

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ**

**558 ADA 8 PARSEL**

**ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-018-GYO-004**

**Rapor Tarihi: 21.05.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	21.05.2015
<b>Rapor No</b>	:	2015-018-GYO-004
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	08.05.2015-14.05.2015
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada 8 Parsel no'lu, 25.920,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Güncel pazar değeri tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	25.920,50 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Emsal: 2,00, Hmax: 60,00, Konut Alanı,

### 14.05.2015 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri (USD)</b>	<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>31.090.000</b>	<b>83.658.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>36.687.000</b>	<b>98.716.000</b>

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Rapor içeriğinde 08.05.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,6908 TL olarak kabul edilmiştir
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner Düner
<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek Yılmaz AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	9
4.3.1	İstanbul İli .....	9
4.3.2	Başakşehir İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	12
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	13
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	14
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	14
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	14
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	15
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	15
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	16
6.2	Swot Analizi .....	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	17
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	17
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	17
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	18
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	18
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler .....	23
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	23



6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
8	SONUÇ .....	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	25
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	25
9	EKLER .....	26



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 21.05.2015

**Rapor Numarası** : 2015-018-GYO-004

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada, 8 Parsel numaralı 25.920,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsam** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 08.05.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış 21.05.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 07.05.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler GYO A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Zafer Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No:96 Kat:3 34513 Haramidere  
Esenyurt / İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.05.2015 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

#### 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

##### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

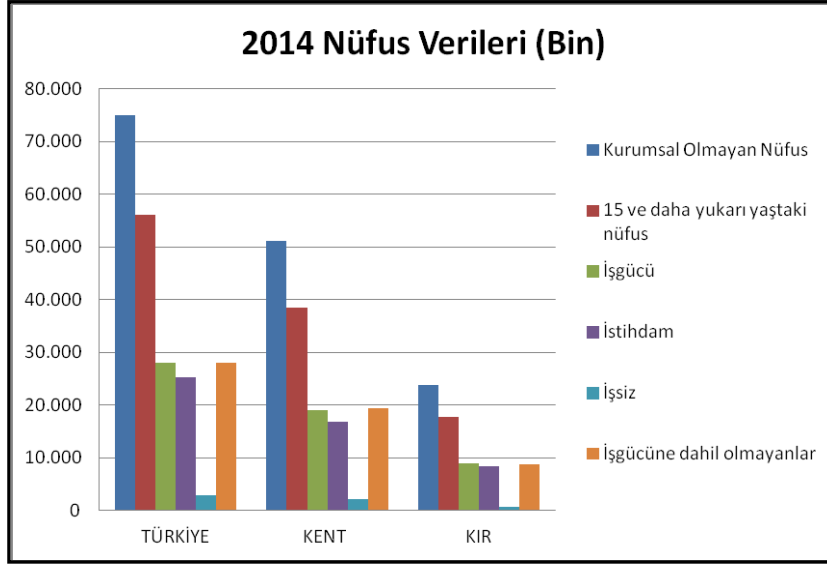
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Kurumsal Olmayan Nüfus (000)</b>	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
<b>15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)</b>	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
<b>İşgücü (000)</b>	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
<b>İstihdam (000)</b>	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
<b>İşsiz (000)</b>	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
<b>İşgücüne dahil olmayanlar (000)</b>	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
<b>İşgücüne Katılma Oranı (%)</b>	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
<b>İstihdam Oranı (%)</b>	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
<b>İşsizlik Oranı (%)</b>	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
<b>Tarım dışı işsizlik oranı (%)</b>	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
<b>Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)</b>	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

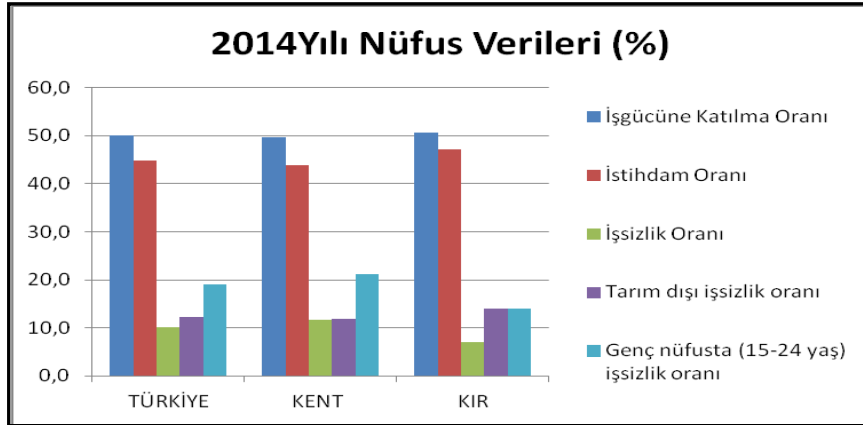
*2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)*

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da, büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014'ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüştü, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreklik büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014	2015*
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	810 Milyon \$	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	<b>9.710 USD</b>	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,30%</b>	4,,0%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,20%</b>	6,30%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-46 Milyar USD</b>	-46 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>5,70%</b>	5,40%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,60%</b>	9,50%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler )*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup, Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.



Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağılılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibariyle Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten



uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

### **4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **4.3.1 İstanbul İli**

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 13,8 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehridir.

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.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

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 önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret



hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### **4.3.2 Başakşehir İlçesi**

Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla beraber Başakşehir'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başlamıştır. Başakşehir nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyen ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Buna göre 2009-2014 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım sonuçlarına bakıldığında her yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir. Ayrıca 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 342.422 kişidir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır. Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir ilçesinin merkezi olma niteliğindedir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

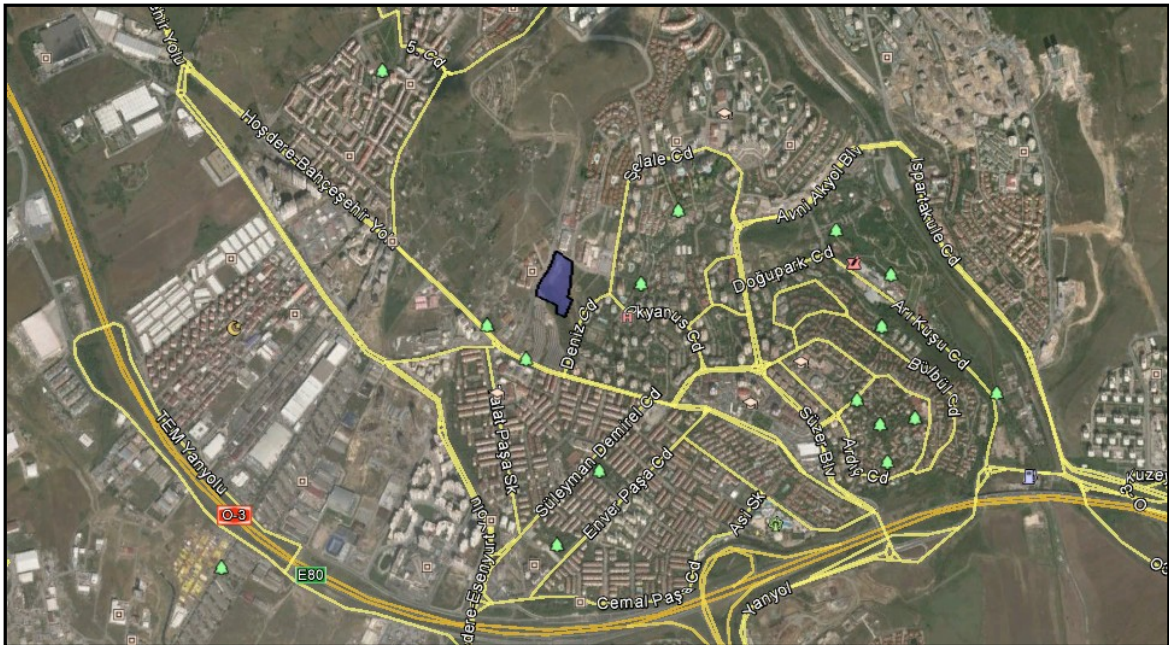
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi, 558 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı arsadır.

Gayrimenkule ulaşım için, TEM Otoyolu'ndan Mahmutbey istikametine doğru devam edilirken Bahçeşehir kavşağından sağa dönüp yaklaşık 400 metre düz devam edildikten sonra TEM kuzey yan yolu üzerinden yaklaşık 3 km daha devam edilerek, Esenkent-Bahçeşehir Yolu yönüne sapılır. Bu yönde 2 km ilerledikten sonra taşınmazın bulunduğu Pazartürk Caddesi'ne doğru sağa sapılır. Değerleme konusu taşınmaz cadde üzerinde sağ tarafta konumlandırılır.

Konu parselin çevresinde çok sayıda özel eğitim tesisi bulunmaktadır. Parselin cepheli bulunduğu Ebru Sokak'ın karşı bölümünde Bilfen ve İstanbul Akademi kolejleri, sokağın devamında MEF Koleji ve Deniz Caddesi kısmında ise yapımı devam eden Vizyon Koleji ve Esenkent Bahçeşehir Yolu üzerinde Okyanus Koleji vardır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık ~2,5 km, TEM Otoyolu Hadımköy Bağlantısı'na yaklaşık 7 km Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık ~36 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık ~22km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi	:	Hoşdere
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	558
Parsel No	:	8
Yüzölçümü	:	25.920,50 m <sup>2</sup>
Maliki	:	Kiptaş Konut Pazarlama Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	22.12.2014
Yevmiye No	:	21086
Cilt No	:	48
Sayfa No	:	4708



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalı ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 08.05.2015 tarihinde, saat 10:30 itibariyle temin edilen alınan tapu kayıt örneği ve tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde;

- 21.11.2013 tarih ve 17316 yevmiye no ile terkin edilen; Haciz: 29.07.2013 tarih ve 11494 yevmiye no ile Başakşehir Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 26.07.2013 tarih ve 13768 sayılı yazısına istinaden.
- 31.01.2013 tarih ve 1545 yevmiye no ile İhtiyati Tedbir (Borç:747.846,38 TL), Bakırköy 13. Asliye Ticaret Mahkemesinin 30.01.2014 tarih ve 2014/30 Esas sayılı yazısı ile terkin edilmiştir.
- Kar Eğitim Kurumları A.Ş. adına kayıtlı iken 22.12.2014 tarih ve 21086 yevmiye no ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına satış görmüştür.

### 5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamasından dolayı gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yoktur.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 08.05.2015 tarihinde yapılan incelemelere ve rapor ekinde yer alan 23.12.2014 tarihli onaylı 6561-R-1201530 sayılı güncel imar durum belgesine göre taşınmazların bulunduğu ada parselin imar durumu aşağıda verilmiştir:

558 ada 8 parsel 31.07.2013 tasdik tarihli Gölet Alanı ile Pazar Alanına ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olup; Emsal: 2,00, Hmax: 60 m.'dir. İlgili Plan Notlarında ise;

- 558 ada 1 sayılı parsel kısmen özel öğretim ve kısmen konut alanıdır. Konut alanında emsal 2.00, hmax: 60.00 metre olup yapı nizamı serbesttir. Konstrüktif cephe elemanlarında konsol uzunlukları serbesttir. Yüksek yapılarda normal katlarda ihtiyaca bina en tesisat hacimleri veya tesisat kat veya katları yapılabilir. Bodrum-zemin- normal kat yükseklikleri, avan projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecek olup tüm, tüm kat yükseklikleri serbesttir. Emsal hesabına giren her 100m<sup>2</sup> alan içinde en az (1) bir kapalı otopark yapılacaktır.

- Açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir, iskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir.

İbareleri yer almaktadır. İmar durum belgesi ve plan notları rapor ekinde sunulmuştur.



*Güncel İmar Durumu*

### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmayıp, Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmaz üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje ya da bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatı olmayıp taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

### 5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Ancak konu mülk 558 Ada 1 parselin ifraz işlemi sonu meydana gelmiş olup, imar adası içerisinde birleşik olarak bulunan imar fonksiyonları ayrıştırılarak her parsele kendi fonksiyonu verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul arsa nitelikli olup, gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur.

#### **5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

#### **5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

#### **5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Parsel Pazartürk Caddesi ve Ebru Sokağa cepheli konumda bulunmaktadır.
- Parselin Pazartürk Caddesine yaklaşık 200 m., Ebru Sokağa ise yaklaşık 80 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parselin güney kesiminde 10-15 yıllık çam ağaçları mevcuttur.
- Parsel, batı cephesinden doğu cephesine doğru kademeli olarak tesviyelendirilmiştir.
- Parselin Pazartürk Caddesi ile karşı cephesi arasında yaklaşık 15 m’lik kot farkı bulunmaktadır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Parselin cadde ve sokak cepheleri geniştir.
- Bulunduğu bölge konut yoğunluğu açısından olgunlaşmış seviyededir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmaz TEM Otoyoluna yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazın çevresel ve sosyal donatıları tamamlanmış durumdadır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın yol seviyesinden olan kot farkı çok fazla olup, oldukça eğimli bir yapıya sahiptir.
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededirler.
- Konut yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, şehir merkezine ulaşımında yoğun trafik problemi mevcuttur.

#### Fırsatlar

- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut ve AVM projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.
- Yeni bir şehir kurularak İstanbul'un nüfus yoğunluğunun taşınması planlanan bölgeye ve Kanal İstanbul Projesine oldukça yakın konumludur.

#### Tehditler

- İstanbul'a yapımı planlanan 3. Havalimanı ve inşaatı süren 3. Boğaz Köprüsü ile İstanbul'a kurulması planlanan yeni yerleşim alanları kentin kuzey kesiminde yer aldığından gelecekte gelişimin İstanbul'un kuzeyinde daha hızlı olabileceği değerlendirilmektedir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bahçeşehir'in içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa olmayıp Ispartakule mevkiinde kat karşılığı projelerin genellikle %45 arsa sahibi, %55 müteahhit olarak gerçekleştiği görülmektedir. Konu mülkün konumu dikkate alındığında kat karşılığı veya hasılat paylaşımı oranlarının konu mülk için %50 arsa sahibi %50 müteahhit şeklinde olması gerektiği düşünülmektedir.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda ve yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsa emsalleri araştırılmıştır.

#### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile benzer konum, büyüklük imar fonksiyonu ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsa ve konut emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı m <sup>2</sup>	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
1	Bahçeşehir 1. Kısım Ispartakule mevki	Daha kötü konumda Mesa-Nurul projesi yanı Emsal:2,00 konut imarlı arsa	30.000	74.730.000 TL	2.491 TL	Erkan Gazi 0532 520 00 05
2	Bahçeşehir 1. Kısım Ispartakule Mevkii	Daha kötü konumda, E:1,50 konut imarlı arsa	46.000	95.000.000 TL	2.065 TL	Realty Max Gayrimenkul 0212 596 39 40
3	Bahçeşehir 1. Kısım	Esenyurt-Bahçeşehir yoluna cepheli, Fi-Yapı projesi yakını, E:2,5 konut imarlı arsa	9.000	14.000.000 USD	1.556 USD (4.187 TL)	Realty World Ekip Gayrimenkul 0212 669 54 34

\*Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.



## EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

558 Ada 8 Parsel						
Alan m <sup>2</sup>	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
	30000	m <sup>2</sup>	46000	m <sup>2</sup>	9000	m <sup>2</sup>
İstenen Fiyat TL	74.730.000		95.000.000		37.800.000	
Pazarlıklı Fiyat* TL	70.993.500		90.250.000		35.910.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-20%		-25%		-15%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		-25%		20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	2840	TL/m <sup>2</sup>	2943	TL/m <sup>2</sup>	3791	TL/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	3.191					

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, bölgede proje geliştirilebilecek ölçekte çok fazla boş arsa kalmadığı görülmüştür. Bu açıdan sahip olduğu imar koşullarına göre, söz konusu taşınmazın bölgede birebir emsali olabilecek arsa bulunmamaktadır. Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu imar durumu, yüzölçümü, geometrik ve topografik yapısı da göz önünde bulundurulmuş, konu taşınmazın yaklaşık 6 ay önce 64.982.693 TL bedelle (2.507 TL/m<sup>2</sup>) satış gördüğü ve bu tarihten sonra taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği de dikkate alınarak, taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin 3.200 TL (~1.200 USD) olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın geliştirme yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bu sebeple imar durumuna uygun olarak konut projesi öngörüsü yapılmıştır. Bu sebeple bölgedeki konut projelerindeki satış fiyatları araştırılmıştır.

Proje Adı	Konut Tipi	Alanı m <sup>2</sup>	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Projede Ortalama Birim m <sup>2</sup> Konut Fiyatları
Dumankaya Modern	1+1	65	180.000,00 TL	2.769,23 TL	2.800 TL
	1+1	75	220.000,00 TL	2.933,33 TL	
	2+1	115	280.000,00 TL	2.434,78 TL	
	2+1	115	350.000,00 TL	3.043,48 TL	
1. Kısım KC Blokları	2+1	133	380.000,00 TL	2.857,14 TL	2.900 TL
	3+1	166	480.000,00 TL	2.891,57 TL	
Spradon Quartz	1+1	60	220.000,00 TL	3.666,67 TL	3.500 TL
	1+1	65	280.000,00 TL	4.307,69 TL	
	2+1	115	350.000,00 TL	3.043,48 TL	
	2+1	130	380.000,00 TL	2.923,08 TL	
Sofa Bahçeşehir	1+1	65	350.000,00 TL	5.384,62 TL	5.200 TL
	2+1	166	550.000,00 TL	3.313,25 TL	
	2+1	85	380.000,00 TL	4.470,59 TL	
	4+1	210	1.250.000,00 TL	5.952,38 TL	
	4+1	210	1.450.000,00 TL	6.904,76 TL	
Loca Bahçeşehir	1+1	65	500.000,00 TL	7.692,31 TL	4.650 TL
	2+1	150	575.000,00 TL	3.833,33 TL	
	2+1	155	675.000,00 TL	4.354,84 TL	
	4+1	220	850.000,00 TL	3.863,64 TL	
	2+1	120	425.000,00 TL	3.541,67 TL	
Tortum Evleri	3+1	230	630.000,00 TL	2.739,13 TL	3.000 TL
	3+1	150	400.000,00 TL	2.666,67 TL	
	3+1	230	650.000,00 TL	2.826,09 TL	
	3+1	230	690.000,00 TL	3.000,00 TL	
	3+1	131	500.000,00 TL	3.816,79 TL	
Gül Blokları	3+1	112	360.000,00 TL	3.214,29 TL	3.500 TL
	3+1	112	410.000,00 TL	3.660,71 TL	
	3+1	150	560.000,00 TL	3.733,33 TL	

KONUT EMSAL DÜZENLEME TABLOSU							
Bahçeşehir							
	Dumankaya Modern	KC Blokları	Spradon Quartz	Sofa Bahçeşehir	Loca Bahçeşehir	Tortum Evleri	Gül Blokları
Ortalama İstenen Fiyat TL	2.800	2.900	3.500	5.200	4.650	3.000	3.500
Ortalama Pazarlıklı Fiyat* TL (%5)	2.660	2.755	3.325	4.940	4.418	2.850	3.325
Konum Düzeltmesi (+-%)	-15%	10%	-10%	-5%	-5%	5%	5%
Proje Özelliklerinden Kaynaklanan Düzeltme (+-%)	-20%	-20%	-10%	0%	0%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat	3591 TL/m <sup>2</sup>	3031 TL/m <sup>2</sup>	3990 TL/m <sup>2</sup>	5187 TL/m <sup>2</sup>	4638 TL/m <sup>2</sup>	3278 TL/m <sup>2</sup>	3824 TL/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması (TL)	3.934						

Bölgedeki konut projelerinin fiyatları incelenmiş olup, konu parselde yakın konumlu olarak bulunan projelerin hepsinin oturmaya hazır projeler ve bitmişliğinden kaynaklı şerefinessini



almış oldukları da göz önünde bulundurularak, arsa üzerine geliştirilebilecek, emsal tablosunda yer alan projeler ile benzer özelliklere sahip bir konut projesinde ortalama konut başlangıç satış fiyatlarının **3.800 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu değer, gelir indirgeme yaklaşımı / geliştirme yaklaşımı yönteminde konutların ortalama satış değeri olarak kullanılmıştır.

Arsa değerini tespit etme amaçlı olarak parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup söz konusu projenin varsayımları aşağıdaki gibidir.

#### Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tıp İmar Yönetmeliği " dikkate alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

*Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalılar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,6908 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %3'ü olacağı varsayılmıştır.



- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan ve %15 satılabilir alan katsayısı dahil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m<sup>2</sup> emsal alanı için 1 m<sup>2</sup> sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m<sup>2</sup> otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %13 olarak alınmıştır.
- Konut satış fiyatı artışının ilk yıl %15; 2. yılda %10 ve 3. yılda ise %5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibarıyla başlanarak 31.12.2017 itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 4 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

#### SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (558/8)

558/8	25.921
<b>TOPLAM</b>	<b>25.921</b>
Net Arsa Alanı	25.921
TAKS	-
Emsal	2,00
Taban Alanı(m2)	-
Emsal Alanı(m2)	51.841
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	10.368
Satılabilir Alan Katsayısı	15%
Satılabilir Alanı(m2)	71.541
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	715
Otopark Adedi	715
Otopark Alanı (m2)	21.462
Sığınak (m2)	2.592
Sosyal Tesis (m2)	1.500
Toplam Bodrum Kat Alanı (m2)	25.554
Brüt İnşaat Alanı (m2)	97.095
Daire Adedi	715
Peyzaj Alanı (m2)	21.946

**MALİYET HESAPLARI**

Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	25.921
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)	1.500
Otopark sığınak Alanı (m2)	24.054
Satılabilir Alanı(m2)	71.541
Toplam Brüt İnşaat Alanı(m2)	97.095
Ortalama Brüt Ünite Alanı (m2)	100,00
Ünite Sayısı	715
Peyzaj + Açık Otopark Alanı(m2)	21.946

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m <sup>2</sup> / adet	TL/m2	TL
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
Konut	71.541	1.200	85.848.696
Sosyal tesis	1.500	750	1.125.000
Otopark	24.054	550	13.229.823
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL</b>			<b>100.203.519</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	21.946	50	1.097.301
Altyapı Maliyeti	25.921	100	2.592.050
<b>TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			<b>3.689.351</b>
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			<b>103.892.870</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		2.597.322
Proje Yönetim Giderleri	3,0%		3.116.786
Yapı Denetim	3,0%		3.116.786
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		1.038.929
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		2.077.857
Teslim	2,0%		2.077.857
Rezerv	2,0%		2.077.857
Müteahhit Ücreti	15,0%		15.583.931
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL</b>			<b>31.687.325</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL</b>			<b>135.580.196</b>
<b>GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET</b>			<b>1.396</b>

<b>Satılabilir Alan</b>	<b>71.541</b>					
<b>Ünite Sayısı</b>	<b>715</b>					
<b>Ünite Birim Satış Değeri, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>3.800</b>					
<b>Ünite Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>					
<b>Arsa Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>25.921</b>					
<b>Konut Değeri Artış Oranı</b>	15,0%					
	Yıllar	0	1	2	3	4
	<b>Yıl Ortası Faktörü</b>	<b>0</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>						
Ünite Satış Değeri (TL)		380.000	437.000	480.700	504.735	
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)		3.800	4.370	4.807	5.047	<b>4.381</b>
Fiyat Artışı			15,0%	10,0%	5,0%	
Satış Hızı		35%	25,0%	25,0%	15,0%	<b>100,0%</b>
Satış Adedi		250	179	179	107	<b>715</b>
Satılan Metrekare		25039	17885	17885	10731	<b>71.541</b>
<b>Toplam Satış Gelirleri (TL)</b>		<b>95.148.971</b>	<b>78.158.084</b>	<b>85.973.892</b>	<b>54.163.552</b>	<b>313.444.499</b>
<b>Giderler</b>						
Satış - Pazarlama (TL)	<b>%3,0</b>	2.854.469	2.344.743	2.579.217	1.624.907	<b>9.403.335</b>
<b>Toplam Giderler (TL)</b>		<b>2.854.469</b>	<b>2.344.743</b>	<b>2.579.217</b>	<b>1.624.907</b>	<b>9.403.335</b>
<b>Brüt Gelir (TL)</b>		<b>0</b>	<b>92.294.502</b>	<b>75.813.341</b>	<b>83.394.675</b>	<b>52.538.645</b>
<b>Geliştirici Karı (TL)</b>	<b>20,0%</b>	19.029.794	15.631.617	17.194.778	10.832.710	<b>62.688.900</b>
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım		20%	40%	40%	0%	<b>100%</b>
<b>Geliştirme Maliyeti (TL)</b>		<b>27.116.039</b>	<b>54.232.078</b>	<b>54.232.078</b>	<b>0</b>	<b>135.580.196</b>
<b>Arsa Nakit Akışları (TL)</b>		<b>0</b>	<b>46.148.669</b>	<b>5.949.646</b>	<b>11.967.819</b>	<b>41.705.935</b>
<b>Arsa Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>13%</b>	0	43.413.016	4.953.059	8.816.960	27.190.883
<b>Proje Net Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>13%</b>		61.314.740	17.966.322	21.484.739	34.253.450
<b>Geliştirici Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>13%</b>		17.901.725	13.013.264	12.667.779	7.062.567

#### 6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Üzerinde proje geliştirilen arsanın proje geliştirme yöntemine göre yıllara yaygın elde edeceği değeri 105.772.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın toplam değerinin %13 indirgeme oranıyla hesaplanan bugünkü değeri ise 84.373.918 TL ~ 84.370.000 TL olarak proje değeri ise 135.019.252 TL ~135.020.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu konum, çevresinin gelişimi ve imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerine bir konut projesi inşa edilmesinin en etkin verimli kullanımı sağlayacağı düşünülmektedir.

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme çalışması müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi kapsamında bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevrede yakın zamanda satılmış ya da halen satılık arsa sayısı çok kısıtlıdır. Taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz konumu ve çevresinde bulunan sosyal donatı alanları ile iyi imkânlarla sahip durumdadır. Bahçeşehir 1. Kısım merkezine en yakın konumlu boş arsa olma özelliğini de konu parsel taşımaktadır.

Taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değeri  $3.200 \text{ TL/m}^2 \times 25.920,50 \text{ m}^2 = 82.945.600 \text{ TL}$   
~82.946.000 TL olarak hesaplanmıştır

Proje geliştirme ile yaklaşımı ile değeri ise 84.370.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup nihai değer takdirinde her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin ortalaması olan  $(82.946.000 \text{ TL} + 84.370.000 \text{ TL})/2 = 83.658.000 \text{ TL}$  değeri dikkate alınmıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın "Arsa" olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 14.05.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Değeri (USD)	Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)
KDV Hariç	31.090.000	83.658.000
KDV Dâhil	36.687.000	98.716.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Rapor içeriğinde 08.05.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,6908 TL olarak kabul edilmiştir
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

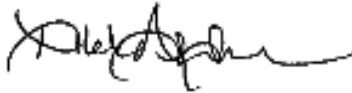
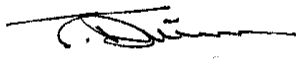
Dilek Yılmaz AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı







## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Fotoğraflar
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri