



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI PROJESİ 1.ETAP 1.KISIM DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 895 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	81.536.590 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	134.635.291,04 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	289.384.295,62 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1084 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	287.135.151,01 ₺

İÇİNDEKİLER

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	13
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	17
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	17
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler	17
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	17
BÖLGESEL ANALİZLER	18
İstanbul İli	18
Başakşehir İlçesi	19
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	21
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	21
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	21
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	22
Gelir Yöntemi	22
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	22
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23
Emsal Araştırması	23
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	23
Değer Takdiri	26
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	26
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	26
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	29
En Verimli Kullanım Analizi	29
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	30

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 157

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi 895 ada 2 parsel üzerinde bulunan 1084 adet bağımsız bölüme ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

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

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

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi 895 ada 2 parsel üzerinde bulunan 1084 adet bağımsız bölüme ilişkin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 22.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-087 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
Lisans No:402908

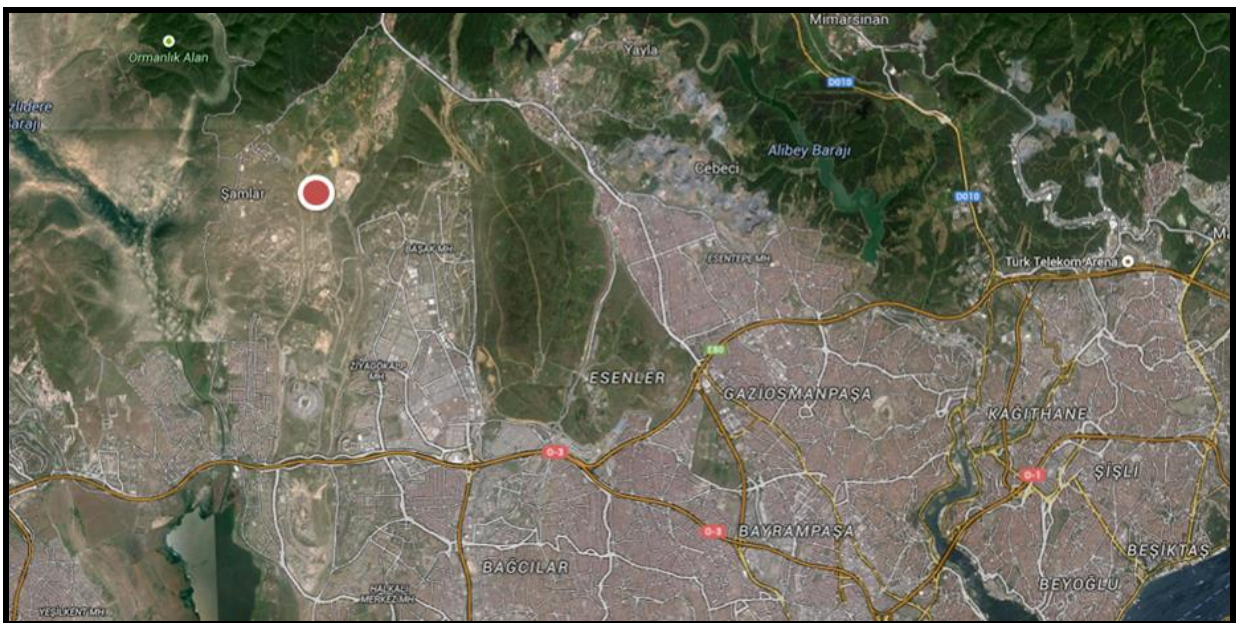
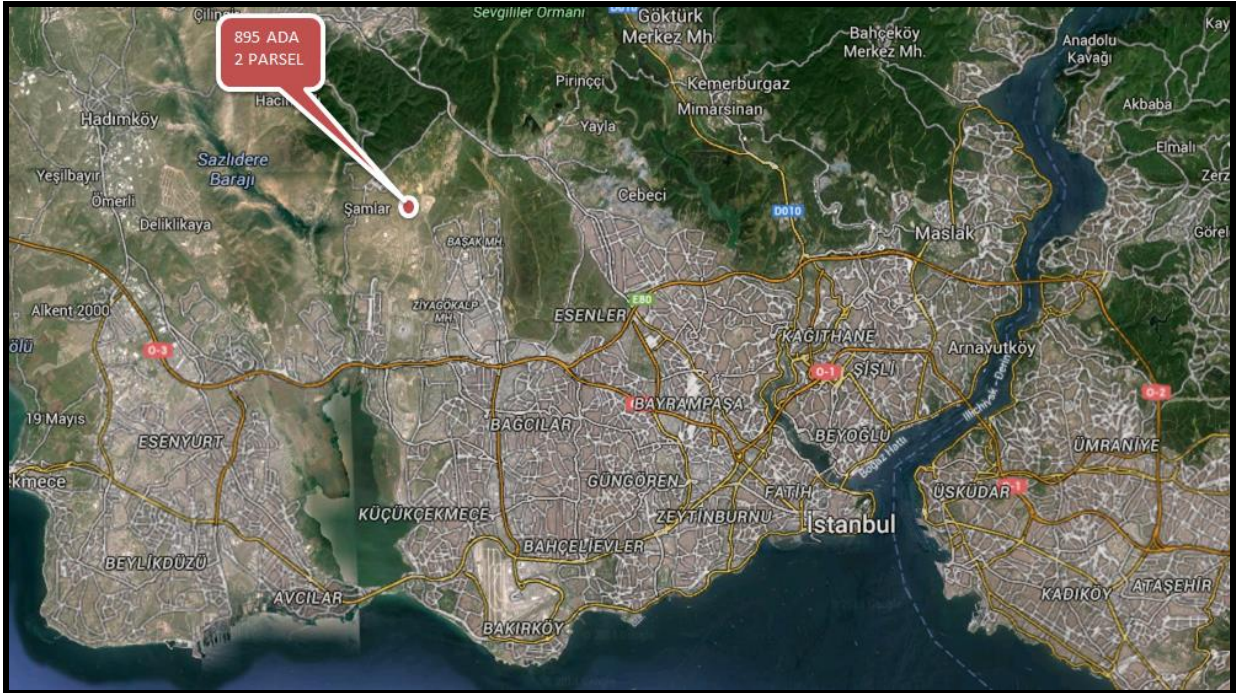
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 895 ada 2 parsel üzerinde yer alan Emlak Konutları Projesinin 1.kısımıdır. Gayrimenkulün yakın çevresinde, İstanbul Atatürk Olimpiyat Stadi, Kayaşehir Toplu Konut Alanı, Olimpiyat Metro İstasyonu yer almaktadır.





2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 09.12.2014 tarih, 11:29 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	895
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	KAYABAŞI	Yüzölçümü	81.536,59 m ²
Cilt/Sayfa	124/12273	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	10.01.2014/415		
Edinme Sebebi	İMAR İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	İRTİFAK: A:İ: 1371,30 m ² TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.		
Beyan	YOKTUR		

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyetindeki değişiklikler aşağıda sunulmuştur:

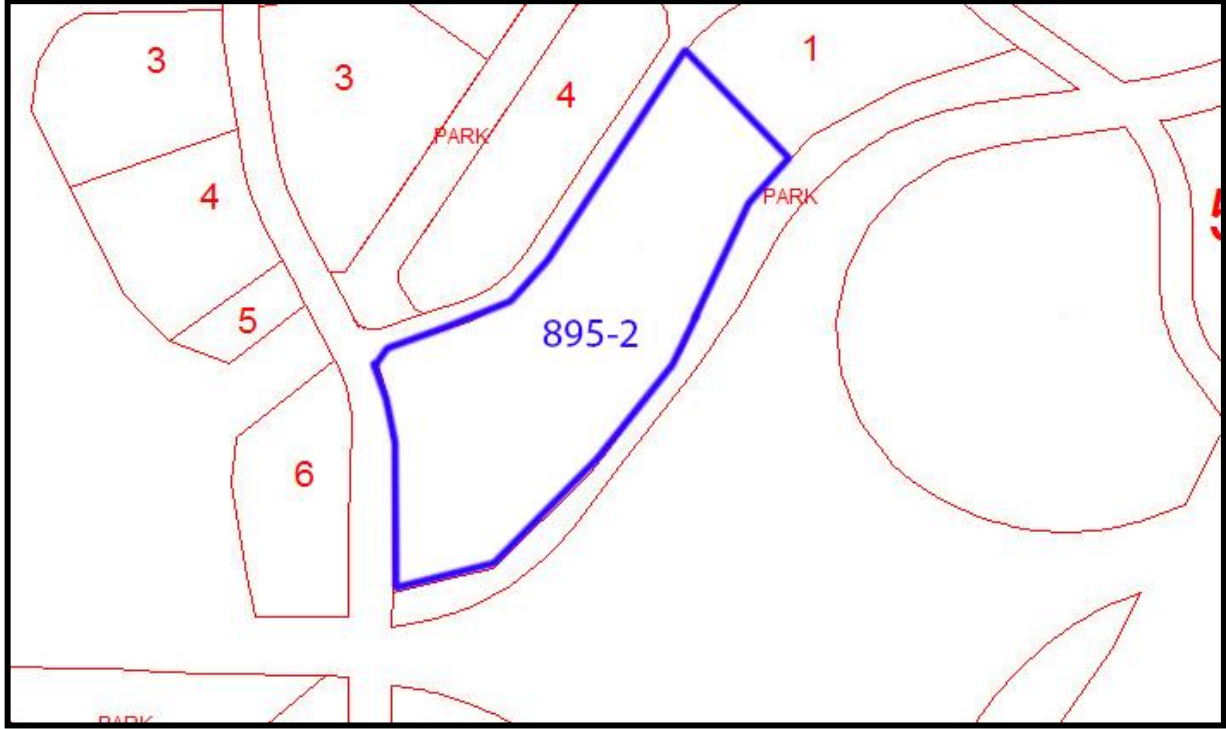
- Konu parsel imar uygulaması sonucunda oluşmuş olup, 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 13.09.2012 tarih ve 10217 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye numarası ile imar işleminden tescil edilmiştir.

Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur.

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

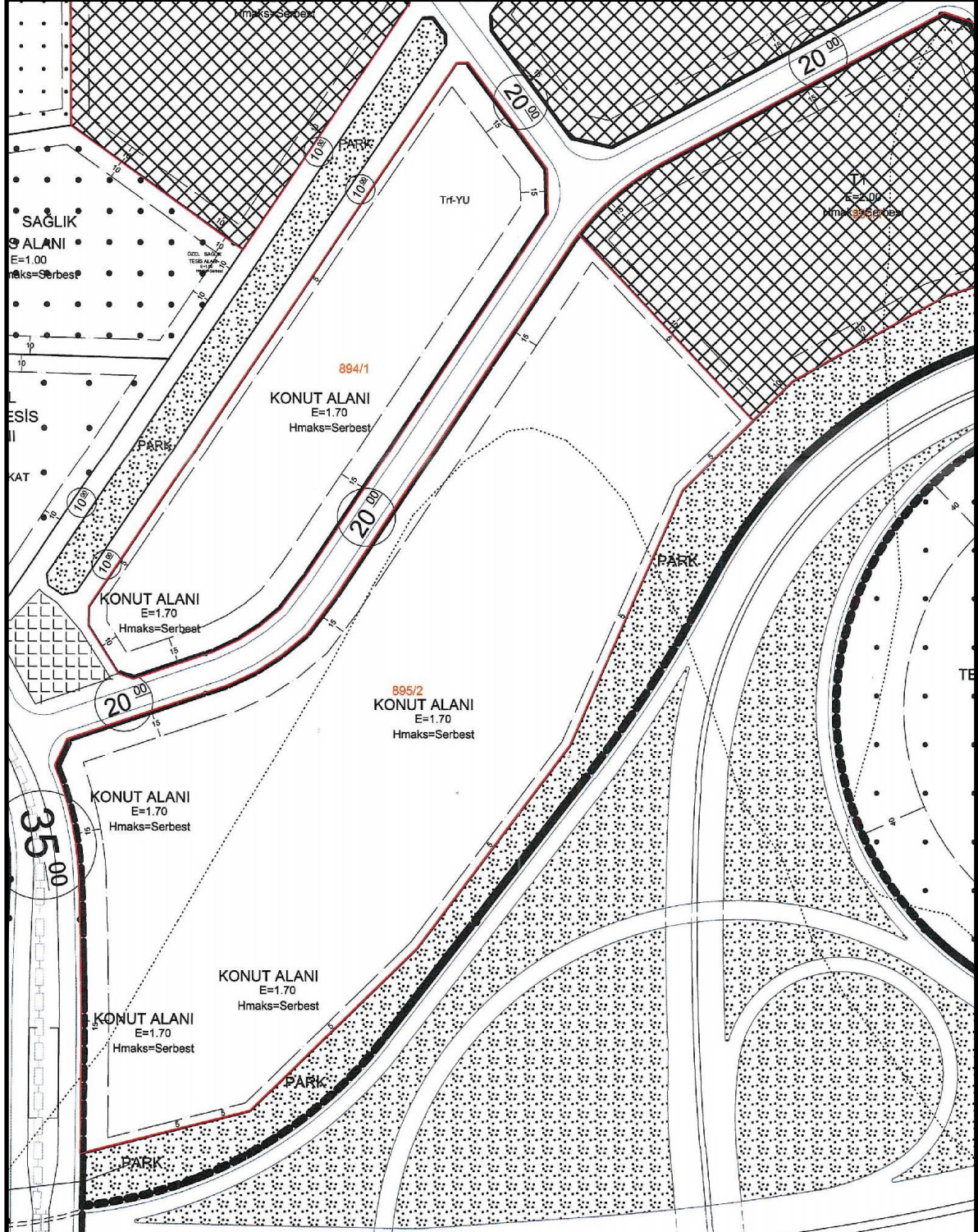
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 895 ada 2 parsel numarası ile kayıtlı olup, 81.536,59 m² yüzölçümüne sahiptir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

895 Ada 2 Parsel: 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında E=1,70, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.



09.05.2013 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, v.b ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
3. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
4. Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dâhil değildir.
5. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
7. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayrık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları çekme mesafeleri ve su basman kotları ilçe Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
8. Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda h=serbesttir. Yapılar tabi zemin köşegenler ortalamasından kot alacak olup su basman kotu ± 1.50 m'dir.
9. Planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile maks:1.50 m. arasında değişebilir.
10. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
11. Fonksiyon adalarında farklı yoğunlukları gösteren hat, ifraz hattı değildir.
12. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar İskân edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak su deposu, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.
13. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
14. Planlama alanının kuzeyinde yer alan ağaçlandırılacak alanların (mezarlık alanlarının) sazlıdere su toplama havzası orta mesafeli koruma kuşağında yer alan kısımlarında defin işlemi yapılamaz. Bu alanlarda mezarlık hizmet birimleri, iski havza koruma yönetmeliği koşullarına uygun olarak yapılabilir.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dâhil değildir.
16. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.

17. Planlama alanında imar kanunu'nun 18. Maddesi 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındır. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanları'nda oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 5000m²'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
18. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim haberleşme v.b. tesislerinin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlarındaki açık alan meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "heliport yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış Pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.
19. Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, emsale dahil değildir.
20. Planlama alanının kuzey sınırı askeri güvenlik sınırındır. Olası uyuşmazlıklarda askeri güvenlik bölgesi sınırı esas alınır.
21. Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.
22. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
23. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat(kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
24. Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlar 3194 sayılı imar kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği'nin lehte hükümleri geçerlidir.
25. Mülkiyeti aynı malikte olmak kaydıyla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere emsal değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
26. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesine bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları v.b. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI:

27. Planlama bütününde yapılaşma koşulları:
Yüksek yoğunluklu konut alanları; E:1.70
Orta yoğunluklu konut alanları; E:1.00, E:1.10, E:1.35
Düşük yoğunluklu konut alanları; E:0.75'dir
28. Konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %2'si hmaks=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler olarak kullanılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

Taşınmazın son üç yılda imar durumundaki değişiklik aşağıda sunulmuştur:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur'u ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ikinci maddesi c fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Çevre Ve Şehircilik Bakanlık Makamının 25.07.2014 tarih ve 12180 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş olup; 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'inci Maddesinin Birinci Fıkrasının (ç) bendi kapsamında; bölgeye ilişkin etütleri, haritaları, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak vb. işlemleri yapmaya Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

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

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parsel üzerinde inşa edilen rapora konu proje için alınan yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
A1	31.5.2013	122	Yeni Yapı	70	12.214	IV-A
A2	31.5.2013	123	Yeni Yapı	70	11.254	IV-A
A3	31.5.2013	124	Yeni Yapı	71	15.101	IV-A
A4	31.5.2013	125	Yeni Yapı	70	12.215	IV-A
A5	31.5.2013	126	Yeni Yapı	73	11.457	IV-A
A6	31.5.2013	127	Yeni Yapı	70	12.704	IV-A
A7	31.5.2013	128	Yeni Yapı	73	12.612	IV-A
B1-B2	31.5.2013	129	Yeni Yapı	89	16.637	IV-A
B3-B4	31.5.2013	130	Yeni Yapı	105	24.739	IV-A

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
B5-B6	31.5.2013	131	Yeni Yapı	96	17.535	IV-A
C1	31.5.2013	133	Yeni Yapı	61	11.498	IV-A
C2	31.5.2013	132	Yeni Yapı	62	12.949	IV-A
D	31.5.2013	134	Yeni Yapı	189	32.625	IV-A
Toplam				1.099	203.540	

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 895 ada 2 parsel üzerinde bulunan 1.099 adet bağımsız bölümdür. Parselin yüzölçümü 81.536,59 m²'dir. Parsel üzerinde, Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım kapsamında 1.084 adet daire, 15 adet dükkan bulunmaktadır. (Onaylı çarşaf liste doğrultusunda bağımsız bölümlerin tip ve özellikleri aşağıda sunulmuş olup, dükkan alanları onaylı çarşaf listede bulunmadığından yer verilmemiştir.)

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A1	1+1	51,64 - 71,60	11	70
	2+1	93,97 - 115,87	35	
	3+1	116,81 - 130,57	24	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A2	1+1	51,64 - 71,60	11	70
	2+1	93,97 - 115,87	35	
	3+1	116,81 - 130,57	24	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A3	1+1	51,64 - 71,60	11	70
	2+1	93,97 - 115,87	35	
	3+1	116,81 - 130,57	24	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A4	1+1	51,54 - 71,46	10	70
	2+1	93,79 - 115,65	35	
	3+1	116,59 - 130,32	25	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A5	1+1	51,29 - 71,12	11	73
	2+1	93,35 - 115,12	36	
	3+1	116,04 - 129,71	26	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A6	1+1	51,54 - 71,46	10	70
	2+1	93,79 - 115,65	35	
	3+1	116,59 - 130,32	25	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A7	1+1	51,28 - 71,12	11	73
	2+1	93,35 - 115,1	36	
	3+1	116,04 - 129,7	26	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B1	1+1	80,49	1	48
	2+1	96,46 - 118,59	29	
	3+1	121,01 - 166,49	11	
	4+1	191,14 - 192,7	7	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B2	1+1	59,84 - 78,82	6	41
	2+1	96,3 - 120,21	21	
	3+1	120,28 - 163,53	12	
	3+1 Dupleks	188,85 - 189,31	2	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B3	2+1	75,97 - 117,41	32	50
	3+1	132,47 - 164,84	9	
	4+1	173,86 - 190,8	9	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B4	1+1	57,24 - 58,35	7	45
	2+1	74,12 - 117,22	24	
	3+1	129,93 - 159,46	12	
	3+1 Dupleks	184,14 - 184,59	2	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B5	1+1	59,23 - 66,55	6	47
	2+1	95,31 - 118,98	24	
	3+1	119,05 - 161,87	15	
	3+1 Dupleks	187,23 - 187,64	2	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C1	1+1	67,54	1	61
	2+1	84,37 - 120,78	29	
	3+1	127,38 - 164,22	31	
Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C2	1+1	66,71	1	62

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
	2+1	83,79 - 119,95	29	
	3+1	126,5 - 163,09	32	
D	1+1	55,68 - 59,68	41	185
	2+1	116,29 - 117,7	30	
	3+1	133,9 - 139,92	114	

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 895 ada 2 parsel ile kayıtlı bulunan, 81.536,59 m² yüzölçümlü olan parselin üzerinde bulunan Kayabaşı Emlak Konutları Projesinin 1.kısımıdır.
- Rapora konu projenin arsa 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=1,70, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin E-80 Otoyoluna yakın konumlu olmaları,
- Rapora konu projenin Atatürk Havaalanına yakın olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması.

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

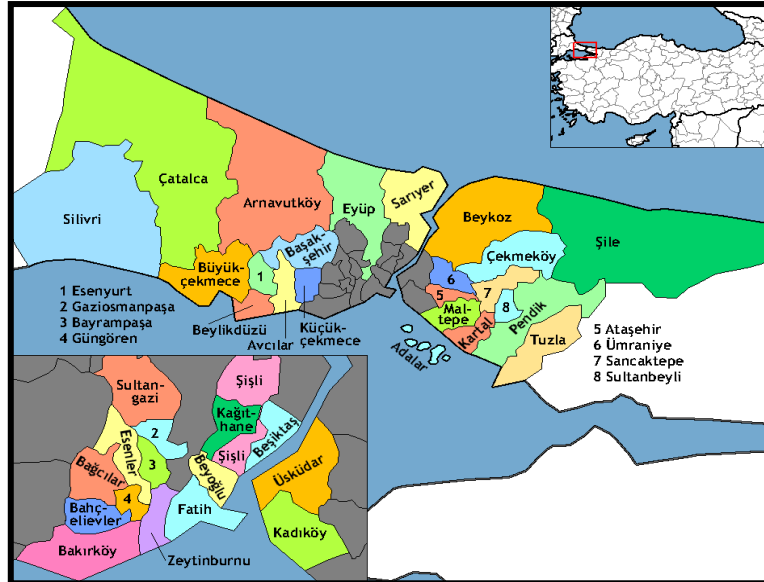
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Kent merkezine uzaklığı,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 2. derece deprem bölgesi olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Atasehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Başakşehir İlçesi

İstanbul'un yeni ilçelerinden Başakşehir; Altınşehir, Şahintepe, Kayabaşı, Güvercintepe, Başakşehir, Başak, Ziya Gökalp, Bahçeşehir 1. Kısım, Bahçeşehir 2. Kısım Mahalleleri ve Şamlar Köyü'nden oluşmaktadır.



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 ilçesinin, Şahintepe, Kayabaşı, Şamlar, Güvercintepe, Altınşehir'i içine alan bölgesinin bilinen en eski adı Azatlık'dır. Bu isim, Şamlar Baruthanesi'nde çalışan Ermenilerin Osmanlı yönetimince 1. Sınıf vatandaş sayılması ile azat edilenlerin yeri manasında, bölgenin Azatlık olarak adlandırılmasından gelmektedir. Meşrutiyetin ilanından sonra Arnavut Kökenli Resneli Niyazi Bey bölgedeki Ermenileri göndererek arazinin sahibi olmuştur. Bu dönemde ismi geçen bölgelerin tamamı için Resneli Çiftliği ismi kullanılmıştır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan

Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır.

Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

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. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçlarına göre her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmekte olup 2011 yılı nüfus sayımlarına göre 284.488 kişiyken 2013 yılında 333.047 kişidir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

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

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

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

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Proje Adı: Evvel İstanbul

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

Proje Adı: Bulvar İstanbul

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

Proje Adı: Bahçetepe (Medikule-F Bloklar)

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

Proje Adı: Seyranşehir

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

Proje Adı: Park Mavera

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

- Ergün Emlak (0 212 777 30 20) ile yapılan görüşmede Kayaşehir TOKİ konutlarında 3.katta konumlu, 3+1, 118,-m² kapalı alanlı dairenin 300.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.542 ₺/m²)
- Merkez Emlak (0 212 777 10 00) ile yapılan görüşmede Kayaşehir TOKİ konutlarında 8.katta konumlu, 2+1, 85,-m² kapalı alanlı dairenin 215.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.529 ₺/m²)

- Maksimum Emlak (0 212 487 07 08) ile yapılan görüşmede Onurkent konutlarında 1.katta konumlu, 3+1, 130,-m² kapalı alanlı dairenin 345.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.653 ₺/m²)

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

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

Proje Adı: Bahçetepe (540/4)

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

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

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

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

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

81.536,59 X 1.000 = **81.536.590 ₺**

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede daire satılabilir alanları onaylı çarşaf listesi doğrultusunda, dükkan satılabilir alanları ise yapı ruhsatları üzerinden alınmış ve aşağıda sunulmuştur:

Nitelik	Satılabilir Alan, m ²
Daire	124.746,81
Dükkan	3.001,36
Toplam	127.748,17

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyet hesabı için yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Yapı Sınıfı	Ortak Alanlar Dahil Toplam Kullanım Alanları (m ²)	2014 yılı Birim Maliyeti (₺/m ²)
IV-A	203.540,00	700,00

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri için 2.200,00 ₺/m², dükkanlar için 5.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %95, 2015 yılında %5 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. İnşaatın tamamlanma oranı ise öğrenilen son tamamlanma oranı olan %30,80 ve kalan inşai faaliyetlerin 2015 yılında tamamlanacağı düşünüülerek nakit akışına yansıtılmıştır.

Tahmini %10,5 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akışlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Dükkan	
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	124.746,81	3.001,36	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.200,00	5.000,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.420,00	5.500,00	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90	
GELİRLER	2014	2015	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	95,00%	5,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	274.977.293	15.919.738	
TOPLAM GELİRLER (₺)	274.977.293	15.919.738	
İndirgenmiş Nakit Akışı	274.977.293	14.407.003	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			289.384.295,62
GİDERLER			
	Alan (m²)	Birim Maliyet (₺/m²)	2015 Birim Maliyet (₺/m²)
IV-A	203.540,00	700,00	721,00
	2014	2015	
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	35,00%	65,00%	
İnşaat Maliyeti	49.867.300	95.389.021	
TOPLAM GİDERLER (₺)	49.867.300	95.389.021	
İndirgenmiş Nakit Akışı	49.867.300	86.324.906	
İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)			136.192.205,88
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	225.109.993	-71.917.903	
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)			153.192.089,74

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile projenin tamamlanması halindeki bugünkü toplam değeri **289.384.295,62 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyetinin bugüne indirgenmiş değeri 136.192.205,88 ₺ olarak hesap edilmiş olup; buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

289.384.295,62 ₺ - 136.192.205,88 ₺ = **153.192.089,74 ₺** olarak hesaplanmıştır.

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

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **81.536.590 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 30,80'dür. Taşınmazlar yapı ruhsatlarına göre IV-A yapı sınıfındadır. Projenin niteliği, kullanılan malzemeler ve yapı tekniği gibi özellikler dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı yapı birim maliyet bedeline % 10 ilave edilerek, maliyet bedelleri 770,00 ₺/m² üzerinden hesaplanmıştır.

Blok	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı	m ² Birim Maliyet, ₺	Toplam Maliyet, ₺
A1	12.214	IV-A	770	9.404.780
A2	11.254	IV-A	770	8.665.580
A3	15.101	IV-A	770	11.627.770
A4	12.215	IV-A	770	9.405.550
A5	11.457	IV-A	770	8.821.890
A6	12.704	IV-A	770	9.782.080
A7	12.612	IV-A	770	9.711.240
B1-B2	16.637	IV-A	770	12.810.490
B3-B4	24.739	IV-A	770	19.049.030
B5-B6	17.535	IV-A	770	13.501.950
C1	11.498	IV-A	770	8.853.460
C2	12.949	IV-A	770	9.970.730
D	32.625	IV-A	770	25.121.250
Çevre Düzeni Ve Alt Yapı Maliyeti				15.672.580
Toplam	203.540			172.398.380

Toplam inşaat maliyeti 172.398.380 ₺ olup bu değer %30,80'i 53.098.701,04 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 81.536.590,00 ₺ + 53.098.701,04 ₺ = **134.635.291,04 ₺** olarak hesap edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, manzara, peyzaj, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “içinde ticari üniteleri de barındıran nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 81.536,59 m² arsa üzerinde yer alan Kayabaşı Emlak Konutları Projesi'dir. 895 ada 2 parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve ruhsatlara göre 1084 adet daire, 15 adet dükkan bulunmaktadır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre projedeki 1084 adet bağımsız bölüm için ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 287.135.151,01 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış bir rapor bulunmamaktadır.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Eklere

- 1- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 1084 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Mahal Listesi