumu ve ulaşım elverişliliği,
- Rapora konu gayrimenkullerin altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunmaları.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6’ıncı bölümlerinde verilmiştir.

5.13 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.

5.14 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, aylık kira değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu mülkün kiralanması durumunda gelir getirici bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Uzman Gayrimenkul (0212 485 54 54) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesinde yer alan 12.000 m² alanlı olarak beyan edilen arsanın aylık 30.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2,50 ₺/m²/Ay)**

Emsal 2: Uzman Gayrimenkul (0212 485 54 54) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesinde yer alan 2.600 m² alanlı olarak beyan edilen arsanın aylık 10.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,85 ₺/m²/Ay)**

Emsal 3: Ofist Marka Gayrimenkul (0212 470 34 70) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesinde yer alan 12.000 m² alanlı olarak beyan edilen arsanın aylık 35.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2,92 ₺/m²/Ay)**

Emsal 4: Kupa Gayrimenkul (0212 470 19 99) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesinde yer alan 3.300 m² alanlı olarak beyan edilen arsanın aylık 11.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,33 ₺/m²/Ay)**

Emsal 5: Başakşehir İkitelli Bağlantı Yolu üzerinde yer alan 700,00 m² lik arsanın m² si 7,00 ₺/m²/ay dan kiralık olduğu ancak yakında zamanda kira bedelinin 8,00 ₺/m²/ay olacağı bilgisi alınmıştır. Kiracı-Doğan YALÇIN

6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden (0532 113 20 41) ile yapılan görüşmede Hürriyet Bulvarı üzerinde köşe konumda 1337 ada 10 parsel numarası ile kayıtlı 2.212,07 m² (KAKS: 1.50) yapılaşma şartlarındaki ticari imarlı arsanın 4.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.808,26 \$/m² ≈ **5.298,20 ₺/m²**)

Emsal 2: Turkuaz Emlak ile yapılan görüşmede konu gayrimenkulün (KAKS: 2.00, H: serbest) yapılaşma şartlarındaki ticari arsanın satış m² birim değerinin 1.000,00 \$/m² ≈ **2.930,00 ₺/m²** olabileceği görüşü alınmıştır.

Hürriyet Bulvarı üzerinde yer alan ticari imarlı arsaların satış m² birim değerinin 3.500,00 ₺ - 4.000,00 ₺/m² aralığında olduğu, iç kesimlerde ise ana caddeye nazaran daha düşük olacağı bilgileri alınmıştır.

Emsal 3: Cenk Çetin ile yapılan görüşmede konu gayrimenkulün komşu parseli olan 1335 ada 14 parsel numaralı 5.387,02 m² yüzölçümlü (KAKS: 2.00, H: serbest) ticari imarlı arsanın 2.693,51 m² hissesi 3 yıl önce 4.000.000 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (**1.485,05 ₺/m²**)

Konu gayrimenkulün (KAKS: 2.00, H: serbest) yapılaşma şartlarındaki ticari arsanın satış m² birim değerinin 1.000,00 \$/m² ≈ **2.930,00 ₺/m²** olabileceği görüşü alınmıştır.

Emsal 4: Bağcıoğlu Emlak (0535 398 68 30) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgede emsal 1,50 yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı parsellerin m² birim değerlerinin **1.500,00 ₺/m² - 2.000,00 ₺/m²** bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Başakşehir Nur Emlak (0212 485 56 57) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgede emsal 1,50 yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı parsellerin m² birim değerlerinin **1.500,00 ₺/m² - 2.000,00 ₺/m²** bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralamaya konu olmuş/kiralık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parselin aylık kira değeri belirlenmektedir.

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

Aylık Kira Değeri= Arsa Alanı (m²) x Aylık Arsa m² Birim Değeri

Aylık Kira Değeri= 3.507,22 m² x 5,50 ₺/m²/Ay= 19.289,71 ₺ ~ 19.290,00 ₺

Yıllık Kira Değeri= 19.290,00 ₺ x 12 (Ay)= 231.480,00 ₺

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırması neticesinde satış m² birim bedelinin 1.700,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Arsa Değeri= 3.507,22 m² x 1.700,00 ₺/m²=5.962.274,00 ₺ ~ 5.965.000,00 ₺

Gayrimenkulün Yıllık Kira Geliri= Arsa Değeri x Kapitalizasyon Oranı

Kapitalizasyon Oranı= 25 Yıl > 1/25= 0,04 ~ 0,04

Gayrimenkulün Yıllık Kira Geliri= 5.965.000,00 ₺ x 0,04= 238.600,00 ₺ ~ 238.000,00 ₺

Gayrimenkulün Aylık Kira Geliri= 238.000,00 ₺ / 12 (Ay)= 19.833,33 ₺ ~ 19.850,00 ₺ olarak hesaplanmaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi kullanılmıştır. Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değerlerin gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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 İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 1335 Ada 15 parsel numaralı taşınmazın adil piyasa kira 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 taşınmaz için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Gayrimenkulün Kira Değeri, ₺(KDV Hariç)		Gayrimenkulün Kira Değeri, ₺(KDV Dahil)		Gayrimenkulün Kira Değeri, USD (KDV Hariç)		Gayrimenkulün Kira Değeri, USD (KDV Dahil)	
	Aylık Kira	Yıllık Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira
1335/15	19.290,00 ₺	231.480,00	22.762,20	273.146,40	6.533,89	78.406,67	7.709,99	92.519,87

Değerleme Uzmanı



Hasan Serhat BERKLİ
(İşletme)
Lisans No: 403376

Değerleme Uzmanı



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi Fotogrametri Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ

- 1- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 2- Rapora Konu Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi