

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Bakırköy / İSTANBUL
KARAT BAKIRKÖY PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 06 Mart 2017 - 004 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 06 Mart 2017 |
| Rapor Tarihi | : 09 Mart 2017 |
| Rapor No | : 2017 / 2022 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi | : Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, 901 ada 18 no'lu parsel, Bakırköy / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mera Öçalan İstanbul Caddesi Mevkii'nde yer alan 901 ada 5.164,46 m ² yüzölçümlü 18 no'lu parsel |
| Sahibi | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| Parselin Yüzölçümü | : 5.164,46 m ² |
| İmar Durumu | : Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : 6 kat |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 18 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak satış değerleri rapor ekinde sunulmuştur. |

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | |
|---|--|
| Projenin mevcut durumuyla pazar değeri | 34.200.000,-TL |
| Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri | 33.235.000,-TL |
| Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri | 109.710.000,-TL |
| Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı | 34.010.000,-TL |
| 18 adet dükkanın toplam pazar değeri | 32.856.000,-TL |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454) |

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

NOVA TD RAPOR NO: 2017/2022

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 | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 3.1 | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU..... | 7 |
| 3.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 3.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 3.4 | TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER..... | 12 |
| 3.4.1 | Belediye İncelemesi | 12 |
| 3.4.2 | Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi | 12 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 13 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU | 13 |
| 4.2 | PROJE PARSELİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 14 |
| 4.3 | PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 14 |
| 4.4 | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 15 |
| 4.5 | 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 | 22 |
| 5.3 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 25 |
| 5.4 | PİYASA ARAŞTIRMASI..... | 26 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ..... | 30 |
| 6.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 30 |
| 6.2 | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 31 |
| 7. BÖLÜM | PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ | 33 |
| 8. BÖLÜM | PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 41 |
| 9. BÖLÜM | TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI | 42 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ..... | 44 |

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 problemleri 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 itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 18 adet bağımsız bölümün bugünkü pazar değerleri de takdir olunmuştur.

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| SAHİBİ | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| İLİ | : İstanbul |
| İLÇESİ | : Bakırköy |
| MAHALLESİ | : Yenimahalle |
| MEVKİİ | : Mera Öçalan İstanbul |
| PAFTA NO | : 9 |
| ADA NO | : 901 |
| PARSEL NO | : 18 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : Arsa (*) |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 5.164,46 m ² |
| HİSSESİ | : Tamamı |
| YEVMIYE NO | : 524 |
| CİLT NO | : 7 |
| SAYFA NO | : 613 |
| TAPU TARİHİ | : 16.01.2017 |

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Tapu kayıt sisteminden temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- A harfi ile gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m² tecavüzü mevcuttur.

- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2016 tarih ve 4721 yevmiye no ile)

Not: Yukarıda belirtilmiş olan beyanlar konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılara yönelik olup değerlendirme tarihi itibarıyla yerinde yapılan çalışmalarda, konu taşınmaz üzerindeki yapıların yıkıldığı ayrıca hafriyat temizleme işleminin yapıldığı görülmüştür. Beyanların rapor konusu taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğinde olup üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yasal izinleri alınmış ve değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat işleri henüz başlamamıştır. Bu nedenle portföyde de proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

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

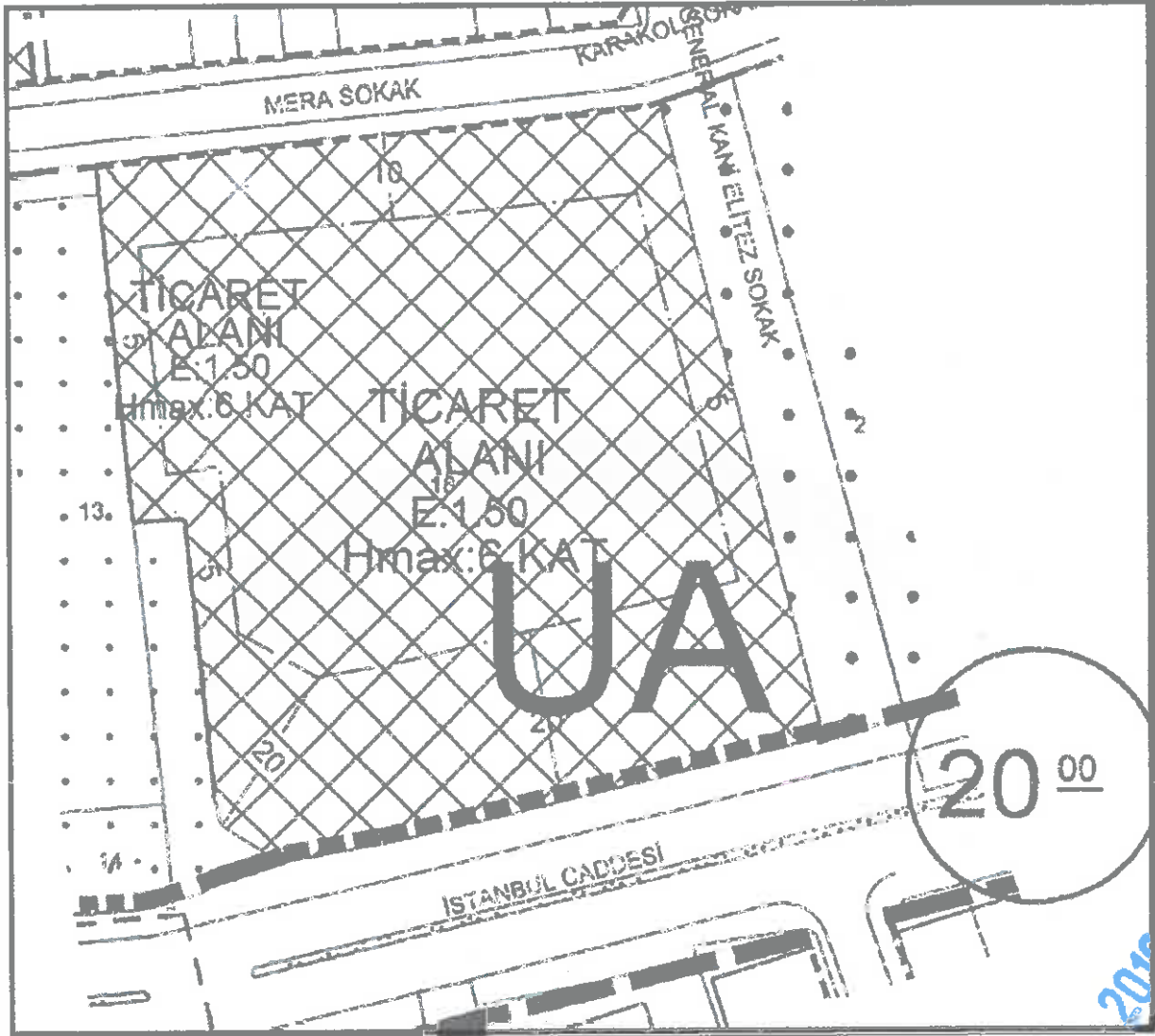
3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

Bakırköy Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 14.05.2013 - 12.6.2014 - 13.09.2014 - 20.03.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı Notu Tadilatı kapsamına göre "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

**PLAN NOTLARI:**

1. Plan tasdik sınırı İstanbul İli Bakırköy İlçesi Yenimahalle Mahallesi 901 ada 18 parsel sınırındır.
2. Ticaret alanında iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari - katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar yapılabilir. Oranlara bakılmaksızın birden farklı fonksiyon bir arada yer alabilir.
3. Ticaret alanında yapılanma koşulları Emsal (E): 1,50 ve H_{max} : 6 kat'dır.

4. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla kat yükseklikleri, blok ebatları, bağlantı mekanları, şekli ve yapı nizamı mimari avan projede belirlendiği gibi olacaktır.
5. Uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
6. Tabii zemin kotunun 0,50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafesine kadar parselin tamamında zemin altı otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
7. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacak olup İstanbul Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen adedin 1,5 katından az olmayacaktır.
8. İhtiyaç duyulması halinde parselin yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak trafo alanı ayrılabilir. Bu alanda vaziyet planına göre ifraz yapılabilir.
9. İGDAŞ, İSKİ, BEDAŞ ve kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Açıklanmayan hususlarda 14.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin revizyon uygulama imar planı ilgili kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

NOT: **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

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

Proje bünyesinde yer alan bloğa ait yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

| ADA/ PARSEL NO | BLOK NO | YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) | YAPI SINIFI |
|----------------|---------|------------------------------|-----------------|--|-------------|
| 901 / 18 | --- | 19.01.2017 / 86189 | 90 | 26.844,15 | IV-C |

Onaylı mimari projesine göre rapor konusu projenin katlara göre inşaat alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT NO | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) | TOPLAM EMSAL ALANI (m ²) |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 5. BODRUM KAT | 2.765,24 | 0,00 |
| 4. BODRUM KAT | 2.765,24 | 0,00 |
| 3. BODRUM KAT | 2.765,24 | 0,00 |
| 2. BODRUM KAT | 2.765,24 | 0,00 |
| 1. BODRUM KAT | 3.483,80 | 21,75 |
| ZEMİN KAT | 2.136,68 | 1.479,89 |
| 1. KAT | 1.793,90 | 1.093,56 |
| 2. KAT | 1.793,90 | 1.093,56 |
| 3. KAT | 1.793,90 | 1.093,13 |
| 4. KAT | 1.793,90 | 1.093,13 |
| 5. KAT | 1.591,95 | 971,52 |
| ÇATI KATI | 1.395,16 | 890,78 |
| TOPLAM | 26.844,15 | 7.737,32 |

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

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Zeytinlik Mahallesi, Yakutlu Sokak, No: 4, Daire: 1 Bakırköy İstanbul adresinde konumlu olan Karabağ 2 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir yapı denetimin işlemi gerçekleşmemiştir.

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

İlgili mevzuat uyarınca 901 ada 18 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.1 Belediye İncelemesi

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

Bakırköy İlçesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parselin 08.03.2004 / 18.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı / Tadilat paftasında büyük bir kısmı "**Sağlık Tesisleri Alanı (4.866 m²)**" bir kısmı ise "**Yol Alanı (384 m²)**" içerisinde kalmakta iken 20.03.2014 tarih ve 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına göre "**Ticaret Alanı**" lejantına sahip olmuştur.

3.4.2 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye no'lu satış işleminden TOKİ adına tescil edildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmazın 16.01.2017 tarih ve 524 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. satışı gerçekleşmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde konumlu olan 901 ada, 18 no'lu parsel üzerinde inşaatı henüz başlamamış olan **Ofis Karat Bakırköy Projesidir**.

Taşınmazın yanında Bakırköy Lisesi, taşınmazın da üzerinde yer aldığı İstanbul Caddesi üzerinde ve taşınmaza yakın konumda; Capacity AVM, Titanic Otel, Carousel AVM, Acıbadem Hastanesi, zemin katları dükkan / mağaza normal katları konut ve ofis olarak kullanılan 5 – 7 katlı binalar bulunmaktadır.

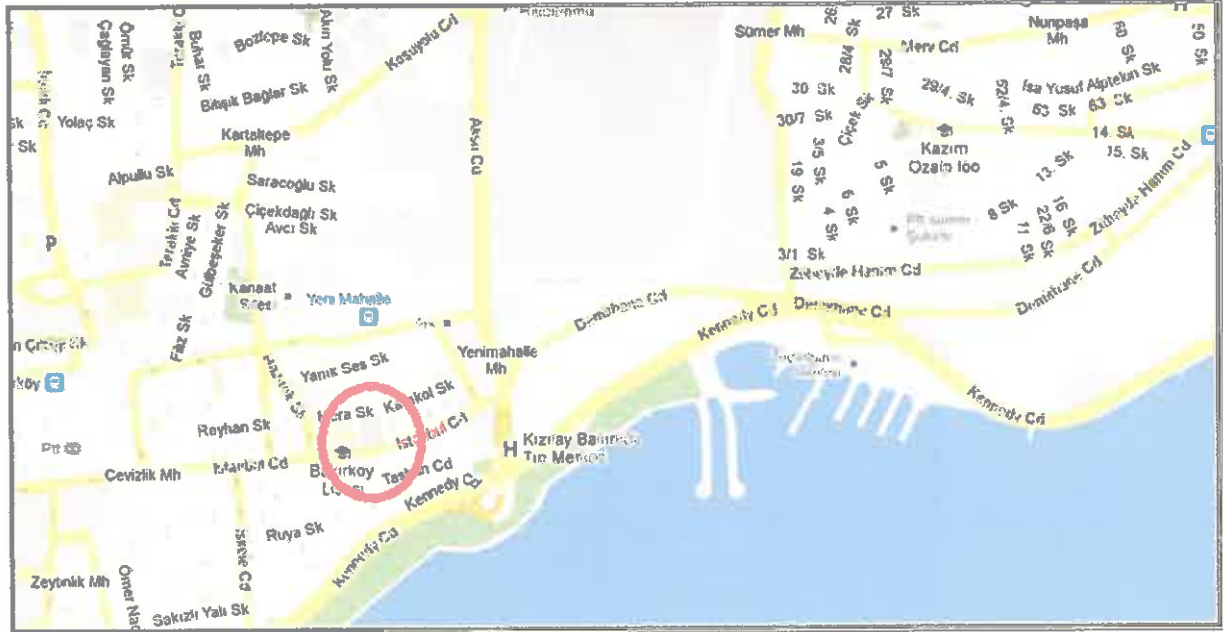
Taşınmazın konumlu olduğu İstanbul Caddesi bölgenin yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu önemli arterlerinden birisi konumunda olup taşınmazın konumlu olduğu noktada yaya ve taşıt sirkülasyonu kısmen azalmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve müşteri celbi, bölgede benzer yüzölçümüne sahip satılık / kiralık arsaların olmaması, taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

Taşınmaz; Aksu Caddesi'ne 300 m, Sahil Yolu'na 500 m, Ataköy Marina'ya 3,5 km, Atatürk Havalimanı'na 9 km ve Taksim'e 15 km mesafededir.

Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 PROJE PARSELİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Yüzölçümü 5.164,46 m²'dir.
- Parsel üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Parsel üzerinde yapılması planlanan proje inşaatı henüz başlamamıştır.
- Bölgede altyapı tamdır.

4.3 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 901 ada 18 parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Başyapı - Güney - Elit İnş. Ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 200.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 31

Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 62.000.000,-TL

- Proje kapsamında parsel üzerinde bir blok inşa edilecektir.
- 901 ada 18 no'lu parsel üzerinde inşa edilen blok bünyesinde 90 adet işyeri inşa edilecek olup bunlardan 72 adedi ofis 18 adedi ise dükkan niteliğinde olacaktır.
- Proje 5 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 12 katlı olacaktır.
- Halihazırda kaba inşaat işleri henüz başlamamış olup proje için yasal izinler (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı) alınmış ve çevre çiti yapılmıştır. Genel inşaat seviyesi % 2 mertebesindedir.
- Parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatına göre bloğun genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/ PARSEL NO | BLOK NO | YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) | YAPI SINIFI |
|----------------|---------|------------------------------|-----------------|--|-------------|
| 901 / 18 | --- | 19.01.2017 / 86189 | 90 | 26.844,15 | IV-C |

- o Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

| ADA/ PARSEL NO | TİP | BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²) | ADEDİ | TOPLAM |
|----------------|--------|---|-------|--------|
| 901 / 18 | Dükkan | 21,74 - 553,29 | 18 | 90 |
| | Ofis | 64,38 - 376,30 | 72 | |

- o Bağımsız bölümlerin niteliklerine göre satılabilir alanlarının dağılımı tablo halinde sunulmuştur.

| ADA/ PARSEL NO | TİP | TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²) | ADEDİ |
|---------------------|--------|--|-----------|
| 901 / 18 | Dükkan | 2.707,83 | 18 |
| | Ofis | 9.697,17 | 72 |
| GENEL TOPLAM | | 12.405,00 | 90 |

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

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "**ticaret projesi**" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

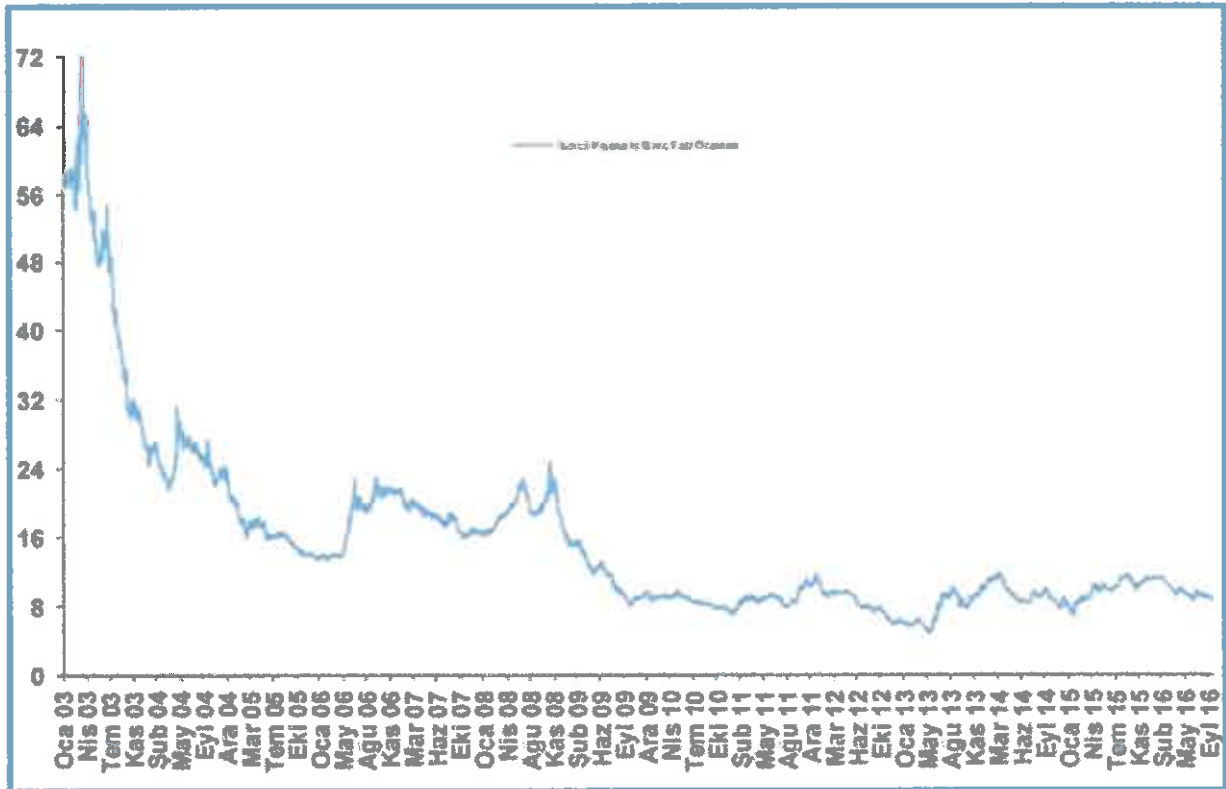
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

