

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Yedikule – Fatih / İSTANBUL
2384 ada 7 parsel
(Proje)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Kasım 2017 – 071
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Kasım 2017
Rapor Tarihi	: 29 Kasım 2017
Rapor No	: 2017 / 6173
Değerleme Konusu	: Emlak Konut Fatih Yedikule Projesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Yedikule Mahallesi, Güntekin Sokak, Fatih / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde yer alan 2384 ada bünyesindeki 40.945,86 m ² yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 7 parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
Parselin Yüzölçümü	: 40.945,86 m ²
İmar Durumu	: Kısmen "Turizm-Kültür Alanı", kısmen "Park ve Dinlenme Alanı", "Kısmen Dini Tesis Alanı", TAKS:0,25, KAKS (E): 0,75
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 21 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	123.710.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	122.840.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	445.280.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	155.895.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	12
3.4.2	Belediye İncelemesi	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
4.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU.....	14
4.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	15
4.3	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	15
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	18
5.2	BÖLGE ANALİZİ	25
5.3	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	29
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	30
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ	37
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
6.2	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ..	39
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	40
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	40
7.1.2.	Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:	48
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	50
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	50
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	51

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 21 adet bağımsız bölümün bugünkü satış değerleri de takdir olunmuştur.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama

altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Fatih
MAHALLESİ	İmrahor İlyas Bey
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Yedikule İstasyon ve Müştemilatı (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	40.945,86 m ²
HİSSESİ	Tamamı
CİLT NO	9
SAYFA NO	3608
YEVMIYE NO	1024
TAPU TARİHİ	21.02.2017

(*) Parsel üzerinde yasal izinleri alınan ve inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.08.2017 tarih ve 15267 yevmiye no ile)
- Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır (01.03.2005 tarih 1586 yevmiye no ile).
- Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır (22.06.2005 tarih 5976 yevmiye no ile).
- Lojman ve atölye büroları 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (19.09.2005 tarih 8873 yevmiye no ile).

Beyan Notuna İlişkin Açıklama:

6306 Sayılı Kanun gereğince parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiştir. Bu kanuna göre devlet riskli yapı sahiplerine binalarını yenilemesi için çeşitli kolaylıklar (% 1 KDV oranı, kredi desteği, kira desteği, gelir desteği, yıkım ve taşıma masrafları desteği vb.) sağlamaktadır. Bu sebepten dolayı taşınmazın üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilmesi taşınmaza kısıtlamadan ziyade fayda sağlamaktadır. Rapor tarihi itibariyle parsel üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilip yıkılmışlardır. Ayrıca yeni proje için yasal izinler alınıp proje inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bu nedenle bu beyan notlarının projenin değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

2. grup korunması gerekli kültür varlığı beyanları ise parsel üzerindeki yapıların proje bünyesinde korunarak inşa edileceğini ifade etmektedir. Bu beyanlarında projenin değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın fiili kullanım şekli, tapudaki niteliğine uygun olup üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yasal izinleri alınmış olup portföyde de proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Değerlemeye konu gayrimenkul, 30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine"

aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama koşulu ile "Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dinî Tesisler Alanı" 'nda kalmaktadır. Resmi imar durum yazısı rapor eklerindedir.

İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında 2384 ada 7 parselle ilişkin yenileme avan projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildiği bilgisi alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanununun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

Söz konusu parsel 09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş. 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.

- (*) **Emsal (E):** Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir. Bu hesaba dahil edilmeyen kullanımlar ise;
- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
 - Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,
 - Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
 - Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si,
 - Atrium ve galeri boşlukları,
 - Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 100 m²'si,
 - Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m²'si,
 - Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
 - Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,
 - Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
 - Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları.

3.3.1 Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	KULLANIM AMACI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A1	08.09.2017/E.56940	Mesken	24	4.113,86	IV-A
A2	08.09.2017/E.56938	Mesken	40	6.299,68	IV-A
A3	08.09.2017/E.56950	Mesken	40	6.067,46	IV-A
B	08.09.2017/E.56937	Mesken - Ofis	28	9.698,27	IV-A
C	08.09.2017/E.56943	Mesken	8	2.550,70	IV-A
Mescit	08.09.2017/E.56942	Dini Faaliyet	1	72,25	IV-A
T1	11.04.2017/E.2777	Ofis-İşyeri	4	6.812,52	V-D
T2	20.04.2017/E.3308	Ofis-İşyeri	12	4.624,13	V-D
T3	26.04.2017/E.3307	Ofis-İşyeri	3	2.975,07	V-D
T5	24.03.2017/E.2261	Ofis-İşyeri	1	79,15	V-D
T6	27.04.2017/E.3358	Otel	1	1.391,05	V-D
TOPLAM				44.684,14	

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında detaylı toplam inşaat alanları ile satılabilir alan dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²
2384/7	A1	08.09.2017/E.56940	Mesken	24	2.669,64	44.684,14
			Ortak Alan	-	1.444,22	
	TOPLAM			24	4.113,86	
	A2	08.09.2017/E.56938	Mesken	40	3.875,83	
			Ortak Alan	-	2.423,85	
	TOPLAM			40	6.299,68	
	A3	08.09.2017/E.56950	Mesken	40	3.875,83	
			Ortak Alan	-	2.191,63	
	TOPLAM			40	6.067,46	
	B	08.09.2017/E.56937	Mesken	26	3.268,91	
			Ofis-İşyeri	2	1.130,03	
			Ortak Alan	-	5.299,33	
	TOPLAM			28	9.698,27	
	C	08.09.2017/E.56943	Mesken	8	1.292,18	
			Ortak Alan	-	1.258,52	
	TOPLAM			8	2.550,70	
	Mescit	08.09.2017/E.56942	Dini Faaliyet	1	72,25	
	TOPLAM			1	72,25	
	T1	11.04.2017/E.2777	Ofis-İşyeri	4	6.812,52	
	TOPLAM			4	6.812,52	
	T2	20.04.2017/E.3308	Ofis-İşyeri	12	4.310,73	
			Ortak Alan	-	313,40	
	TOPLAM			12	4.624,13	
	T3	26.04.2017/E.3307	Ofis-İşyeri	3	2.861,27	
Ortak Alan			-	113,80		
TOPLAM			3	2.975,07		
T5	24.03.2017/E.2261	Ofis-İşyeri	1	79,15		
TOPLAM			1	79,15		
T6	27.04.2017/E.3358	Otel	1	1.391,05		
TOPLAM			1	1.391,05		

Değerleme çalışması yukarıda belirtilen yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınarak yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılabilecek değer farklı olacaktır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

2384 ada 7 no'lu parseldeki projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, 1240. Sokak, A Blok, No: 12/1, Daire: 1 Bağcılar / İstanbul adresinde konumlu olan Fedatari Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliğin olduğu belirlenmiştir.

- Konu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 21.02.2017 tarihinde mülkiyetin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

Fatih Belediyesinde yapılan incelemelere göre 2384 Ada 7 parsel için düzenlenen Avan Proje, İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında onaylanmış olup 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde arşiv dosyaları düzenlemeye alındığından dolayı konu parselde ait dosya incelemesi yapılamamıştır.

EKGYO A.Ş.'den temin edilen İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 16.06.2015 tarih 1140 numaralı karara göre;

"İstanbul İli Fatih İlçesi, 2384 ada 7 parselde (eski 4) yer alan Cer Atölyelerine ilişkin T1, T2, T3, T5, T6 yapıların tescillerinin devamına, T1B ile ifade edilen yapının korunması gerekli kültür varlığı olmadığına, T1B yapısının tabanında yer alan raylar ve bakım kanallarının korunmasına, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescile önerilen T7, T8, T9, T10 yapılarının korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline gerek olmadığına, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, T1B korunması gerekli kültür varlığı olmayan yapıların rölövelerinin bilgi paftası olarak dosyasında saklanmasına, T1 ve T6 yapılarının rölövelerinin düzeltmelerle ve T2, T3, T5 yapılarının rölövelerinin uygun olduğuna, vaziyet planı ve sanat tarihi raporunun uygun olduğuna korunması gerekli kültür varlığı yapıların restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi."

Fatih Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucu 2384 ada 3 parselin 14.12.2011 tarihli ifraz işlemi sonrası 2384 ada 4 ve 5 parseller olarak tescil edilmiştir. 2384 ada 4 parselin 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye ile 215,66 m² yola terk işlemi sonucu 2384 ada 7 parsel oluşmuştur.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Güntekin Sokak, 2384 ada 7 parsel üzerinde konumlanmış olan Emlak Konut GYO A.Ş. Fatih Yedikule Projesi'dir.

Projeye ulaşım; Yenikapı-Zeytinburnu istikametinde sahil yolu (Kennedy Caddesi) kullanılarak ilerlenirken İBB Parkı'nı geçtikten sonra sağ kolda konumlu Genç Osman Caddesi'ne, ardından bu cadde üzerinde takriben 275 m ileride ve sağ kolda konumlu Güntekin Sokak'a sapılması suretiyle sağlanmaktadır.

Projenin yakın çevresinde; Yedikule Hayvan Barınağı, Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, Yedikule Anadolu Lisesi, Abdi İpekçi Spor Salonu, Yenikapı Miting Alanı bulunmakta olup Yedikule Hisar Surları ile çevrili bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, 4-5 katlı fiziksel yaşı yüksek konut yapılarının hakim yapı stoğu olduğu görülmekte olup sahil yolu üzerinde, Yedi Mavi Konut Projesi, Büyükyalı Projesi gibi modern tarzda inşa edilmesi planlanan nitelikli konut projelerinin bulunduğu belirlenmiştir.

Proje; Atatürk Havalimanı'na takriben 14 km, Boğaziçi Köprüsü'ne takriben 16 km, 3. Havalimanı Projesi'ne ise takriben 48 km mesafededir.

Konumu, tarihi değeri ve sahil yolu üzerinde bulunması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Fatih Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 PROJE PARSELİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parselin yüzölçümü 40.945,86 m²'dir.
- Parsel üzerinde toplam 5 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır. İşbu binalar ekonomik ömrünü tamamlamış olup atıl durumdadır.
- Parsel düz bir topografik yapıya sahip olup Kennedy Caddesi ile arasında bulunan kot farkından dolayı panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- Parsel çok kırıklı amorf bir geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı tamdır.

4.3 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ege Yapı LTD. ŞTİ. (%30), My Metropol Yapı İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. (%24), Sena Gayrimenkul YAT. TİC. A.Ş. (%23) ve Buktor Yapı SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. (%23) ortaklığı da sözleşme yapılmıştır.. 02.08.2013 tarihinde imzalanan sözleşme detayları aşağıda sunulmuştur.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 302.680.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 35,01

Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 105.968.270,-TL

- Proje kapsamında hâlihazırda parsel üzerindeki projenin tüm ruhsatları alınmıştır.
- 2384 ada 7 parsel üzerinde A1, A2, A3, B, C, Mescit, T1, T2, T3, T5 ve T6 olmak üzere proje toplam 11 adet blok olarak planlanmıştır. Rapor tarihi itibariyle tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Hâlihazırda proje bünyesinde; parsel üzerinde yer alan ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yıkım süreci devam etmekte olup projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1 mertebesinde.

- o Parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	KULLANIM AMACI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2384/7	A1	08.09.2017/E.56940	Mesken	24	4.113,86	IV-A
	A2	08.09.2017/E.56938	Mesken	40	6.299,68	IV-A
	A3	08.09.2017/E.56950	Mesken	40	6.067,46	IV-A
	B	08.09.2017/E.56937	Mesken - Ofis	28	9.698,27	IV-A
	C	08.09.2017/E.56943	Mesken	8	2.550,70	IV-A
	Mescit	08.09.2017/E.56942	Dini Faaliyet	1	72,25	IV-A
	T1	11.04.2017/E.2777	Ofis-İşyeri	4	6.812,52	V-D
	T2	20.04.2017/E.3308	Ofis-İşyeri	12	4.624,13	V-D
	T3	26.04.2017/E.3307	Ofis-İşyeri	3	2.975,07	V-D
	T5	24.03.2017/E.2261	Ofis-İşyeri	1	79,15	V-D
	T6	27.04.2017/E.3358	Otel	1	1.391,05	V-D

- o Projedeki toplam satılabilir alan dağılımı kullanım amacı bazında sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
2384/7	Konut	138	14.982,39
	Ofis - işyeri	22	14.487,76
	Otel	1	1.173,81
TOPLAM		161	30.716,21

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. 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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri de dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "**bünyesinde ticari üniteler barındıran elit bir konut projesi**" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

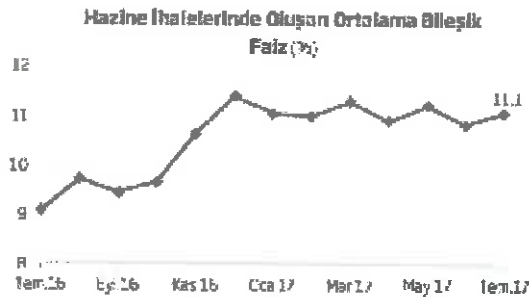
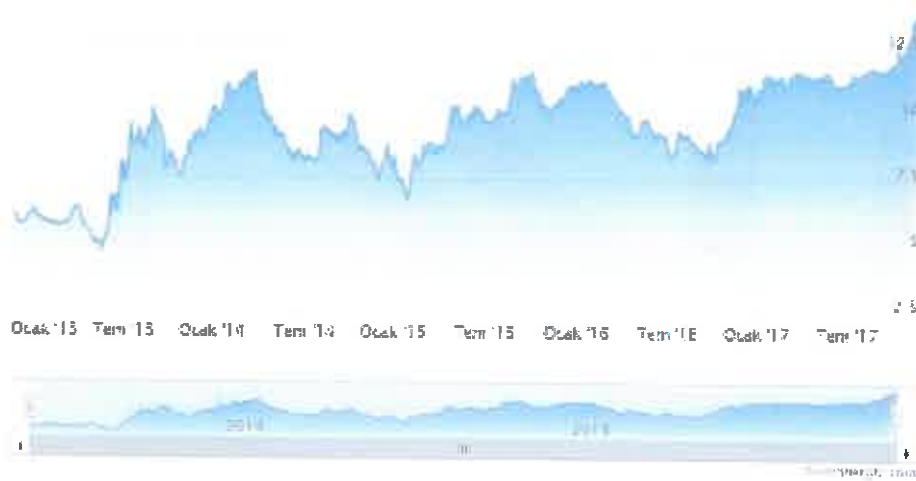
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

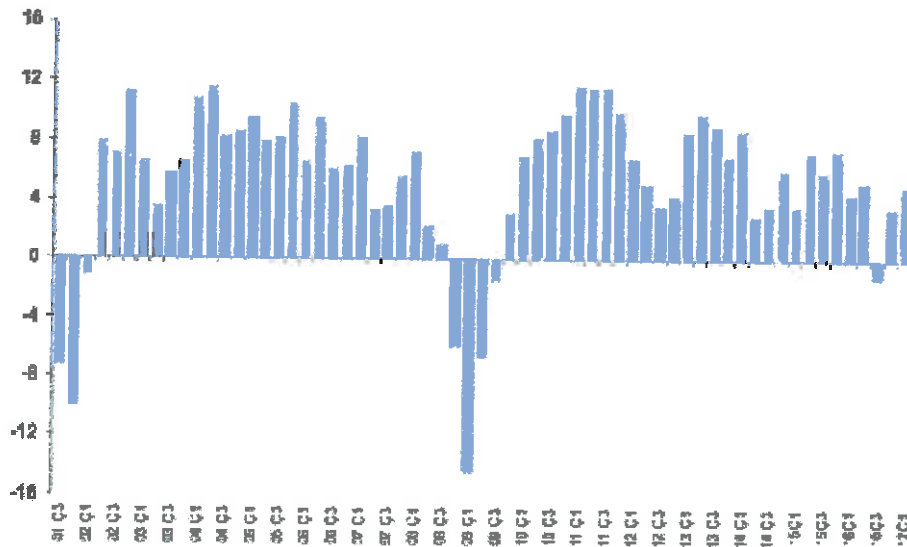


Kaynak: TMMOB İş Bankası, Ocak 2018

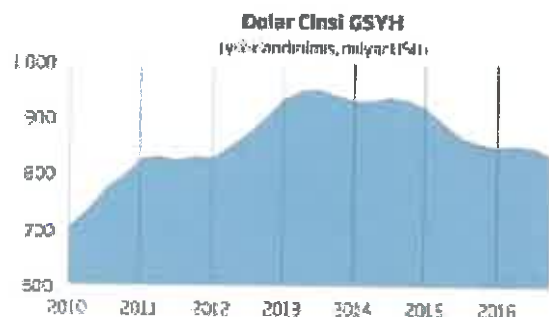
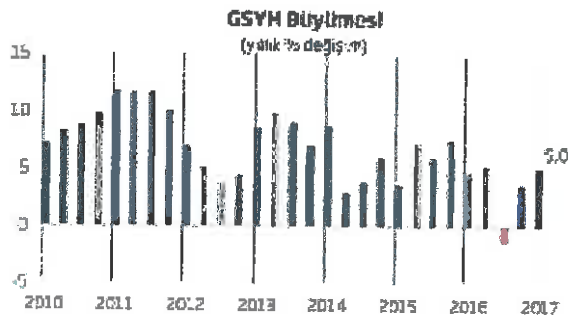
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100) Yüzde Değişim



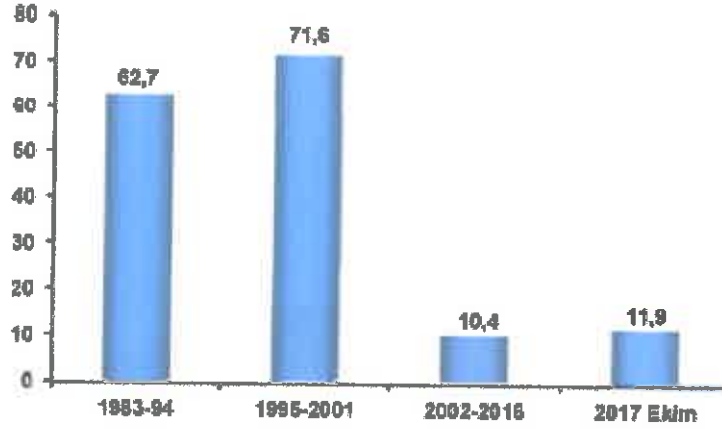
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK, İ. Ü. Borsası

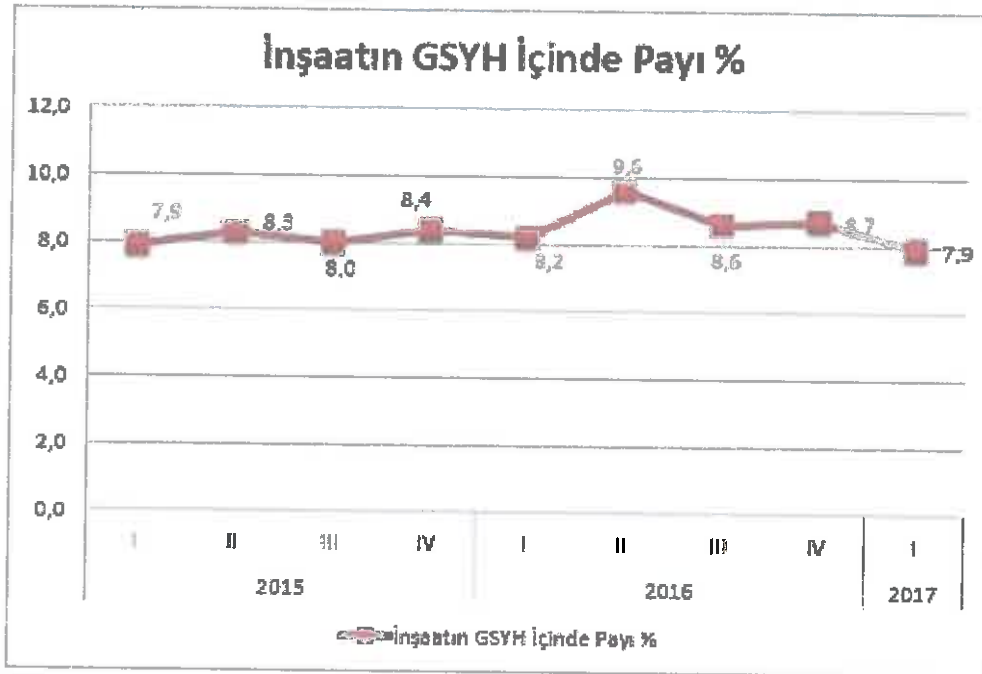
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



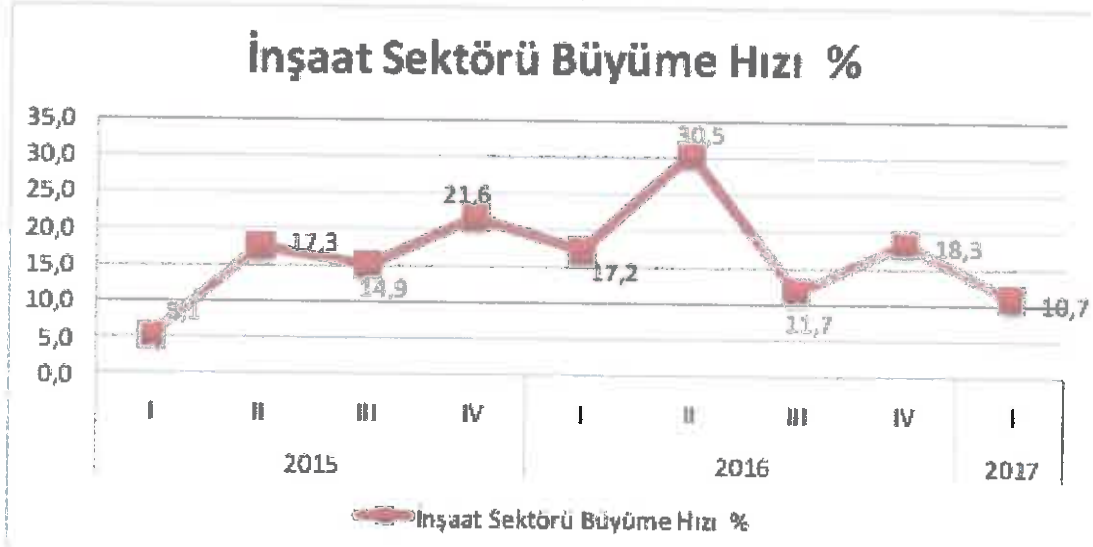
Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengelyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'in % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'in oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılıarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Daire sayısı	131 848	124 062	130 541	5,5	10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	186 472 301	220 863 820	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 850 875	159 576 743 307	176 681 825 109	15,4	9,3
Daire sayısı	586 119	891 798	1 031 764	10,6	-13,6

(i) Yapı izni istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları
(2005=100), II. Çeyrek Nisan-Haziran, 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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 dışsattım 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.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurt içi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Fatih İlçesi

Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denilen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçesidir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tekrar tüm Tarihi Yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarihi Yarımada, 7 tepe üzerine kurulmuştur, siirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları, Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar. Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmi dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır. Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Ortadoğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

2016 yılı itibarıyla Fatih nüfusu 417.285 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgede benzer nitelikte satılık parsellerin yok denecek kadar az olması,
- o Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Tarihi değeri yüksek olan bir bölgede yer alması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerifiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek satılık gayrimenkuller sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede Satışı Gerçekleşmiş ve Satışta Olan Arsalar

1. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ve ara sokağa cepheli konumda, 86 m² yüzölçümüne, "Konut Alanı" lejantına ve "Hmax: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip ve yaklaşık 300 m² inşaat hakkı bulunduğu beyan edilen, üzerinde hâlihazırda tek katlı bina bulunan deniz manzaralı arsa 475.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (535) 225 83 16
(m² birim satış değeri ~ 5.525,-TL)
2. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ve ara sokağa cepheli konumda, 292 m² yüzölçümüne, "Konut Alanı" lejantına ve "Hmax: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip ve üzerinde hâlihazırda tek katlı bina bulunan Hacı Evhattin Mahallesi, 2715 ada, 75 parsel sayılı taşınmazın 75 m² hissesi 400.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 266 52 64
(m² birim satış değeri ~ 5.335,-TL)
3. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ve ara sokağa cepheli konumda, 95 m² yüzölçümüne, "Konut Alanı" lejantına ve "Hmax: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip ve üzerinde hâlihazırda iki katlı bina bulunan Sancaktar Hayrettin Mahallesi, 481 ada, 105 parsel sayılı taşınmaz 650.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 508 95 85
(m² birim satış değeri ~ 6.840,-TL)

4. Samatya Mevkii'nde ve sahil yoluna yakın (2. parsel) konumda, 519 m² yüzölçümüne, "Konut Alanı" lejantına ve "Hmax: 12,50 m" yapılaşma şartına sahip olduğu beyan edilen, üzerinde hâlihazırda tek katlı 3 adet yapı bulunan deniz manzaralı arsa 1.500.000,-USD (5.880.000,-TL) bedelle satılıktır.

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 230 28 26

(m² birim satış değeri ~ 11.330,-TL)

5. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ve henüz açılmamış imar yoluna cepheli konumda, Kazlıçeşme Marmaray Büyük Otopark'ı sınırlarında yer alan, 181,75 m² yüzölçümüne, "Ticaret Alanı" lejantına ve "KAKS (E): 1,50, Hmax: 15,50 m" yapılaşma şartlarına sahip Zeytinburnu, Kazlıçeşme Alt Mahallesi, 797 ada, 6 parsel sayılı deniz manzaralı taşınmazın 121 m² hissesi 1.600.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 553 74 41

(m² birim satış değeri ~ 13.225,-TL)

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 3,9214 TL'dir.

Bölgede Satışı Gerçekleşmiş ve Satışta Olan Nitelikli Konut Projeleri



BÜYÜKYALI					
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ TARİHİ	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1	94	31.10.2017	1.881.188	20.015	Emlak Konut GYO A.Ş.
2+1	130	30.10.2017	2.521.733	19.400	
3+1	198	23.10.2017	3.746.535	18.920	
4+1	216	23.10.2017	4.616.337	21.370	
ORTALAMA M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)				19.925	

Not: 2017 yılı içerisinde satışı gerçekleşen 109 adet konutun ortalama m² birim değeri yaklaşık 19.595,-TL'dir.

İSTANBUL VELİEFENDİ				
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1 (Site İçi)	94	520.000	5.530	Emlak Ofisi 0 (541) 431 70 67
3+1	177	1.500.000	8.475	Emlak Ofisi 0 (549) 664 77 94
3+1	187	1.750.000	9.360	Emlak Ofisi 0 (538) 484 04 48
4+1	212	2.100.000	9.905	Emlak Ofisi 0 (533) 777 54 17
ORTALAMA M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)			8.320	

ONALTI DOKUZ					
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1	125	455.000	1.760.000	14.080	Emlak Ofisi 0 (530) 900 52 96
3+1	184	850.000	3.285.000	17.855	Emlak Ofisi 0 (545) 960 09 66
3+2	246	990.000	3.825.000	15.550	Emlak Ofisi 0 (555) 868 60 60
ORTALAMA M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)				15.830	

PRUVA 34					
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1	85	-	1.292.000	15.200	Satış Ofisi (0212) 571 44 00
2+1	147	-	2.250.000	15.305	Satış Ofisi (0212) 571 44 00
4+1	310	1.400.000	5.410.000	17.450	Satış Ofisi (0212) 571 44 00
ORTALAMA M² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)				15.985	

SAHİL PARK KONUTLARI				
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1	65	375.000	5.770	Emlak Ofisi 0 (549) 664 77 94
2+1	85	615.000	7.235	Mal Sahibi 0 (535) 893 68 70
3+1	127	850.000	6.695	Emlak Ofisi 0 (538) 484 04 48
4+1 (Zemin Kat)	167	790.000	4.730	Emlak Ofisi 0 (538) 484 04 48
ORTALAMA M² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)			6.110	

YEDİ MAVİ				
TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1+1	75	1.500.000	20.000	Satış Ofisi 4447034
2+1	110	2.500.000	22.725	
3+1	200	3.500.000	17.500	
4+1	300	6.000.000	20.000	
ORTALAMA M² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)			20.055	

Bölgede Satışı Gerçekleşmiş ve Satışta Olan Dükkanlar

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan "Karat Ofis Bakırköy" projesi bünyesinde yer alan 7 adet dükkan-mağaza nitelikli ticari gayrimenkule ait bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok Adı	Kapı No	Genel Brüt Alan (m ²)	Satış Tarihi	Satış Fiyatı (KDV Hariç)	Satış Fiyatı m ² Birim Değeri (KDV Hariç)
A	3	103,07	31.3.2017	2.116.101,69	20.530,72
A	4	105,09	22.4.2017	2.232.203,39	21.240,87
A	6	215,30	16.8.2017	5.177.050,00	24.045,75
A	9	188,44	5.5.2017	5.600.847,46	29.722,18
A	12	365,61	16.8.2017	6.226.012,71	17.029,11
A	13	95,11	16.8.2017	3.079.790,68	32.381,36
A	85	375,60	16.8.2017	5.048.836,44	13.442,06
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)					~ 22.625

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede Şehit Komiser Günaydın Caddesi üzerinde yer alan yeni bir binanın bodrum (130 m²) ve zemin (100 m²) katlarında konumlu toplam 230 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi / Topaloğlu İnşaat & Emlak: 0 (530) 312 72 27
(Zemin kata indirgenmiş m² birim değeri ~ 15.875,-TL)
3. Yakın bölgede Sahil Park Sitesi içerisinde The İstanbul Veliefendi cepheli Turan Güneş Caddesi üzerinde konumlu, bodrum (175 m²), zemin (160 m²) ve asma (125 m²) katlarında konumlu toplam 460 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (549) 664 77 94
(Zemin kata indirgenmiş m² birim değeri ~ 13.980,-TL)
4. Yakın bölgede The İstanbul Veliefendi projesinde konumlu Sahil Park Sitesi cepheli Turan Güneş Caddesi üzerinde konumlu, bodrum (175 m²), zemin (160 m²), asma (140 m²) ve 1. normal (180 m²) katlarında konumlu toplam 655 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 5.300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (549) 664 77 94
(Zemin kata indirgenmiş m² birim değeri ~ 14.930,-TL)

5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede Ebuzya Caddesi üzerinde yer alan fiziksel yaşı yüksek bir binanın zemin katında konumlu 160 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan 4.445.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi / Topaloğlu İnşaat & Emlak: 0 (530) 312 72 27
(m² birim değeri ~ 27.780,-TL)
6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede Bakırköy Sahil Yolu üzerinde yer alan fiziksel yaşı yüksek bir binanın zemin (yarı bodrum) katında konumlu iki adet bağımsız bölümün birleşmesiyle oluşan 300 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkanlar 3.480.000,-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi / Astek Gayrimenkul: 0 (533) 777 54 17
(m² birim değeri ~ 11.600,-TL)
7. Olivium AVM'ye yakın konumda yer alan yeni bir binanın bodrum (300 m²) ve zemin (270 m²) katlarında konumlu toplam 570 m² alanı olarak pazarlanan dükkanın 4.600.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Sahibinden: 0 (534) 565 19 19
(Zemin kata indirgenmiş m² birim değeri ~ 13.940,-TL)
8. Olivium AVM ve Zeytinburnu Belediyesi karşısında yer alan fiziksel yaşı yüksek bir binanın, bodrum (400 m²), zemin (400 m²) ve asma (400 m²) katlarında konumlu toplam 1.200 m² alanı olarak pazarlanan 3 katlı dükkanın 11.595.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 558 93 58
(Zemin kata indirgenmiş m² birim değeri ~ 17.050,-TL)

NOT: Emsal taşınmazlar katlar bazında şerefiyelendirilmiş olup bodrum kat, zemin katın 1/5'i, asma kat ve normal katlar ise zemin katın 1/2'si olarak kabul edilmiştir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmamızda yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda;

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

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

Pazar yaklaşımı yöntemi ayrıca, gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 21 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri sunulmuştur. Değerlemede tahsisli alanlarda dikkate alınmıştır.

7. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

Maliyet değerinin bir diğer bileşeni de geliştirici karıdır. Ancak değerlendirme konusu projenin hâlihazır inşaat seviyesinin düşük olmasından dolayı geliştirici karı dikkate alınmamıştır.

7.1.1 Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.1.1.1 Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	86	75	95	519	121
m² Birim Satış Değeri (TL)	5.525	5.335	6.840	11.330	13.225
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut	Ticaret
Yapılaşma şartı (Emsal vs.)	h: 9,50 m	h: 9,50 m	h: 9,50 m	h: 12,50 m	h: 15,50 E: 1,50
Mülkiyet durumu düzeltmesi	Tam mülkiyet % 0	Hisseli Mülkiyet % 10	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Hisseli mülkiyet % 10
Lokasyon düzeltmesi	% 10	% 20	% 20	% 10	% 0
Büyüklik / Fiziksel özellik düzeltmesi	- % 50	- % 50	- % 50	- % 50	- % 50
İmar durumu düzeltmesi	% 10	% 10	% 10	% 10	% 0
Yapılaşma şartı düzeltmesi	- % 30	- % 30	- % 30	- % 40	- % 50
Pazarlık payı	- % 5	- % 5	- % 5	- % 10	- % 5
Ayarlanmış değer (TL)	2.225	2.575	3.000	3.700	3.455
Ortalama Emsal Değeri (TL)	2.991 (~ 3.000,-TL)				

ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2384	7	40.945,86	3.000	122.840.000

7.1.1.2 Gelir yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 35,01 hasılat payının değeri hesaplanmıştır. Proje bir hasılat paylaşımı modeli olmasından dolayı proje maliyetine müteahhit firmalar katlanmaktadır. Bu nedenle de Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 35,01 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

Projelere ilişkin veriler ve varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatından elde edinilen verilere toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	KULLANIM AMACI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2384/7	A1	08.09.2017/E.56940	Mesken	24	4.113,86	IV-A
	A2	08.09.2017/E.56938	Mesken	40	6.299,68	IV-A
	A3	08.09.2017/E.56950	Mesken	40	6.067,46	IV-A
	B	08.09.2017/E.56937	Mesken - Ofis	28	9.698,27	IV-A
	C	08.09.2017/E.56943	Mesken	8	2.550,70	IV-A
	Mescit	08.09.2017/E.56942	Dini Faaliyet	1	72,25	IV-A
	T1	11.04.2017/E.2777	Ofis-İşyeri	4	6.812,52	V-D
	T2	20.04.2017/E.3308	Ofis-İşyeri	12	4.624,13	V-D
	T3	26.04.2017/E.3307	Ofis-İşyeri	3	2.975,07	V-D
	T5	24.03.2017/E.2261	Ofis-İşyeri	1	79,15	V-D
	T6	27.04.2017/E.3358	Otel	1	1.391,05	V-D

- Rapor konusu projenin kullanım amacı bazında toplam satılabilir alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
2384/7	Mesken	138	14.982,39
	Ofis - İşyeri	22	14.487,76
	Otel	1	1.173,81
TOPLAM		162	30.643,96

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ege Yapı LTD. ŞTİ. (%30), My Metropol Yapı İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. (%24), Sena Gayrimenkul YAT. TİC. A.Ş. (%23) ve Buktör Yapı SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. (%23) ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 302.680.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 35,01

Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 105.968.270,-TL

- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit (yüklenici) firma katlanmaktadır.

Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

- Satılabilir toplam konut alanı **14.982,39 m²**, dükkan alanı **14.487,76 m²**, otel alanı ise **1.173,81 m²**'dir. Dini faaliyete konu mescit bloğu kamusal alan olduğundan ticari bir değer ifade etmemektedir.
- Çevrede yapılan piyasa araştırmasına istinaden, konutların ortalama m² satış değeri **13.500,-TL**, dükkânların ortalama m² satış değeri **17.225,-TL** ve otel yapısı için ortalama m² satış değeri **14.000,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 - 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

	Konutlar için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 60	% 40

Not: Satış oranları belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

	Dükkânlar için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 50	% 50

	Otel için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 0	% 100

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama % 10 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dâhil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 35'dir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **445.278.844,-TL (~ 445.280.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 35,01 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

445.280.000,-TL x % 35,01 = (155.892.528,-TL) **155.895.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	122.840.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	155.895.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	122.840.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir yaklaşımı ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **122.840.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	KULLANIM AMACI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
2384/7	A1	Mesken	24	4.113,86	IV-A	1.765	7.260.000
	A2	Mesken	40	6.299,68	IV-A	1.765	11.120.000
	A3	Mesken	40	6.067,46	IV-A	1.765	10.710.000
	B	Mesken - Ofis	28	9.698,27	IV-A	1.765	17.115.000
	C	Mesken	8	2.550,70	IV-A	1.765	4.500.000
	Mescit	Dini Faaliyet	1	72,25	IV-A	1.000	70.000
	T1	Ofis-İşyeri	4	6.812,52	V-D	2.500	13.625.000
	T2	Ofis-İşyeri	12	4.624,13	V-D	2.500	11.560.000
	T3	Ofis-İşyeri	3	2.975,07	V-D	2.500	7.440.000
	T5	Ofis-İşyeri	1	79,15	V-D	2.500	200.000
T6	Otel	1	1.391,05	V-D	2.500	3.480.000	
GENEL TOPLAM							87.080.000

İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı ruhsatına göre yapı sınıfları IV-A ve V-D'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL, V-D olan yapıların m² birim bedeli ise 2.383,-TL'dir, Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olduğu bu yüksek standartlarında inşa edileceği görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde konut projeleri incelendiğinde (müteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleştirme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin bayındırlık fiyatlarının iki katına kadar çıkabileceği görülmektedir.

Projenin hâlihazırda genel inşaat seviyesi % 1 mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 1 x 87.080.000,-TL = (870.800,-TL) **870.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın değeri: 122.840.000,-TL
 İnşai yatırımların değeri: 870.000,-TL olmak üzere

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri 123.710.000,-TL'dir.

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

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 35,01'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = **123.710.000,-TL**

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = $(123.710.000,-TL \times 0,3501) \sim$ **43.310.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değeri için Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri olan **122.840.000,-TL** kabul edilmiştir.

8. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **445.280.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı 445.280.000,-TL x % 35,01 = (155.892.528,-TL) **155.895.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Taşınmaz için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	123.710.000	31.490.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	122.840.000	31.269.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	445.280.000	113.346.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	155.895.000	39.683.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,9285 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumuyla KDV dahil değeri 145.977.800,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Kasım 2017

(Ekspertiz tarihi: 24 Kasım 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünüşü
- Takyidat yazısı ve tapu sureti
- İmar durumu yazısı, planı örneği, vaziyet planı ve resmi yazılar
- Yapı ruhsatları
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi, tahsisli alan planları
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi örneği
- Projenin görünüşleri
- Ticari gayrimenkuller için bağ. böl. bazında pazar değeri tablosu (21 adet bağ. bölüm)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri