

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
BULVAR İSTANBUL PROJESİ
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Kasım 2017 – 061
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 10 Kasım 2017
Rapor Tarihi	: 15 Kasım 2017
Rapor No	: 2017/7862
Değerleme Konusu	Başakşehir Mahallesi, Ayazma 3. Etap Bulvar
Gayrimenkullerin Adresi	: İstanbul Projesi, 4 adet bağımsız Bölüm Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1358 ada 3 parsel üzerinde konumlu 1 adet bağımsız bölüm ile 1359 ada 5 parsel üzerinde konumlu 3 adet bağımsız bölüm.
Mevcut Durum	: Taşınmazlar halihazırda boş durumdadırlar.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: K1 Konut Alanı, Emsal (E): 2,40, Yençok: Serbest K2 Konut Alanı, Emsal (E): 2,00, Yençok: Serbest
Raporun Konusu	: 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)	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	3.917.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
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.....	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
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 AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	13
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	23
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	34
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	36
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	37
7.2	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	40
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	42
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	42
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	43

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 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 bilgili 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:

- Raporada sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporada 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.
- Raporada 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**

	1358 / 3	1359 / 5
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	İkitelli-2	İkitelli-2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	7 Adet Betonarme Apartman, 1 Adet Betonarme İşyeri Ve Arsası (*)	14 Adet Betonarme Apartman, 1 Adet Betonarme İşyeri Ve Arsası (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	39.580,91 m ²	58.484,05 m ²
HİSSESİ	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	20953	20361
TAPU TARİHİ	31.10.2016	26.09.2017

Ada	Parsel	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1358	3	K	1	ZEMİN	CAFE	1390	285894	482	47699
1359	5	G	142	33.KAT	KONUT	638	554062	491	48575
1359	5	G	166	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	548	554062	491	48599
1359	5	G	168	2.KAT	2 KATLI DÜKKAN	1114	554062	491	48601

(*) 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.

1358 Ada 3 Parsel Üzerinde Müstereken:**Beyanlar Bölümü:**

- o 28.01.2016 tarihli yönetim planı. (09.02.2016 tarih 2390 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22.02.2016 tarih ve 3296 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- o 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 12706-12707 nolu yeri ve kablo geçiş güzergahı) (11.04.2014 tarih ve 6357 yevmiye no ile)
- o 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (13.01.2016 tarih ve 686 yevmiye no ile)

1359 Ada 5 Parsel Üzerinde Müstereken:**Beyanlar Bölümü:**

- o 29.01.2016 tarihli yönetim planı. (09.02.2016 tarih 2391 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22.02.2016 tarih ve 3300 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- o 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 12705DM ve 12708/12709 nolu trafo yeri.) (11.04.2014 tarih ve 6358 yevmiye no ile)

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

Tapu incelemesi itibariyle 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 04.11.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

Ada / Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1358 / 3	39.580,91	K2 Konut Alanı	Emsal (*): 2,00, Yençok:Serbest
1359 / 5	58.484,05	K1 Konut Alanı	Emsal (*): 2,40, 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 m²'si,
 - Atrium ve galeri boşlukları,
 - Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m²'si,
 - Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m²'si,
 - Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
 - Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,
 - Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
 - Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları.



3.3.1 Başakşehir 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.

- Parseller üzerinde yer alan bloklardan G Blok için alınmış 06.1.2014 tarih ve 395 sayılı yeni yapı ruhsatı, diğer tüm bloklar için alınmış 31.05.2013 tarihli yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır.

- o Parseller için son alınan tadilat 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 ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
1358/1	D1-A-B	28.08.2013 - 317	31.12.2015 - 361	51.647,85	169
	E1-E2 (3E-3F)	28.08.2013 - 311/312	31.12.2015 - 362	30.714,15	169
	E3-E4(3G-3H)	28.08.2013 - 314/313	31.12.2015 - 363	30.714,16	169
	F1	28.08.2013 - 315	31.12.2015 - 364	15.285,89	74
	F2	28.08.2013 - 316	31.12.2015 - 365	9.470,04	49
	K	28.08.2013 - 317	12.02.2016 - 14	207,27	1
1359/1	A1	28.08.2013 - 318	31.12.2015 - 367	66.184,57	124
	A2	28.08.2013 - 319	31.12.2015 - 368	22.359,51	136
	A3	28.08.2013 - 320	31.12.2015 - 369	24.242,44	148
	A4	28.08.2013 - 321	31.12.2015 - 370	26.051,17	160
	B1	28.08.2013 - 322	31.12.2015 - 371	5.842,04	30
	B2	28.08.2013 - 323	31.12.2015 - 372	5.5332,03	26
	B3	28.08.2013 - 324	31.12.2015 - 373	5.842,04	28
	B4	28.08.2013 - 325	31.12.2015 - 374	5.332,03	25
	C1	28.08.2013 - 326	31.12.2015 - 375	5.658,37	29
	C2	28.08.2013 - 327	31.12.2015 - 376	5.658,37	28
	G	21.01.2015 - 002	17.08.2017 - 347	55.514,89	175
	H (KREŞ)	06.11.2014 - 394	31.12.2015 - 377	243,42	1
	J1	28.08.2013 - 328	31.12.2015 - 378	23.271,15	113
	J2	28.08.2013 - 329	31.12.2015 - 379	20.320,64	92
GENEL TOPLAM				459.892,03	1.746

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 taşınmaz parselleri 3560 ve 3571 no'lu parsellerin 26.11.2012 tarihli imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Aşağıda tabloda detaylı sunulmuştur.

Eski Parsel No	Yeni Ada / Parsel No
3560, 3571	1358 / 1
3571	1359 / 1

- Daha sonradan 31.10.2016 tarihinde parseller yeniden imar uygulaması görmüş ve son ada parsel numaralarını almıştır.

Eski Ada Parsel No	Yeni Ada / Parsel No
1358 / 1	1358 / 3
1359 / 1	1359 / 5

- Taşınmazlar için kat irtifakı tesis edilmiş ve kat mülkiyetine geçtiği ancak mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Taşınmazların yer aldığı parseller 31.05.2010 tarihli Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar planında kalmakta iken T.C. İstanbul 5.İdare Mahkemesinin 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu karar ile uygulamanın yürütmesi durdurulmuştur. Ancak daha sonra 19.06.2012 tasdikli plan sınırlarına dahil edilmiş ve parseller en son hazırlanan 04.11.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu olan 1358 ada 3 no'lu parsel ile 1359 ada 5 no'lu parseller üzerinde **Ayazma 3. Etap Bulvar İstanbul Projesi** bünyesinde K Blok'ta yer alan 1 no'lu Café ile G Blok'ta yer alan 142 no'lu konut, 166 ve 168 no'lu dükkanlardır.

Taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolu üzerinden Mahmutbey kavşağından yan yolda devam edilir Mall Of İstanbul AVM geçildikten sonra başlayan Olimpiyat Stadyumu Yolu Caddesi üzerinde kuzey istikametinde giderken bu caddeyi takip edilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde konumlandığı bölgede genellikle boş parseller ile sanayi sitelerinde sanayi yapılaşmaları bulunmaktadır. Ayrıca son yıllarda düzenli konut yapılaşması da başlamıştır. Yakın çevresinde; Evvel İstanbul, Adım İstanbul, Nidapark Başakşehir, Avrupa Konutları, Park Maveria projeleri, Ağaoğlu My World Europe ve TOKİ Kayabaşı konutları yer almakta olup, daha uzak mesafede Mall Of İstanbul AVM, Atatürk Olimpiyat Köyü, Masko ve Keresteciler Sanayi Sitesi ile İkitelli OSB yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu'na 4,5 km, Atatürk Olimpiyat Köyü'ne 2 km, 3. Havalimanı Projesi'ne ise 19 km mesafededir.

Konumları, bölgenin gelişme potansiyelinin bulunması, 3. Havalimanı Projesi'ne ve Kuzey Marmara Otoyolu Projesi'ne yakın konumu taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



4.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Ayazma 3. Etap Bulvar İstanbul
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Ağustos 2013
BİTİŞ TARİHİ	Ağustos 2017
PARSEL SAYISI	2 adet
ARSA ALANI (1358/3)	39.580,91 m ²
ARSA ALANI (1359/5)	58.484,05 m ²
PARSELLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	459.892,03 m ²
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	1746 (26 adet ticari, 1720 adet konut)
İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
MİMARİ TASARIM	Taşınmazların konumlu olduğu bloklardan G Blok zemini yamuk formda üst katlarda ise dikdörtgen bir geometrik yapıya sahiptir.
BLOK SAYISI	20 adet
AKTİVİTELER	Sosyal tesis alanı, Café,
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Diş Cephe Kaplama
ÇATI KAPLAMASI	Kiremit
OTOPARK	Mevcut

Açıklamalar

- Değerleme konusu gayrimenkuller Ayazma 3. Etap Bulvar İstanbul projesinde 1358 ada 3 no'lu parsel ile 1359 ada 5 no'lu parseller üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde açık-kapalı otopark ve sosyal donatı alanları mevcuttur.
- 1358 ada 3 no'lu parsel 39.580,91 m² yüzölçümlü, betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu 1 no'lu Cafe'nin yer aldığı K Blok, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; tek kattan oluşmaktadır. Bloкта 1 adet cafe nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur.
- 1359 ada 5 no'lu parsel 58.484,05 m² yüzölçümlü, betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 14 adet bloktan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu 142 no'lu konut ile 166 ve 168 no'lu dükkanların yer aldığı G Blok, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 4 bodrum kat + zemin kat + 39 normal kat olmak üzere 44 kattan oluşmaktadır. Bloкта 10 adet dükkan ve 165 adet konut olmak üzere toplamda 175 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Taşınmazlarda konutlarda salon ve oda zeminleri laminant parke, ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar ve tavanlar sıvalı ve plastik boyalı olup, mutfakta tezgah ve dolaplar MDF'dir. Banyolarda, klozet, duşakabin, dolaplı lavabo ve armatürler tamdır. Pencere çift camlı PVC iç kapılar ahşap panel, dış kapılar ise çelik kapıdır. Dükkanlar ise zeminler tüm hacimlerde beton kaplı, duvarlar örülü şekildedir. Pencere doğramaları PVC`den mamul olup çift camlıdır. Dış kapısı cam giydirme olup, ıslak hacim döşemeleri, vitrifiye, armatürler natamamdır. Binada dükkanlar natamam halde teslim edildiği ve alıcının isteğine göre içinin düzenlendiği öğrenilmiştir.
- 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 ²)	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)	TAHSİSLİ ALAN (M ²)
1358	3	K	1	ZEMİN	CAFE	K-G-B-D	203,37	215,35	626,73
1359	5	G	142	33	DAİRE (3+1)	KD-KB	130,75	181,97	
1359	5	G	166	ZEMİN	DEPOLU DÜKKÂN	KB-KD	68,86	78,39	176,79
1359	5	G	168	2	2 KATLI DÜKKÂN	GD	228,10	258,22	18,74

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 kullanımıdır. 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 hesaplarken 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 "**konut ve dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

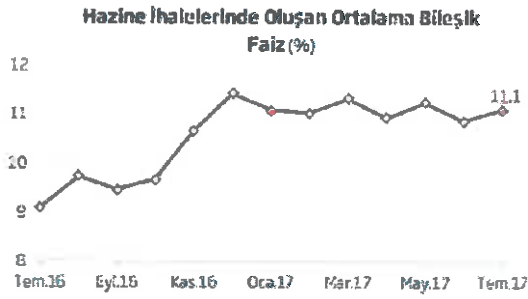
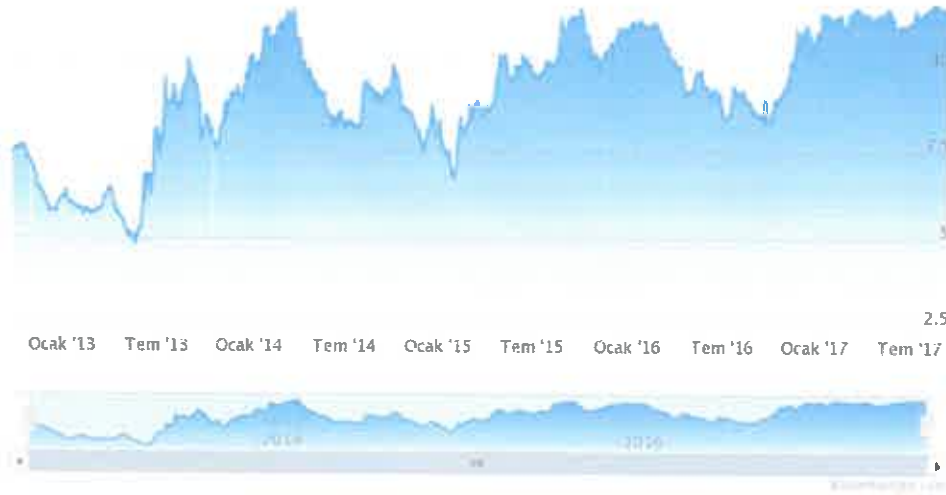
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

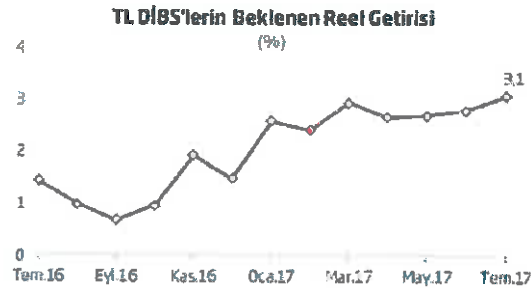
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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 kadar çıkmıştır.



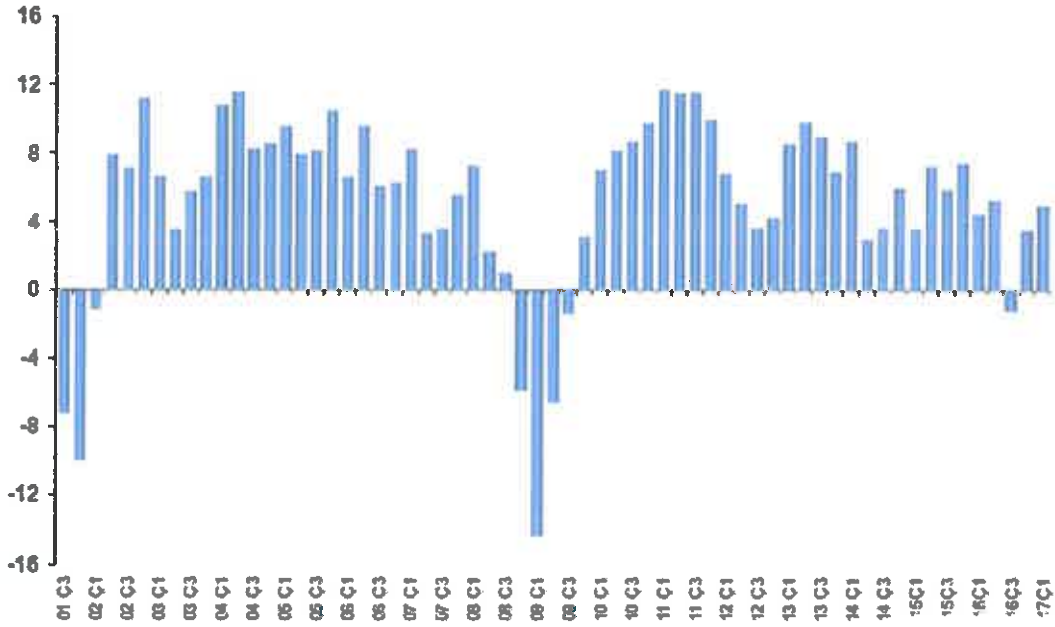
Kaynak: TCMB, İş Bankası Datastream



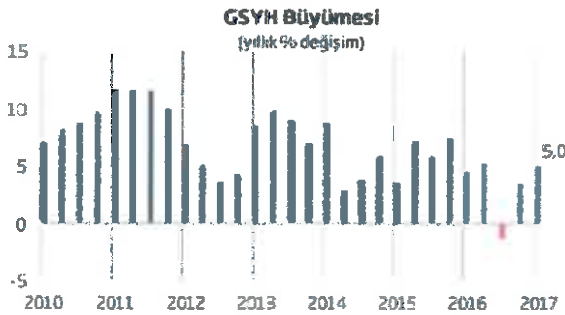
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörülmektedir.

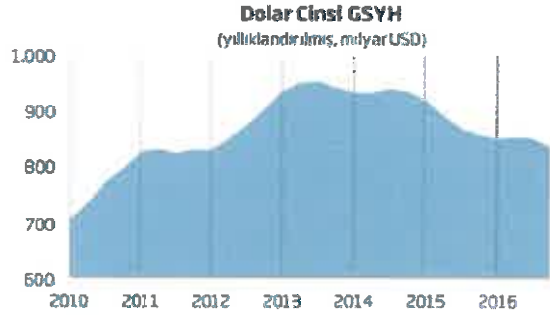
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirleştirilmiş Hacım Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



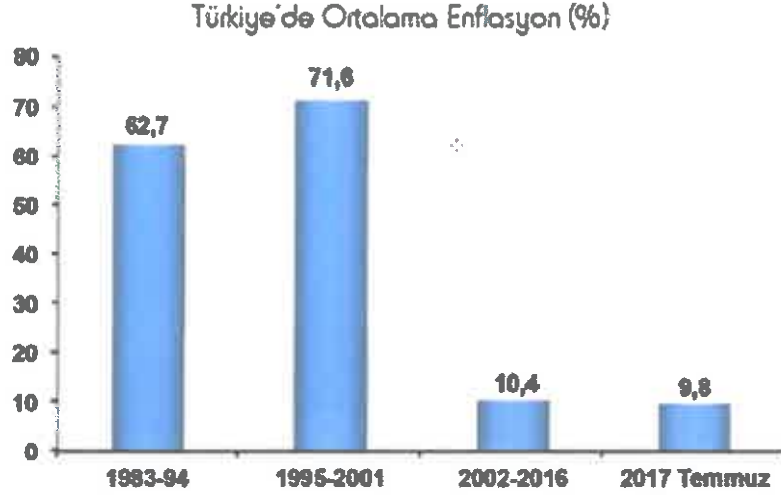
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK, İç Borçlar

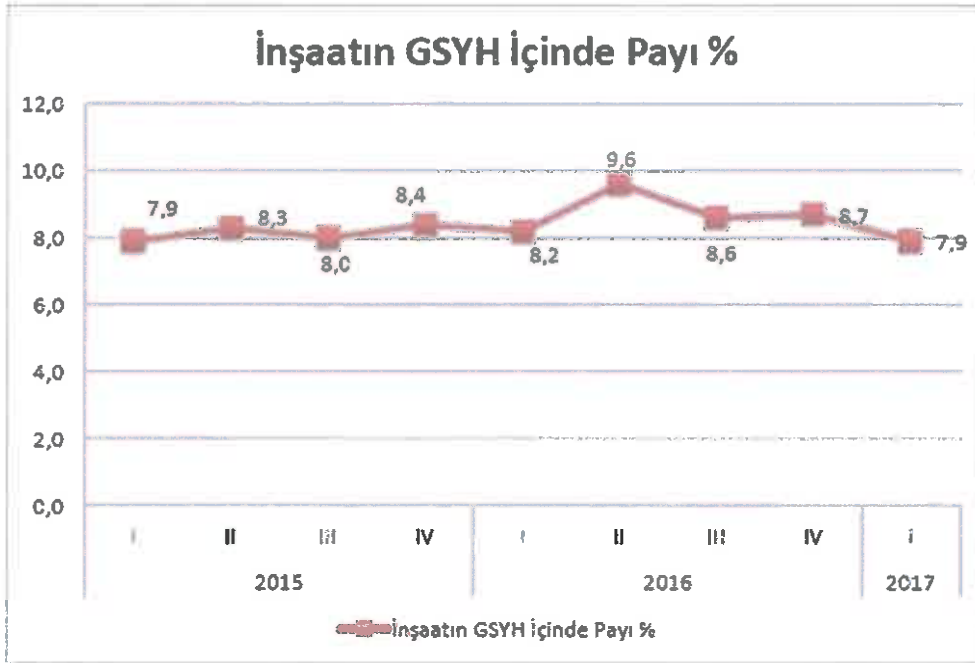


Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



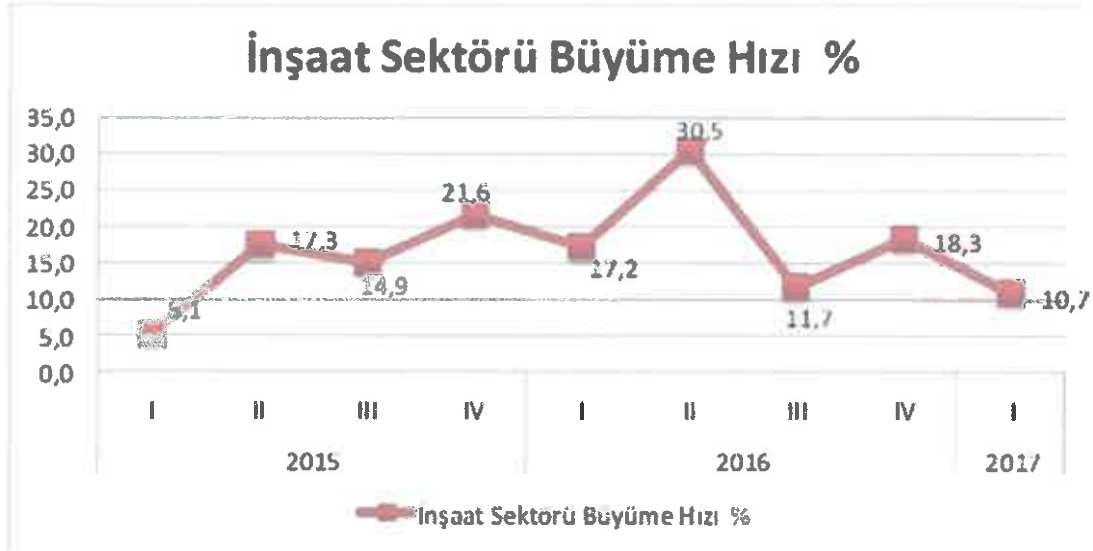
Kaynak TÜİK

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 dengeli bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.

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 aşılılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 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 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 620	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 050 675	159 576 743 337	176 001 925 180	15,4	-9,3
Daire sayısı	686 119	801 798	1 031 754	10,6	-13,6

(1) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları veriden 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

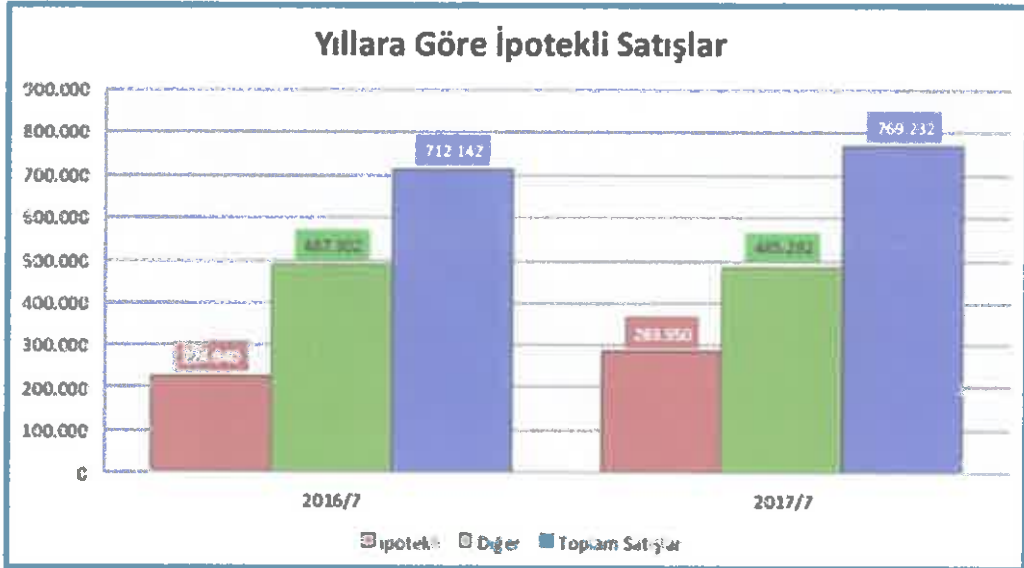
Kaynak: TÜİK

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 yarısı 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

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Yılı Satış Rakamları	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1116.240	1289.320	1341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	224.840	293.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	485.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 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 %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.

Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,41	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,85
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	12,33
Mart 17	233,60	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,18
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 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 artırıyor olması.

Fırsatlar:

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

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

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

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 kişidir.

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

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar,

Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

Bölgedeki nitelikli konut projeleri

1-

Proje Adı	Evvel İstanbul		
Arsa Alanı	40.121,18 m ²		
Ünite Sayısı	678		
m² aralıkları	63 - 223 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Nisan - 2018		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	63 - 78	365.000 - 550.000	6.535
2+1	84 - 128	380.000 - 550.000	4.385
2+1 dub.	117 - 146	710.000 - 722.000	5.445
3+1	147 - 176	649.000 - 1.041.000	5.235
4+1	177 - 223	855.000 - 1.050.000	4.765
5+1	222	1.208.000	5.440
Ortalama m² Birim Değeri			5.300

İlgilisi / 0 212 924 16 16

2-

Proje Adı	Adım İstanbul		
Arsa Alanı	16.423,50 m ²		
Ünite Sayısı	615 Konut - 120 Ticari		
m² Aralıkları	106 - 268 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Aralık - 2017		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1, 5+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	128 - 135	625.000 - 720.000	4.885 - 5.335
3+1	164 - 207	803.000 - 1.048.000	4.895 - 5.065
4+1	189 - 217	918.000 - 1.147.000	4.855 - 5.285
4+1 dub.	216 - 217	1.124.000 - 1.147.000	5.205 - 5.285
5+1	254 - 268	1.457.000 - 1.594.000	5.735 - 5.950
5+1 dub.	263 - 264	1.553.000 - 1.641.000	5.905 - 6.215
Ortalama m² Birim Değeri			5.385

İlgilisi / 0 850 207 0 777

NOVA TD RAPOR NO: 2017/7862

3-

Proje Adı	Park Mavera 2.Etap		
Arsa Alanı	45.389,81 m ²		
Ünite Sayısı	556 Konut – 252 Ticari		
m² Aralıkları	126 - 207 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Haziran - 2018		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	126	638.000 – 660.000	5.150
3+1	182	877.000 – 925.000	4.950
4+1	207	1.000.000 – 1.100.000	5.070
Ortalama m² Birim Değeri			5.055

İlgilisi / 444 38 25

4-

Proje Adı	Nidapark Başakşehir		
Arsa Alanı	20.000 m ²		
Ünite Sayısı	374 konut – 48 Ticari		
m² Aralıkları	45 – 157 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Ekim - 2017		
Proje Konusu	Konut, Rezidans		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	88	485.000	5.510
3+1	175 – 193	855.000 – 995.000	4.885 – 5.155
4+1	222 - 314	1.050.000 – 2.120.000	4.730 – 6.750
Ortalama m² Birim Değeri			5.405

İlgilisi / 444 4 846

5- Bulvar İstanbul projesinde:

- 4.katta konumlu brüt 166 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için 670.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.035,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (542) 624 30 20
- 15.katta konumlu brüt 176 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için 750.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.260,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (532) 204 21 07
- 1.katta konumlu brüt 156 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için 569.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 3.645,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (532) 589 12 30

Yakın bölgedeki kiralık Konutlar:**1- Evvel İstanbul projesinde;**

- 8.katta konumlu brüt 180 m² alanlı pazarlanan 4+1 tipi konut için aylık 2.700,-TL istenmektedir. (m² birim kira değeri ~ 15,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (507) 540 40 83
- Bahçe katta konumlu olan brüt 158 m² alanlı pazarlanan 2+1 tipi konut için aylık 2.800 TL bedelle istenmektedir. (m² birim kira değeri 18,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (507) 540 40 83

2- Park Maveria 1 projesinde;

- 1.katta konumlu brüt 197 m² alanlı pazarlanan 4+1 tipi konut için aylık 4.000,-TL istenmektedir. (m² birim kira değeri ~ 20,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (541) 906 52 52
- 2.katta konumlu olan brüt 181 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için aylık 2.500 TL bedelle istenmektedir. (m² birim kira değeri 14,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (506) 343 27 37

**3- Nidapark Başakşehir Evlerinde 16.katta konumlu brüt 142 m² alanlı pazarlanan 2+1 tipi konut için aylık 2.500,-TL istenmektedir. (m² birim kira değeri ~ 17,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (533) 638 54 58****4- Bulvar İstanbul projesinde;**

- 14.katta konumlu brüt 200 m² alanlı pazarlanan 4+1 tipi konut için aylık 3.000,-TL istenmektedir. (m² birim kira değeri ~ 15,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (532) 231 73 92
- 12.katta konumlu olan brüt 177 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için aylık 2.150 TL bedelle istenmektedir. (m² birim kira değeri 12,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (554) 155 32 34
- 18.katta konumlu olan brüt 183 m² alanlı pazarlanan 3+1 tipi konut için aylık 2.250 TL bedelle istenmektedir. (m² birim kira değeri 12,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi: 0 (532) 218 49 58

Yakın bölgedeki satışı gerçekleşmiş ve satılık Dükkanlar:

1- Park Mevara 2.Etap projesinde;

- Zemin katta konumlu olan brüt 50,97 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 389.830,51 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 7.650.-TL)
- Zemin katta konumlu olan brüt 76,88 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 735.593,22 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 9.570.-TL)
- 1. bodrum katta konumlu olan brüt 156,84 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 1.647.457,63 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 10.505.-TL)

2- Evvel İstanbul projesinde 2017 yılının ilk üç ayında satışı gerçekleşen dükkanların bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	TİCARET GENEL BRÜT ALAN (m ²)	YÖNÜ	SATIŞ TARİHİ	SATIŞ FİYATI (KDV HARİÇ) (TL)	BİRİM FİYATI (TL)
A3	T1	1.BODRUM KAT	131,13	B	30.03.2017	1.501.694,92	11.450
C	T13	1.BODRUM KAT	182,42	GB	11.01.2017	2.500.000,00	13.705
A2	T13	1.BODRUM KAT	148,15	K	23.02.2017	1.101.694,92	7.435
A2	T16	ZEMİN KAT	81,40	D	23.01.2017	1.122.881,36	13.795
A2	T26	ZEMİN KAT	112,47	GD	23.02.2017	1.016.949,15	9.040
A3	T4	1.BODRUM KAT	116,16	B	30.03.2017	1.335.593,22	11.500
B1	T8	1.BODRUM KAT	445,21	KB-K	11.01.2017	4.449.152,54	9.995
						ORTALAMA	10.990

3- Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 400 m² alanlı pazarlanan dükkan için 5.250.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 13.125,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (545) 304 98 51

Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 205 m² alanlı pazarlanan dükkan için 2.550.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 12.440,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 123 11 15

Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 72 m² alanlı pazarlanan dükkan için 635.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.820,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 216 22 21

4- Başakşehir Evlerinde Caddeye 19 metre cepheli zemin katta konumlu brüt 250 m² alanlı pazarlanan dükkan için 4.000.000,-TL istenmektedir.

(m² birim satış değeri ~ 16.000,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (531) 678 90 00

Başakşehir Evlerinde Caddeye cepheli zemin katta konumlu brüt 128 m² alanlı pazarlanan dükkan için 1.500.000,-TL istenmektedir.

(m² birim satış değeri ~ 11.720,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (543) 609 61 61

Başakşehir Evlerinde Caddeye cepheli zemin katta konumlu brüt 82 m² alanlı pazarlanan dükkan için 1.100.000,-TL istenmektedir.

(m² birim satış değeri ~ 13.415,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 324 61 39

5- Bulvar İstanbul projesinde 2016 yılı içerisinde satışı gerçekleşmiş dükkanlar aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	B.B NO	KAT NO	NİTELİK	BRÜT ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)
G	167	2.KAT	2 KATLI DÜKKÂN	461,18	2.669.492	5.788
G	169	2.KAT	2 KATLI DÜKKÂN	282,50	1.487.288	5.265
G	170	2.KAT	2 KATLI DÜKKÂN	419,64	2.059.322	4.907
G	171	2.KAT	2 KATLI DÜKKÂN	489,66	2.250.000	4.595
G	172	2.KAT	DEPOLU DÜKKÂN	214,08	1.144.068	5.344
G	173	2.KAT	DEPOLU DÜKKÂN	164,77	953.390	5.786
G	175	2.KAT	DÜKKÂN	113,73	1.016.949	8.942

Projede ortalama m² satış birim değeri yaklaşık 5.395, TL olarak gerçekleşmiştir.

Yakın bölgedeki kiralık Dükkanlar:

1- Bulvar İstanbul projesinde;

- Zemin katta konumlu olan brüt 200 m² alanlı dükkan aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 45,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 451 57 99
- Zemin katta konumlu olan brüt 175 m² alanlı dükkan aylık 10.000,-TL kiralıktır. (m² birim kira değeri 57,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 733 23 33
- Zemin katta konumlu olan brüt 357 m² alanlı dükkan aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 42,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (553) 733 23 33

2- Park Maveria Meydan Dükkanlarında;

- Zemin katta konumlu olan brüt 410 m² alanlı dükkan aylık 22.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim satış değeri 54,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (541) 906 52 52
- Zemin katta konumlu olan brüt 98 m² alanlı dükkan aylık 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 71,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (541) 906 52 52

3- Nidapark Başakşehir projesinde;

- Zemin katta cadde cepheli olan brüt 136 m² alanlı dükkan aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 96,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 638 54 58
- Zemin katta cadde cepheli olan brüt 116 m² alanlı dükkan aylık 9.500,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 82,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 458 11 57
- Zemin katta cadde cepheli olan brüt 98 m² alanlı dükkan aylık 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri 71,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (534) 626 88 42

- 4- Kayaşehir AVM içerisinde 2. Katta konumlu olan brüt 57 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.750,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim değeri ~ 31,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (542) 815 85 18

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 türetilebilir. 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 çalışmasında 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 değerinin 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 m² 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

Konut Emsal Analizi

	Evvel İstanbul	Adım İstanbul	Park Mavera 2.Etap	Nidapark Başakşehir	Bulvar İstanbul
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	5.300	5.385	5.055	5.405	3.980
Mevcut Kullanım Fonks.	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 5
Büyüklik düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	- % 20	- % 20	- % 20	- % 25	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	4.030	4.095	3.840	3.850	3.970
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 3.960				

Not: Taşınmazla aynı projede yer alan satılık/kiralık emsaller daha alçak katlarda olduğundan manzara kabiliyeti için lokasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Konut Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Evvel İstanbul	Park Mavera 1.Etap	Nidapark Başakşehir	Bulvar İstanbul
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	17	17	18	13
Mevcut Kullanım Fonks.	Konut	Konut	Konut	Konut
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 5
Büyüklik düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	- % 20	- % 20	- % 25	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	13	13	13	13
Ortalama Emsal Değeri (TL)	13			

Dükkan Emsal Analizi

	Park Mavera 2.Etap	Evvel İstanbul	Kayaşehir AVM	Başakşehir Evleri	Bulvar İstanbul
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	9.240	10.990	11.460	13.710	5.395
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	- % 25	- % 25	% 25
Büyüklik düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	- % 20	- % 20	% 0	- % 15	% 0
Pazarlık payı	Yok	Yok	Var - % 5	Var - % 5	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	7.390	8.790	8.165	8.305	6.745
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 7.880				

Not1: Dükkan emsal analizleri rapor konusu taşınmazlardan **78,39 m² alanlı (176 m²'de tahsisli teras alanı mevcuttur) 166 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer rapor konusu dükkanlar projedeki konum ve büyüklüğüne göre 166 no'lu dükkana göre yeniden serefiyelendirilmiştir.**

Not2: Taşınmazlar ile aynı projede satışı gerçekleşmiş dükkanların 2 katlı olmaları nedeni ile satılık emsaller analizinde lokasyon düzeltmesi de yapılmıştır.

Dükkan Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Bulvar İstanbul	Park Mavera	Nidapark Başakşehir	Kayaşehir AVM
Ortalama m² Kira Satış Değeri (TL)	48	63	83	31
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	- % 20	% 25
Büyüklik düzeltmesi	% 10	% 10	% 5	- % 5
İnşaat özellikleri düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	% 0	- % 20	- % 25	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	50	53	50	35
Ortalama Emsal Değeri (TL)	47			

7.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim, piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir;

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B NO	KAT NO	NİTELİK	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)
1358	3	K	1	ZEMİN	CAFE	215,35	1.390.000	31	6.735
1359	5	G	142	33	DAİRE	181,97	720.000	13	2.365
1359	5	G	166	ZEMİN	DEPOLU DÜKKÂN	78,39	617.000	37	2.885
1359	5	G	168	2	2 KATLI DÜKKÂN	258,22	1.190.000	22	5.555
TOPLAM							3.917.000		17.540

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 gelirin, 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 konut emsallerinden rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, rezidans vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 25 – 28 yıl (300 - 336 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da yaklaşık 26 yıl (312 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz.

Buna göre rapor konusu 142 no'lu daire nitelikli taşınmazın tamamı için kira geri dönüş süresi ortalama 26 yıl olarak kabul edilmiştir.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan dükkan emsallerinden rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (işyeri, dükkan vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 16 – 20 yıl (192 - 240 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazların da yaklaşık 18 yıl (216 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz.

Buna göre dükkanlar için kira geri dönüş süresi ortalama 18 yıl olarak kabul edilmiştir.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Konutlar için kapital oranı ise (1/26 yıl=) yaklaşık % 3,8 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın toplam aylık kira getirisinin KDV hariç değeri "7.1.2 Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 2.365,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazın yıllık toplam net kira getirisi ise;

$$2.365,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 28.380,-\text{TL'dir.}$$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$$\% 3,8 = 28.380,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Toplam Pazar Değeri}$$

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri \approx **745.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazların toplam aylık kira getirisinin KDV hariç değeri "7.1.2 Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 15.175,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık toplam net kira getirisi ise;

$$15.175,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 182.100,-\text{TL'dir.}$$

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

$$\% 5,5 = 182.100,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri \approx **3.310.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

4 adet Taşınmazın gelir yaklaşımı ile toplam Pazar değeri;

$$(745.000 + 3.310.000) = \mathbf{4.055.000,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	3.917.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	4.055.000,-TL
Uyumlaştırılmış değer	3.917.000,-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 değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **3.917.000,-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 4 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değerleri için;**

3.917.000,-TL (Üçmilyondokuzyüzyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
(3.917.000,-TL ÷ 3,8734 TL/USD (*) \cong **1.011.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru; 1,-USD = 3,8734 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 4.499.660,-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. 15 Kasım 2017
(Ekspertiz tarihi: 10 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
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belge örnekleri