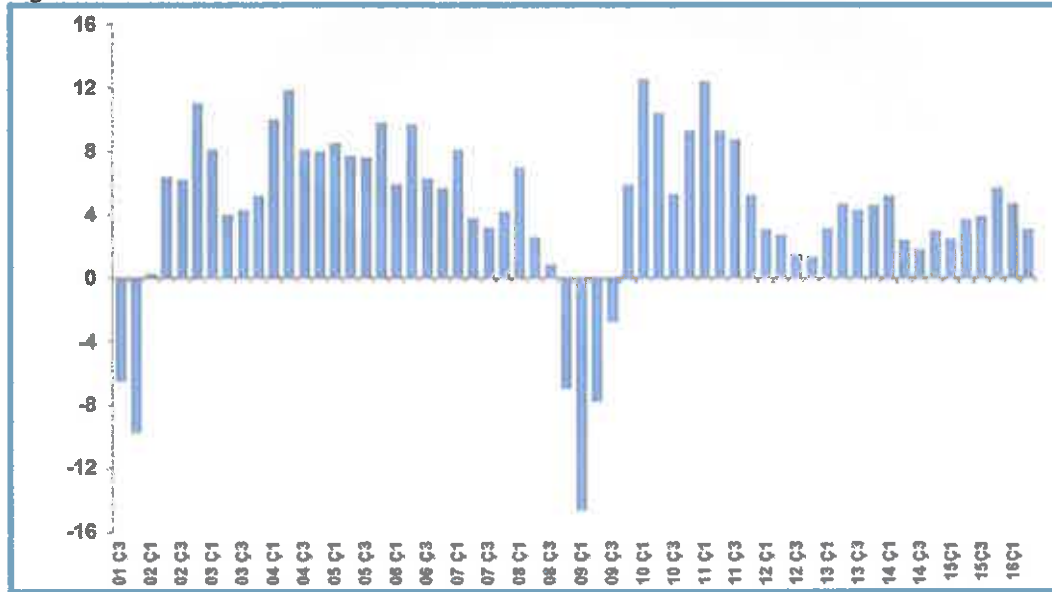
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle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

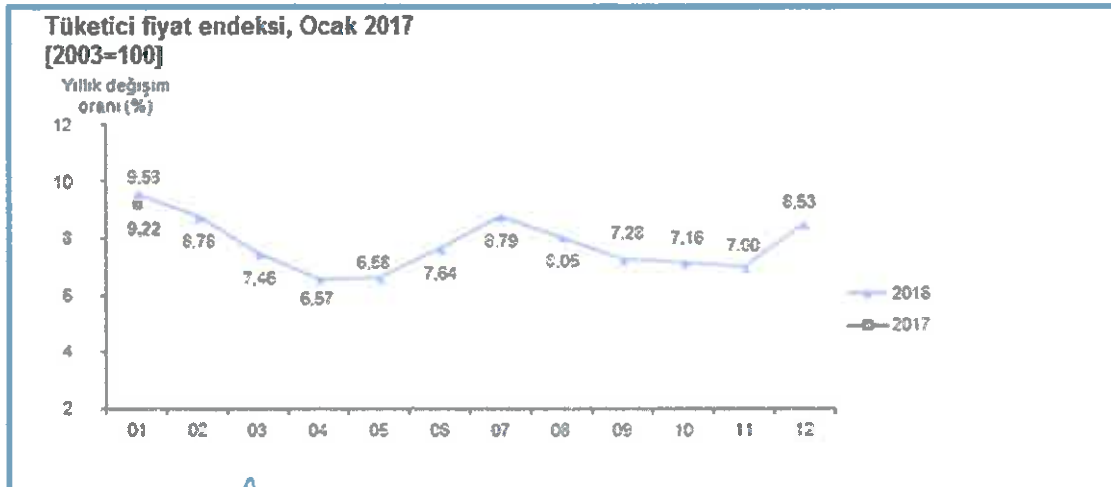


5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

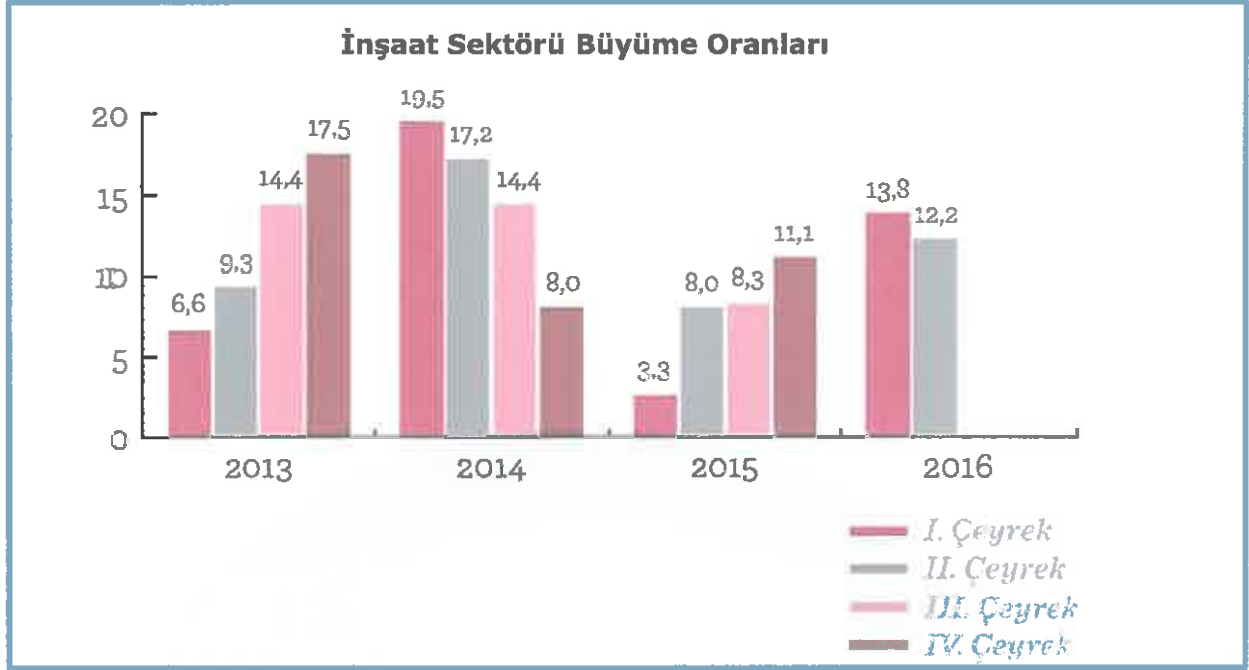
Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler 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. OECD ise Türkiye'nin 2016 büyümesini %3,9 tahmin ederken 2017 yılı içinse %3,7'lik bir büyüme hızı öngörmektedir.



TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %2,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,46, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,76 artış gerçekleşti.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



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

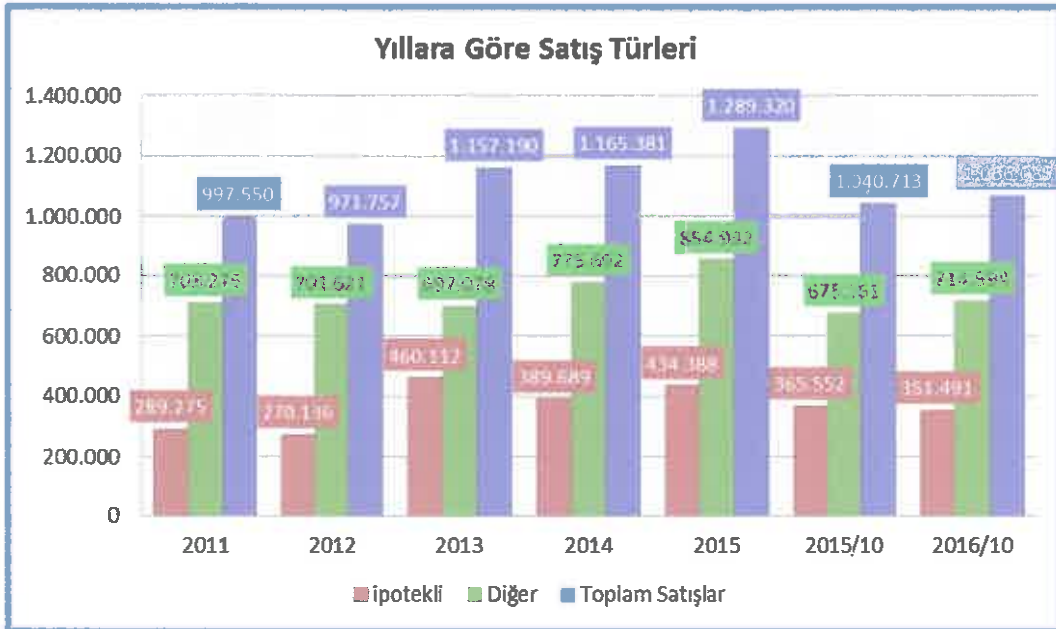
Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 14,2 yüzölçümü % 14 değeri % 19,7 daire sayısı ise % 16,2 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

| Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2016 | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|--|-------|
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%) | |
| | 2016 | 2015 ^(r) | 2014 ^(r) | 2016 | 2015 |
| Bina sayısı | 67 720 | 59 313 | 80 556 | 14,2 | -26,4 |
| Yüzölçümü (m ²) | 104 079 720 | 91 281 259 | 125 083 576 | 14,0 | -27,0 |
| Değer (TL) | 92 271 091 678 | 77 069 709 486 | 98 146 469 215 | 19,7 | -21,5 |
| Daire sayısı | 499 053 | 429 409 | 586 294 | 16,2 | -26,8 |

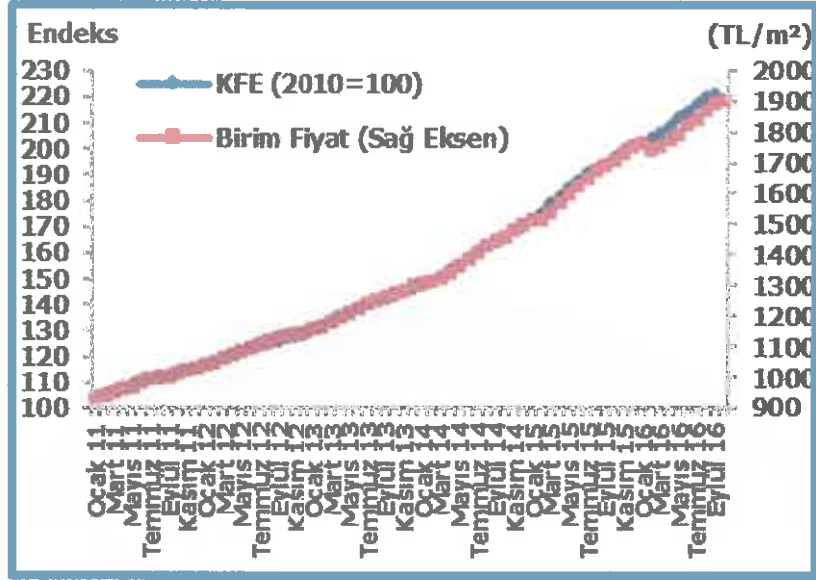
(r): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2016 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre % 0,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %6,0 artmıştır.

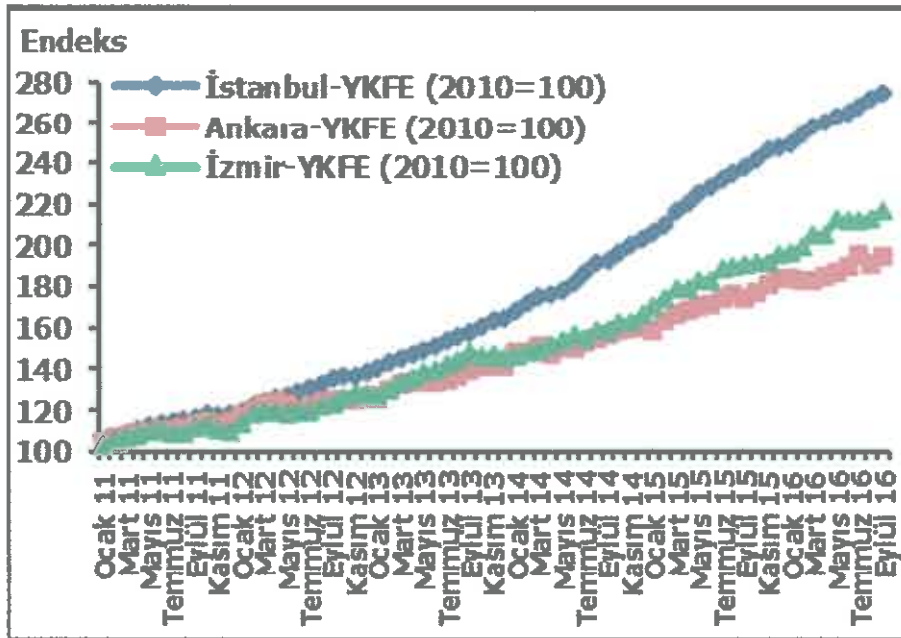
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 yılında 1.341.453 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yıldan daha yüksektir.



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,90, 1,57 ve 2,12 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 15,49, 11,11 ve 13,83 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)



Kaynak: TÜİK

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,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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 ilk çeyreğinde 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.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

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

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

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

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde

toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakırköy İlçesi

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur.

Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

İlçenin nüfusu 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 220.974 kişidir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, A Plus, Carousel, Town Center, Capacity gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı da canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibariyle toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Hava, kara ve deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, uluslararası havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kültür merkezleri, Sosyal hizmet alanları, beş yıldızlı oteller, dünya standartlarında büyük alışveriş merkezleri ile Bakırköy'ü turizme yönlendirilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat, emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısı görünümünü arz eder. Yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir.

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgede benzer nitelikte satılık parselin olmaması,
- o İmar durumu,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Proje için yasal izinlerin alınmış 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 arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek satılık ve 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 satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar



1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ancak ara sokakta yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Hmaks: 5 kat" yapılaşma şartına sahip 71,50 m² yüzölçümlü Zeytinlik Mahallesi, 107 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz 1.450.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 20.280,-TL)
İlgilisi: Urartu Gayrimenkul / 0 (532) 162 42 00
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Cevizlik Mahallesi'nde yer alan, hisseli bir parsel olan 607 m² yüzölçümlü "Konut + Ticaret" lejantına ve "Kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarına sahip 71 ada 49 parsel sayılı taşınmaz 1.600.000,-USD bedelle satılmıştır. Parsel üzerinde eski bir yapı bulunmakta olup az da olsa yola terki mevcuttur. Bu durum emsal analizinde dikkate alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 2.635,-USD / ~ 9.755,-TL)
İlgilisi: Hayri Emlak / 0 (224) 514 51 52
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Yücearla Mevkii'nde Cadde üzerinde, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "Hmaks: 18,50 m, TAKS: 0,25" yapılaşma şartlarına sahip, üzerinde 2 katlı eski bir bina bulunan 450 m² yüzölçümlü beyan edilen parsel 7.500.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 16.665,-TL)
İlgilisi: Mukadder Selim Emlak / 0 (532) 423 99 59
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Yücearla Mevkii'nde caddeye yakın mesafede, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "Hmaks: 15,50 m" yapılaşma şartlarına sahip, 153 m² yüzölçümlü beyan edilen parsel 2.250.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 14.705,-TL)
İlgilisi: Yılmaz Gayrimenkul / 0 (536) 424 02 94

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 3,7030 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan dükkan ve ofisler



1. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde ve Capacity AVM'nin karşısında yer alan yaklaşık 30 yıllık bir binanın bodrum (100 m²) ve zemin (150 m²) katında konumlu ve toplam 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat zemin katta 1/4 oranında indirgenerek m² birim değer takdir edilmiştir.) (m² birim satış değeri ~ 18.570,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 251 25 94
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı caddeyi kesen Sporcu Sokak'ta yer alan yaklaşık 15 yıllık bir binanın bodrum (100 m²), zemin (100 m²) ve asma (100 m²) katında konumlu ve toplam 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen aylık 7.000,-TL kira getirisi bulunan dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat zemin katta 1/4 oranında, asma kat ise zemin katta 1/3 oranında indirgenerek m² birim değer takdir edilmiştir.) (m² birim satış değeri ~ 12.340,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 245 53 64
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Referans Bakırköy Projesi'nde zemin katta konumlu olan yer alan 140 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 11.070,-TL)
İlgilisi / 0 (212) 571 79 98
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık bir binanın bodrum (60 m²) ve zemin (160 m²) katında konumlu ve toplam 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen aylık 11.000,-TL kira getirisi bulunan dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat zemin katta 1/4 oranında indirgenerek m² birim değer takdir edilmiştir.) (m² birim satış değeri ~ 18.570,-TL)
İlgilisi: 0 (538) 264 85 10

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı caddeyi kesen Halkçı Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık bir binanın 4. normal katında konumlu ve 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve aylık 4.000,-TL kira getirisi bulunan ofis 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 6.875)
İlgilisi: 0 (532) 681 08 91
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık bir binanın 6. normal katında konumlu ve 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve aylık 6.000,-TL kira getirisi bulunan ofis 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 6.665)
İlgilisi: 0 (541) 765 58 21
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve Şükran Çiftliği Sokak üzerinde yer alan yeni bir binanın 2. normal katında konumlu ve 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 8.825)
İlgilisi: 0 (532) 436 25 91
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve İncirli Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 35 yaşındaki binanın 2. normal katında konumlu ve 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire/ofis 720.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 6.000)
İlgilisi: 0 (530) 265 55 08

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem 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 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama Madde 8'e göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Bu çalışmamızda;

NOVA TD RAPOR NO: 2017/2022

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

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

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

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 18 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur. Değer takdir edilirken projedeki tahsisli alanların varlığı da dikkate alınmıştır.

7. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

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

7.1.1 Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

7.1.1.1 Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

Arsa Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
|---|------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|
| Yüzölçümü (m²) | 71,50 | 607 | 450 | 153 |
| m² Birim Satış Değeri (TL) | 20.280 | 9.755 | 16.665 | 14.705 |
| İmar durumu | Ticaret | Konut + Ticaret | Konut + Ticaret | Konut + Ticaret |
| Yapılaşma şartı (Emsal vs.) | H: 15,50 | H: 15,50 | H:18,50 m TAKS: 0,25 | H: 15,50 |
| Mülkiyet durumu düzeltmesi | Tam mülkiyet % 0 | Hisseli mülkiyet % 20 | Tam mülkiyet % 0 | Tam mülkiyet % 0 |
| Lokasyon düzeltmesi | % 10 | - % 10 | % 10 | % 10 |
| Büyüklik / Fiziksel özellik düzeltmesi | - % 50 | - % 35 | - % 40 | - % 50 |
| İmar durumu düzeltmesi | % 0 | % 10 | % 10 | % 10 |
| Yapılaşma şartı düzeltmesi | - % 40 | - % 20 | - % 25 | - % 40 |
| Pazarlık payı | Var - % 5 | Var - % 5,5 | Var - % 5 | Var - % 5 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 6.360 | 5.690 | 8.620 | 5.070 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ 6.435 | | | |

Dükkan Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| Kullanım Alanı (m²) | 250 | 140 | 300 | 220 |
| m² Birim Satış Değeri (TL) | 18.570 | 11.070 | 12.340 | 18.570 |
| Mevcut Kullanım Fonks. | Dükkan | Dükkan | Dükkan | Dükkan |
| Mülkiyet durumu | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet |
| Lokasyon düzeltmesi | - % 20 | % 20 | % 20 | % 0 |
| Büyükük düzeltmesi | % 0 | % 0 | % 0 | % 0 |
| İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı vs.) | % 35 | % 0 | % 30 | % 35 |
| Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi | - % 25 | - % 25 | - % 25 | - % 25 |
| Pazarlık payı | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 14.290 | 9.465 | 13.715 | 17.860 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ 13.835 | | | |

Not: Proje bünyesinde yer alan dükkanların satış alanları 21 - 550 m² aralığında olup emsal analizi ortalama 200 m² dükkana göre yapılmıştır.

Ofis Emsal Analizi

| | Emsal 5 | Emsal 6 | Emsal 7 | Emsal 8 |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Kullanım Alanı (m²) | 160 | 180 | 85 | 120 |
| m² Birim Satış Değeri (TL) | 6.875 | 6.665 | 8.825 | 6.000 |
| Mevcut Kullanım Fonks. | Ofis | Ofis | Ofis | Ofis / Konut |
| Mülkiyet durumu | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet |
| Lokasyon düzeltmesi | % 25 | % 10 | % 25 | % 20 |
| Büyükük düzeltmesi | % 0 | % 0 | - % 5 | % 0 |
| İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı vs.) | % 50 | % 50 | % 35 | % 50 |
| Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi | - % 25 | - % 25 | - % 25 | - % 25 |
| Pazarlık payı | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 9.185 | 7.835 | 10.080 | 7.695 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ 8.700 | | | |

Not: Proje bünyesinde yer alan ofislerin satış alanları 65 - 375 m² aralığında olup emsal analizi ortalama 150 m² ofis üzerinden yapılmıştır. Diğer ofisler kendi aralarında kattaki konum, kullanım alanı büyüklükleri, cepheleri gibi kriterlerle yeniden şerefiyeledirilerek değer takdir olunmuştur.

ULAŞILAN SONUÇ

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

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|--------|-----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 901 | 18 | 5.164,46 | 6.435 | 33.235.000 |

7.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 31 hasılat payının değeri hesaplanmıştır. Proje bir hasılat paylaşımı modeli olmasından dolayı proje maliyetine müteahhit firmalar katlanmaktadır. Bu nedenle de Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 31 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

Projelere ilişkin veriler ve varsayımlar

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

| ADA/ PARSEL NO | BLOK NO | YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) | YAPI SINIFI |
|----------------|---------|------------------------------|-----------------|--|-------------|
| 901 / 18 | --- | 19.01.2017 / 86189 | 90 | 26.844,15 | IV-C |

| ADA/ PARSEL NO | TİP | TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²) | ADEDİ |
|---------------------|--------|--|-----------|
| 901 / 18 | Dükkan | 2.707,83 | 18 |
| | Ofis | 9.697,17 | 72 |
| GENEL TOPLAM | | 12.405,00 | 90 |

- Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Başyapı - Güney - Elit İnş. Ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 200.000.000 TL + KDV
Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 31
Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 62.000.000,-TL
- Sözleşme detayında proje süresi ve inşaat porsantaj tabloları gibi detaylar sunulmuştur.
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı ruhsatına göre yapı sınıfı IV-C'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m² birim bedeli 1.030,-TL'dir. Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olacağı görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde ticari projeler incelendiğinde (mütteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleştirme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin yaklaşık % 75 oranında arttığı görülmektedir. Bu bilgilerden hareketle birim maliyet değeri yaklaşık **1.800,-TL** olarak takdir edilmiştir.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.

Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

- Satılabilir ofis ve dükkan alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| | Satılabilir alan (m ²) |
|---------------|------------------------------------|
| Dükkan | 2.707,83 |
| Ofis | 9.697,17 |
| TOPLAM | 12.405,00 |

- Emsal analizi bölümünde bu projelerdeki ofislerin ortalama m² satış değerinin **8.700,-TL** zemin katlarında yer alan dükkanların ortalama m² satış değeri ise **13.835,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

| | Ofisler için | | |
|-------------------------|--------------|------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 |
| Satış gerçekleşme oranı | % 55 | % 40 | % 5 |

| | Dükkanlar için | | |
|-------------------------|----------------|------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 |
| Satış gerçekleşme oranı | % 0 | % 85 | % 15 |

Not: Dükkanların inşaatın tamamlanma oranı ilerledikçe satılacağı varsayılmıştır. Satış oranları belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2016 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 9 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve

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

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

$\% 9$ Risksiz Oran + $\% 3$ Risk Primi = $\% 12$ İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı $\% 12$ olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Parsel üzerinde inşâ edilecek proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı $\% 31$ 'dir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **109.710.602,-TL (~ 109.710.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibarıyla geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam $\% 31$ hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$109.710.000,-TL \times \% 31 = (34.010.100,-TL)$ **34.010.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|------------------------------|-----------------------|
| Pazar Yaklaşımı | 33.235.000,-TL |
| Gelir İndirgeme | 34.010.000,-TL |
| Uyumlaştırılmış Değer | 33.235.000,-TL |

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **33.235.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| ADA / PARSEL | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI | İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL) | TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL) |
|--------------|-------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 901 / 18 | IV-C | 26.844,15 | 1.800 | 48.320.000 |

Not: İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı ruhsatına göre yapı sınıfı IV-C'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m² birim bedeli 1.030,-TL'dir. Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olacağı görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde ticari projeler incelendiğinde (mütteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleşme maliyet verileri) bu maliyet

bedellerinin yaklaşık % 75 oranında arttığı görülmektedir. Bu bilgilerden hareketle birim maliyet değeri yaklaşık **1.800,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Arsa üzerindeki proje için henüz inşaat işleri başlamamıştır. Bu nedenle inşaat seviyesi % 2 (mimari proje, yapı ruhsatı bedelleri, çevre duvarı) mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 2 x 48.320.000,-TL = (966.400,-TL) **965.000,-TL** olarak hesaplanmıştır

7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın değeri: 33.235.000,-TL
İnşai yatırımların değeri: 965.000,-TL olmak üzere
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri 34.200.000,-TL'dir.

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

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 31'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = 34.200.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (34.200.000,-TL x 0,31) **10.602.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değeri için Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri olan **33.235.000,-TL** kabul edilmiştir.

8. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **109.710.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 31 Ekim 2014
Ekspertiz Tarihi : 03 Kasım 2014
Rapor Tarihi : 06 Kasım 2014
Rapor No : 003 - 2014/7723
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Arsanın pazar değeri | 30.003.750,-TL |
|-----------------------------|-----------------------|

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 04 Aralık 2014
Ekspertiz Tarihi : 23 Ocak 2015
Rapor Tarihi : 27 Ocak 2015
Rapor No : 003 - 2014/8734
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Arsanın pazar değeri | 30.003.750,-TL |
|-----------------------------|-----------------------|

2017 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 31 Ocak 2017
Ekspertiz Tarihi : 01 Şubat 2017
Rapor Tarihi : 06 Şubat 2017
Rapor No : 2017/958
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|--|-----------------|
| Projenin mevcut durumuyla pazar değeri | 34.200.000,-TL |
| Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri | 33.235.000,-TL |
| Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri | 108.660.000,-TL |
| Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı | 33.685.000,-TL |
| 72 adet ofisin toplam pazar değeri | 80.138.000,-TL |

10. BÖLÜM

SONUÇ

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

| | TL | USD |
|--|-------------|------------|
| Projenin mevcut durumuyla pazar değeri | 34.200.000 | 9.219.000 |
| Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri | 33.235.000 | 8.959.000 |
| Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri | 109.710.000 | 29.574.000 |
| Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı | 34.010.000 | 9.168.000 |
| 18 adet dükkanın toplam pazar değeri | 32.856.000 | 8.857.000 |

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,7097 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin tamamlanması durumunda KDV dahil toplam pazar değeri 129.457.800,-TL'dir.

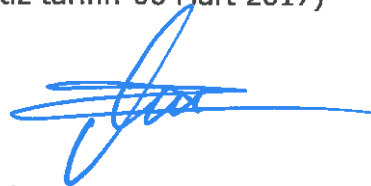
Rapor konusu parsei üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 09 Mart 2017

(Ekspertiz tarihi: 06 Mart 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görüntüleri
- Takyidat yazısı ve tapu sureti
- İmar durumu yazısı, planı örneği ve plan notları
- Yapı ruhsatı
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi
- Fotoğraflar
- Bağımsız bölüm bazından pazar değeri tablosu (18 adet ofis)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri