

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**  
**BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI**  
**1.ETAP 3.KISIM PROJESİ**  
**26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Sözleşme Tarihi - No</b>	: 01 Kasım 2017 - 068
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 21 Kasım 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 24 Kasım 2017
<b>Rapor No</b>	: 2017/7868
<b>Değerleme Konusu</b>	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Bahçekent Emlak
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi, 26 adet bağımsız Bölüm Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 654 ada 1 parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm ile 656 ada 5 parsel üzerinde konumlu 22 adet bağımsız bölüm.
<b>Mevcut Durum</b>	: Taşınmazlar halihazırda boş durumdadırlar.
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50, Yençok: Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>10.067.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)

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 HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
3.4.2	Belediye İncelemesi .....	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	12
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	12
4.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	13
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	16
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	17
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	24
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	27
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	28
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	33
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	35
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	36
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	36
7.2	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	39
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	40
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	40
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	41

## 1. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla 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 tarihi ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: 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 taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **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 bilgilili 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 gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam 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.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 3. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

### 3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	654 / 1	656 / 5
<b>SAHİBİ</b>	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İLİ</b>	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Başakşehir	Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	Hoşdere	Hoşdere
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	2 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası (*)	7 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası (*)
<b>ARSA YÜZÖLÇÜMÜ</b>	18.171,56 m <sup>2</sup>	37.814,94 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	2320	2326
<b>TAPU TARİHİ</b>	08.02.2016	08.02.2016

Ada	Parsel	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
654	1	2	4	ZEMİN	DÜKKAN	318	27418	294	29009
654	1	2	5	ZEMİN	DÜKKAN	366	27418	294	29010
654	1	2	34	1KAT	OFİS	336	27418	294	29039
654	1	2	40	2.KAT	OFİS	352	27418	294	29045
656	5	1	4	1.BODRUM	DÜKKAN	234	65554	295	29054
656	5	1	68	1.KAT	OFİS	334	65554	295	29118
656	5	1	69	1.KAT	OFİS	366	65554	295	29119
656	5	1	70	1.KAT	OFİS	356	65554	295	29120
656	5	1	75	2.KAT	OFİS	350	65554	295	29125
656	5	1	76	2.KAT	OFİS	384	65554	295	29126
656	5	1	77	2.KAT	OFİS	374	65554	295	29127
656	5	1	82	3.KAT	OFİS	366	65554	295	29132
656	5	1	83	3.KAT	OFİS	402	65554	295	29133
656	5	1	84	3.KAT	OFİS	390	65554	295	29134
656	5	2	5	1.BODRUM	DÜKKAN	416	65554	295	29143
656	5	2	69	1.KAT	OFİS	284	65554	296	29207
656	5	2	71	1.KAT	OFİS	258	65554	296	29209
656	5	2	75	2.KAT	OFİS	366	65554	296	29213
656	5	2	76	2.KAT	OFİS	300	65554	296	29214
656	5	2	78	2.KAT	OFİS	270	65554	296	29216
656	5	2	79	2.KAT	OFİS	306	65554	296	29217
656	5	2	81	3.KAT	OFİS	402	65554	296	29219
656	5	2	82	3.KAT	OFİS	382	65554	296	29220
656	5	2	83	3.KAT	OFİS	314	65554	296	29221
656	5	2	85	3.KAT	OFİS	284	65554	296	29223
656	5	2	86	3.KAT	OFİS	322	65554	296	29224

(\*) Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.



### 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, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- o 18.06.2016 tarihli yönetim planı. (30.12.2015 tarih 25250 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (14.04.2016 tarih ve 8992 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Bölümü:**

- o 12.06.2015 tarih 11350 yevmiye numaralı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22344-22347 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine Kira Şerhi)

**Not:** Söz konusu kira şerhi, TEDAŞ Kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

**Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin 12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:**

Ada / Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
654 / 1	18.171,56	Ticaret	Emsal (*): 0,50,
656 / 5	37.814,94	Ticaret	Yençok:Serbest

(\*) **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 m<sup>2</sup>'si,
- Atrium ve galeri boşlukları,
- Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m<sup>2</sup>'si,
- Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Parseller üzerinde yer alan bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
654/1	1	18.04.2013 - 56	03.11.2016 - 273	10.461,72	46
	2	18.04.2013 - 57	03.11.2016 - 274	5.145,21	45
656 / 5	1	18.04.2013 - 80	03.11.2016 - 275	28.940,34	88
	2	18.04.2013 - 81	03.11.2016 - 276	8.958,14	86
	3	18.04.2013 - 82	03.11.2016 - 277	2.160,55	13
	4	18.04.2013 - 83	03.11.2016 - 278	354,38	1
	5	18.04.2013 - 84	03.11.2016 - 279	354,38	1
	6	18.04.2013 - 85	03.11.2016 - 280	354,38	1
	7	18.04.2013 - 86	03.11.2016 - 281	354,38	1
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>57.083,48</b>	<b>282</b>

### 3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

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 İskân 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 kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

Konu proje parselleri 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Parseller 14.03.2013 tarih ve 3635 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra 08.02.2016 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş ve 14.04.2016 tarihinde kat mülkiyetine geçerek Emlak Konut GYO A.Ş. adına yeniden tescil olmuşlardır.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2. Kısım Mahallesi'nde konumlu olan 654 ada 1 no'lu parsel ile 656 ada 5 no'lu parsellerde üzerinde **Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi** bünyesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolu üzerinden Esenyurt girişlerinden yan yola ayrılarak kuzey batı yönünde ayrılan Hoşdere - Başakşehir yolu sapılarak yaklaşık 5 km devam edilir, konu taşınmazlara sağ kolda ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde konumlandığı bölgede genellikle boş parseller ile özellikle son yıllarda düzenli konut yapılaşması da başlamıştır. Yakın çevresinde; Tual Bahçekent, Bahçekent Flora, Avrupark Projesi, Bahçekent Emlak Konutları diğer etapları yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu'na 1 km, Atatürk Havalimanı'na 28 km, 3. Havalimanı'na 44 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ise 45 km mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgedeki elit projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Bölge Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM HAKKINDA GENEL BİLGİLER

<b>PROJE ADI</b>	Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	Nisan 2013
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	Kasım 2016
<b>PARSEL SAYISI</b>	2 adet
<b>ARSA ALANI (654/1)</b>	18.171,56 m <sup>2</sup>
<b>ARSA ALANI (656/5)</b>	37.814,94 m <sup>2</sup>
<b>KONU PARSELLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	57.083,48 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	282 (204 adet dükkan, 78 adet ofis)
<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme (Çerçevesiz Sistem)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	Taşınmazların konumlu olduğu bloklar dikdörtgen bir geometrik yapıya sahiptirler.
<b>BLOK SAYISI</b>	9 adet
<b>AKTİVİTELER</b>	Sosyal tesis alanı, Café,
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Cam Giydirme
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	Kiremit
<b>OTOPARK</b>	Mevcut

## Açıklamalar

- Değerleme konusu gayrimenkuller Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım projesinde 654 ada 1 no'lu parsel ile 656 ada 5 no'lu parseller üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde açık-kapalı otopark ve sosyal donatı alanları mevcuttur.
- 654 ada 1 no'lu parsel 18.171,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 2 adet bloktan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu 4 ve 5 no'lu dükkanlar ile 34 ve 40 no'lu ofislerin yer aldığı 2. Blok, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır. Bloкта 27 adet dükkan ve 18 adet ofis olmak üzere toplamda 45 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- 656 ada 5 no'lu parsel 37.814,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 7 adet bloktan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu 4 no'lu dükkan ile 68, 69, 70, 75, 76, 77, 82, 83 ve 84 no'lu ofislerin yer aldığı 1. Blok, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Bloкта 67 adet dükkan ve 21 adet ofis olmak üzere toplamda 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Değerleme konusu 5 no'lu dükkan ile 69, 71, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 85 ve 86 no'lu ofislerin yer aldığı 2. Blok, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Bloкта 65 adet dükkan ve 21 adet ofis olmak üzere toplamda 86 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Taşınmazlarda zeminler tüm hacimlerde beton kaplı, duvarlar örülü şekildedir. Pencere doğramaları PVC`den mamul olup çift camlıdır. Dış kapısı cam giydirme olup, ıslak hacim döşemeleri, vitrikiye, armatürler natamamdır. Binada taşınmazların natamam halde teslim edildiği ve alıcının isteğine göre içinin düzenlendiği öğrenilmiştir.

- o Değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B NO	KAT NO	NİTELİK	YÖNÜ	NET ALANI (M <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )
654	1	2	4	ZEMİN	DÜKKÂN	KD	73,91	81,50
654	1	2	5	ZEMİN	DÜKKÂN	KD	86,37	94,88
654	1	2	34	2	OFİS	D-K	114,38	147,78
654	1	2	40	3	OFİS	D-K	114,38	147,78
656	5	1	4	1.BODRUM	DÜKKÂN	KD	54,93	68,87
656	5	1	68	1	OFİS	KD	120,59	160,48
656	5	1	69	1	OFİS	KD	135,17	180,55
656	5	1	70	1	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
656	5	1	75	2	OFİS	KB-KD	120,59	160,48
656	5	1	76	2	OFİS	KD	135,17	180,55
656	5	1	77	2	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
656	5	1	82	3	OFİS	KB-KD	120,59	160,48
656	5	1	83	3	OFİS	KD	135,17	180,55
656	5	1	84	3	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
656	5	2	5	1.BODRUM	DÜKKÂN	KD	116,46	131,99
656	5	2	68	1	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
656	5	2	70	1	OFİS	GB	96,47	124,61
656	5	2	74	2	OFİS	KD	136,76	184,99
656	5	2	75	2	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
656	5	2	77	2	OFİS	GB	96,47	124,61
656	5	2	78	2	OFİS	GB	98,17	127,05
656	5	2	80	3	OFİS	GD-KD	117,56	157,04
656	5	2	81	3	OFİS	KD	137,03	184,99
656	5	2	82	3	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
656	5	2	84	3	OFİS	GB	96,47	124,61
656	5	2	85	3	OFİS	GB	98,17	127,05



### 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

### 4.4 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 rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaa özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**ofis ve dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

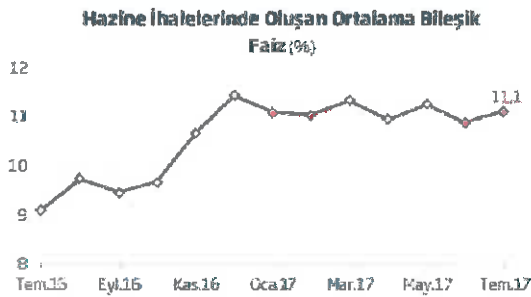
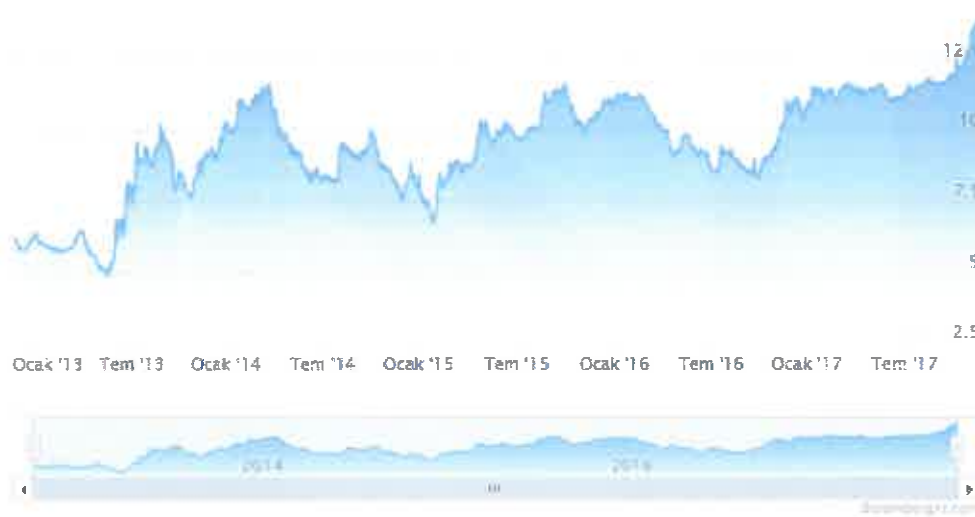
## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

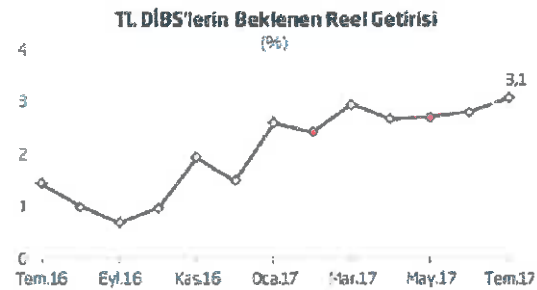
### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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.



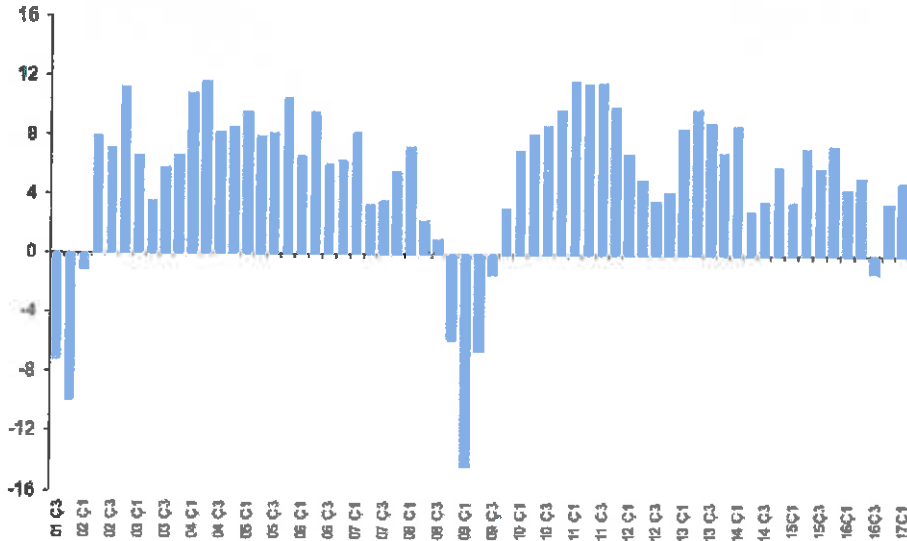
Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datastream



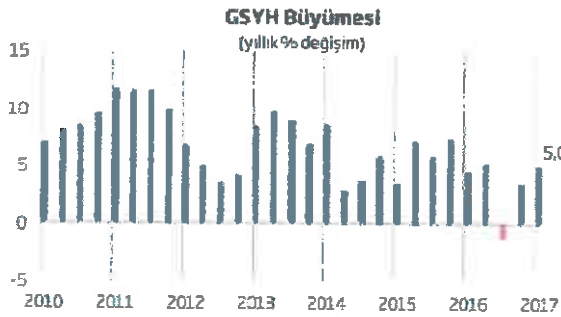
### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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.

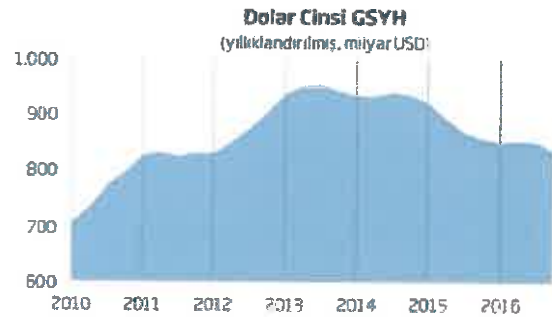
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)  
 (Zincirlenmiş Hattım Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

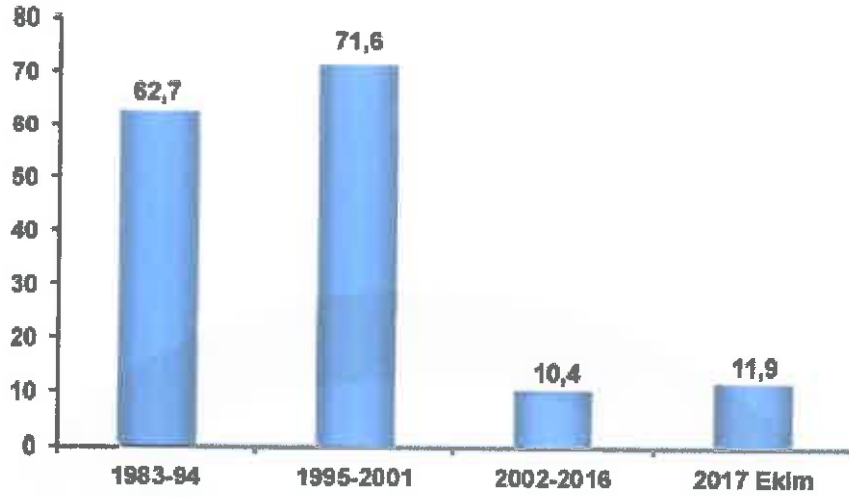


Kaynak: TÜİK, İş Bankası



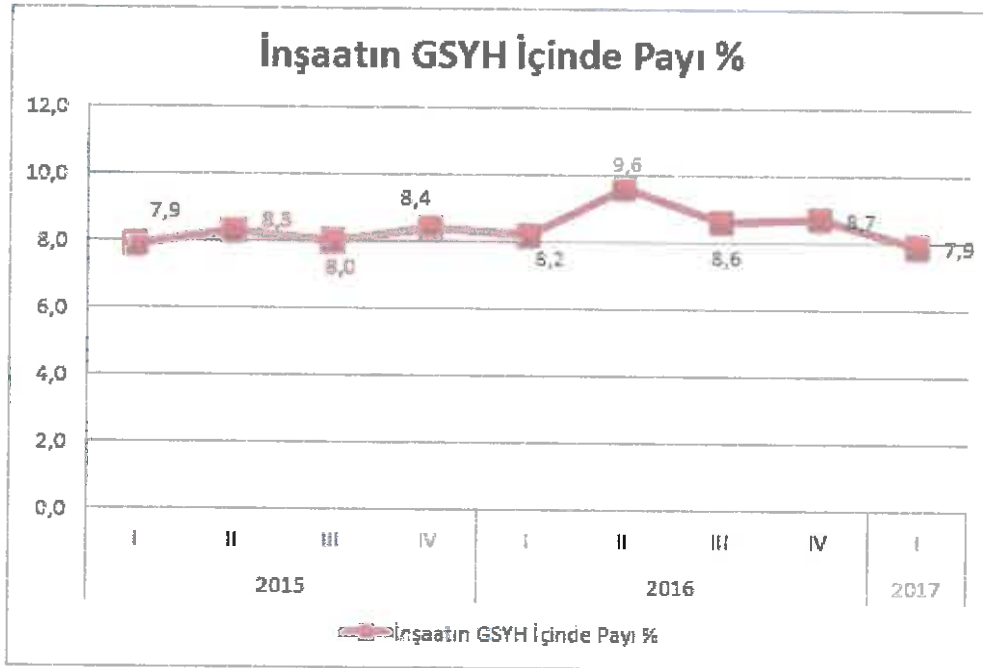
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

### Ortalama Enflasyon Oranı (%)



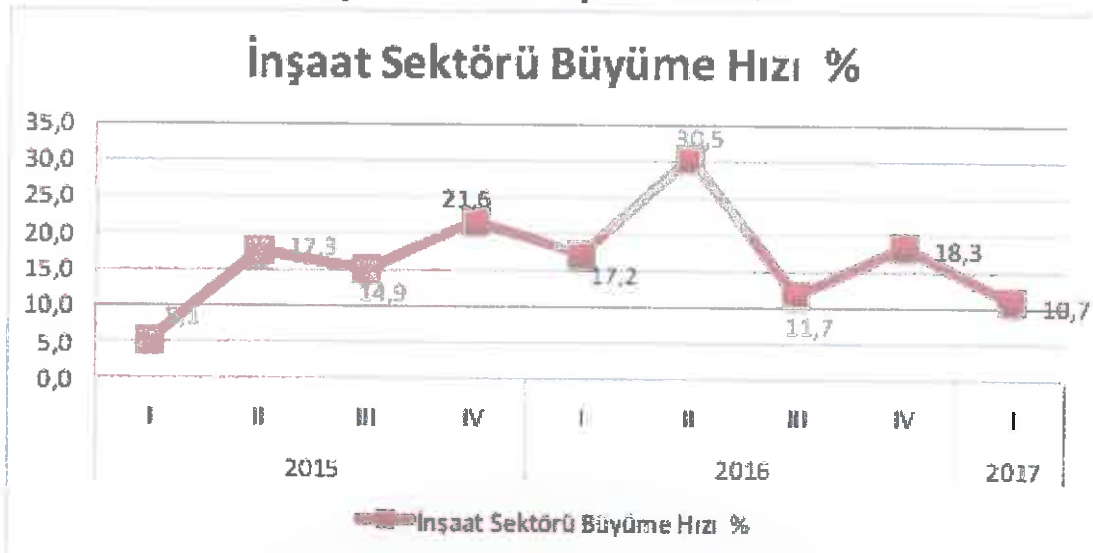
Kaynak: TÜİK

### 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 dengeyi 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'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin 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 aşılarak 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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	139 541	5,5	10,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	202 321 341	186 472 301	220 653 620	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 860 676	159 576 743 337	176 001 025 189	15,4	9,3
Daire sayısı	886 119	801 798	1 031 754	10,6	-13,6

(t) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2016 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

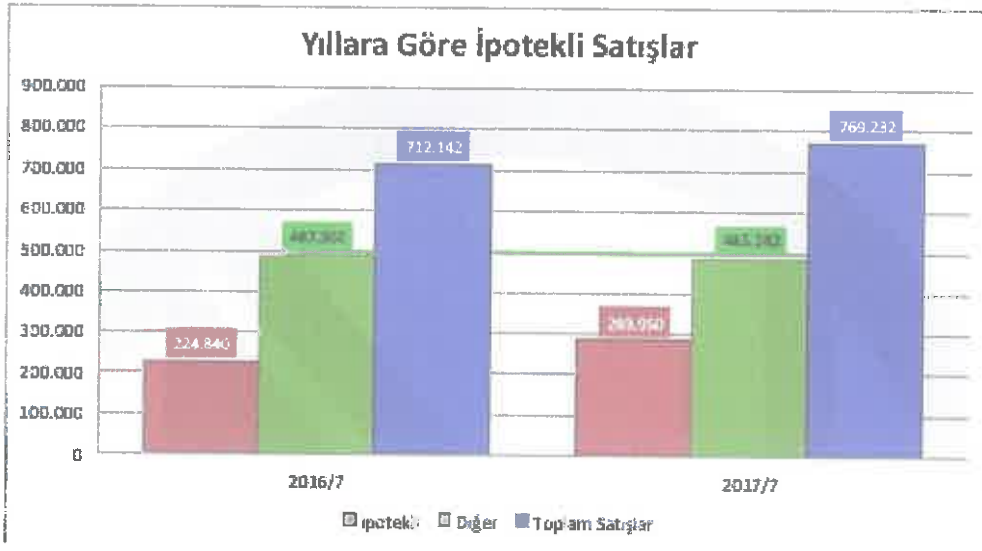
Kaynak: TÜİK

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 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 (%)
<b>Ağustos 16</b>	219,70	1,05	14,18
<b>Eylül 16</b>	221,38	0,76	13,90
<b>Ekim 16</b>	222,45	0,48	12,86
<b>Kasım 16</b>	224,05	0,72	12,26
<b>Aralık 16</b>	225,95	0,85	12,26
<b>Ocak 17</b>	228,61	1,18	12,99
<b>Şubat 17</b>	231,14	1,11	13,33
<b>Mart 17</b>	233,80	1,15	13,37
<b>Nisan 17</b>	235,90	0,90	13,13
<b>Mayıs 17</b>	238,73	1,20	12,65
<b>Haziran 17</b>	241,04	0,97	12,69
<b>Temmuz 17</b>	242,66	0,67	11,61
<b>Ağustos 17</b>	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 artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması.

#### 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 dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

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. Yurtiçi 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. Atarürk 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 yurtiçi 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 şehiriçi 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.

## **Başakşehir ilçesi**

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 369.810 kişidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. 07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayabaşı projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

İlçedeki en önemli ekonomik faaliyet alanı İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi işletmeleridir.

Kuzey Marmara Otoyolu ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

### 5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### **Olumlu etkenler:**

- o Konumları ve ulaşım kolaylığı,
- o Ana arterlere yakın konumlanıyor olması,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Gelişmekte olan bölgede yer almaları,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- 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.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	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.
<b>Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	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 şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	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.
<b>Ekonomik Özellikler</b>	Bu raporda gelir kapitilizasyonu yönteminin uygulanması amacıyla kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

### **Yakın bölgedeki satılık ve kiralık Dükkânlar:**

1- Bahçekent Emlak Konutları projesinde 2017 yılı içerisinde satışı gerçekleşmiş dükkânlar aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B NO	KAT NO	BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
656	5	1	12	1.BODRUM KAT	83,77	483.050,85	5.766,39
656	5	1	27	ZEMİN KAT	51,22	296.610,17	5.790,91
656	5	2	8	1.BODRUM KAT	84,67	457.627,12	5.404,83

Projede ortalama m<sup>2</sup> satış birim değeri yaklaşık 5.655, TL olarak gerçekleşmiştir.

- Zemin katta konumlu olan brüt 58 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 1.750,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 30,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (539) 480 63 15
  - Zemin konumlu olan brüt 71 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 2.000,-TL kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 28,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 698 58 92
  - Zemin katta konumlu site içerisine cepheli olan brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 35,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (534) 872 91 98
- 2- Bahçekent Flora projesinde;
- Zemin katta konumlu olan brüt 90 m<sup>2</sup> alanlı dükkân 850.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 9.445.-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 200 98 67
  - Zemin katta konumlu olan toplamda brüt 290 m<sup>2</sup> alanlı dükkân 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. Aynı taşınmaz 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 11.205.-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri 52,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (537) 367 70 70
  - Zemin katta konumlu olan brüt 73 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 69,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (537) 362 30 30
  - Zemin katta konumlu olan brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 55,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (555) 991 75 37

3- Akbatı AVM projesinde;

- Zemin katta cadde cepeli olan giriş brüt 112 m<sup>2</sup> alanlı 13.750,-TL kira getirisi bulunan dükkan 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 19.645,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri 123,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 051 51 00

- Zemin katta konumlu olan toplamda brüt 335 m<sup>2</sup> alanlı 16.110,-TL kira getirisi bulunan dükkan 2.740.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 8.180,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri 48,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 792 69 36

4- Bahçeşehir Hillpark sitesinde zemin katta konumlu olan brüt 52 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 600.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 11.540,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (537) 462 93 30

5- Taşınmazlara yakın konumda, Bahçeşehir Loca'da;

- Cadde cepeli olan brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 70,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (544) 417 33 99

- Brüt 80 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.900,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 49,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 334 26 17

### Yakın bölgedeki satılık ve kiralık Ofisler:

1- Bahçekent Emlak Konutları projesinde 2017 yılı son 6 ay içerisinde satışı gerçekleşmiş ofisler aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B NO	KAT NO	BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
656	5	1	71	1.KAT	147,13	407.627,12	2.770,523
656	5	1	72	1.KAT	124,25	361.864,41	2.912,39
656	5	1	73	1.KAT	126,67	344.915,25	2.722,943
656	5	1	74	1.KAT	147,11	407.627,12	2.770,9
656	5	1	78	2.KAT	147,13	417.796,61	2.839,643
656	5	1	79	2.KAT	124,25	354.237,29	2.851,004
656	5	1	80	2.KAT	126,67	362.711,86	2.863,439
656	5	1	81	2.KAT	147,11	399.152,54	2.713,293
656	5	1	85	3.KAT	147,13	435.593,22	2.960,601
656	5	1	86	3.KAT	124,25	388.983,05	3.130,648
656	5	2	66	1.KAT	157,04	453.389,83	2.887,098
656	5	2	67	1.KAT	184,99	489.830,51	2.647,876
656	5	2	69	1.KAT	147,52	419.491,53	2.843,625
656	5	2	73	2.KAT	157,04	472.033,90	3.005,82
656	5	2	76	2.KAT	147,52	427.966,10	2.901,072
656	5	2	79	2.KAT	147,56	417.796,61	2.831,368
656	5	2	86	3.KAT	147,56	435.593,22	2.951,974

Projede ortalama m<sup>2</sup> satış birim değeri yaklaşık 2.855, TL olarak gerçekleşmiştir.

- Bahçekent Emlak konutlarında ara katta brüt 150 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 2.450,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 16,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 446 42 24
- Bahçekent Emlak konutlarında ara katta brüt 113 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 18,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 690 26 26
- Bahçekent Emlak konutlarında ara katta brüt 530 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 17,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 446 42 24

2- Bahçe City projesinde;

- 2.katta konumlu olan brüt 83 m<sup>2</sup> alanlı ofis 490.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 5.905.-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 404 79 33
- Ara katta konumlu olan brüt 110 m<sup>2</sup> alanlı ofis 500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 4.545.-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 697 21 47



- 1.katta konumlu olan brüt 125 m<sup>2</sup> alanlı ofis için aylık 3.000,-TL istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri 24,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (535) 495 88 85
  - Ara katta konumlu olan brüt 180 m<sup>2</sup> alanlı ofis için aylık 5.000,-TL istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri 28,-TL)
- 3- Loca Bahçeşehir projesinde;
- Ara katta konumlu olan brüt 241 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 tipi ofis 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz için aylık 5.000,-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 6.225.-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 21,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (530) 569 37 73
  - Ara katta konumlu olan brüt 78 m<sup>2</sup> alanlı ofis 425.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 5.450.-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 352 84 71
- 4- Taşınmazlar ile aynı bölgede Başakşehir Teras Garden projesinde 230 m<sup>2</sup> alanlı 5+1 tipi ofis kullanımına uygun daire 1.100.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 4.785.-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 248 48 51
- 5- Taşınmazlara yakın konumda, Nissa O2 Projesinde;
- Brüt 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis için aylık 1.600,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 12,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (554) 154 42 28
  - Brüt 238 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis için aylık 2.700,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 11,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (554) 154 42 28

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN 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 gelirin 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 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 çalışmada 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 dahilinde 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 taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı (gelir kapitalizasyonu) yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN TESPİTİ

## PAZAR

### 7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### Pazar analizi:

Taşınmazın / taşınmazların 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	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

### Dükkan Emsal Analizi

	Bahçekent Emlak Konutları	Bahçekent Flora	Akbatı AVM	Bahçeşehir Hillpark
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	5.655	10.325	13.915	11.540
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Dükkân	Dükkân	Dükkân	Dükkân
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	- % 10	- % 45	- % 50	- % 50
<b>Büyükük düzeltmesi</b>	% 0	% 5	% 10	% 0
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 0	- % 20	- % 40	- % 25
<b>Pazarlık payı</b>	Yok % 0	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	5.090	4.530	4.360	4.385
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 4.525</b>			

### Dükkan Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Bahçekent Emlak Konutları	Bahçekent Flora	Akbatı AVM	Loca Bahçeşehir
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Kira Satış Değeri (TL)</b>	31	59	86	60
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Dükkân	Dükkân	Dükkân	Dükkân
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	- % 10	- % 45	- % 50	- % 50
<b>Büyükük düzeltmesi</b>	% 0	% 5	% 10	% 0
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 0	- % 20	- % 40	- % 20
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	27	26	27	23
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 26</b>			

Emsal analizleri rapor konusu taşınmazlardan 656 ada 5 parselde 1. Blokta konumlu 68,87 m<sup>2</sup> alanlı 4 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer rapor konusu 3 adet dükkan projedeki konum ve büyüküklerine göre 4 no'lu dükkana göre yeniden şerefiyelendirilmiştir.

### Ofis Emsal Analizi

	Bahçekent Emlak Konutları	Bahçe City	Loca Bahçeşehir	Teras Garden
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	2.855	5.225	5.840	4.785
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	- % 45	- % 50	- % 50
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 0	- % 10	- % 10	% 0
<b>Pazarlık payı</b>	Yok % 0	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	2.855	2.460	2.495	2.275
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	~ 2.525			

### Ofis Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Bahçekent	Bahçe City	Loca Bahçeşehir	Nissa O2
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL)</b>	17	26	21	12
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	- % 45	- % 50	% 15
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 0	- % 10	- % 10	% 0
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	16	12	9	13
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	~ 13			

Emsal analizleri rapor konusu taşınmazlardan 656 ada 5 parselde 1. Blokta konumlu 160,48 m<sup>2</sup> alanlı 82 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer rapor konusu 21 adet ofis projedeki konum ve büyüklüklerine göre 82 no'lu ofise göre yeniden şerefiyelendirilmişlerdir.

### 7.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak 26 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam kira ve piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

TOPLAM SATIŞ BRÜT ALANI	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)
3879,63	10.067.000	52.731

### 7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

#### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerden rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkan vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 16 – 20 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Taşınmazların yer aldıkları lokasyon ile bağımsız bölümlerin büyük kısmının henüz faaliyette olmaması da dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazların da yaklaşık 18 yıl (216 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz.



### 7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/18 yıl=) yaklaşık % 5,56 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların toplam aylık kira getirisinin KDV hariç değeri "7.1.2 Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 52.731,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık toplam net kira getirisi ise;

52.731,-TL x 12 AY = 632.772,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazların toplam pazar değeri;

% 5,56 = 632.772,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri  $\approx$  **11.380.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	10.067.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	11.380.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **pazar yaklaşımı yöntemi** ile ulaşılan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **10.067.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Rapor konusu taşınmazlar için son üç yıl içerisinde tarafımızca hazırlanmış herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 26 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değerleri için;**

**10.067.000,-TL** (Onmilyonaltmışyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.  
(10.067.000,-TL ÷ 3,9241 TL/USD (\*)  $\cong$  **2.565.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru; 1,-USD = 3,9241 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 11.879.060,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 24 Kasım 2017  
(Ekspertiz tarihi: 21 Kasım 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların İç ve Dış mekan görünüşleri
- Yapı kullanma izin belgesi
- Tapu suretleri
- Takyidat bilgeleri
- Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı satış değerleri tablosu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belge örnekleri