



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL BAKIRKÖY
ŞENLİK MAHALLESİ
2 ADET PARSELE İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



18.10-01-278
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin SPK Mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanan değerleme raporudur.				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
RAPOR NUMARASI	18.10-01-278				
RAPOR TARİHİ	27.11.2018				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik	İmar Fonksiyonu	Emsal
292/220	40.722,50	46/4437	Arsa	Konut Alanı	1,3
1032/6	22.627,00	6/575	Tarla	Konut Alanı	1,3
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
TOPLAM DEĞER	383.714.575,00 TL				

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	18
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	36
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	36
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	36
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	37
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	38
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	39

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	39
6.4 Emsal Araştırması	40
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	40
6.4.2 Villa Emsal Araştırması.....	41
6.4.3 Ticaret Emsal Araştırması	41
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	42
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	47
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
8. SONUÇ	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
RAPOR EKLERİ:	49

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.11.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-278

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin SPK Mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

23.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/190 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin SPK Mevzuatı güncel rayiç değerlerinin güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	23.11.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,2771 £ esas alınmıştır.
\$/£	23.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2866 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

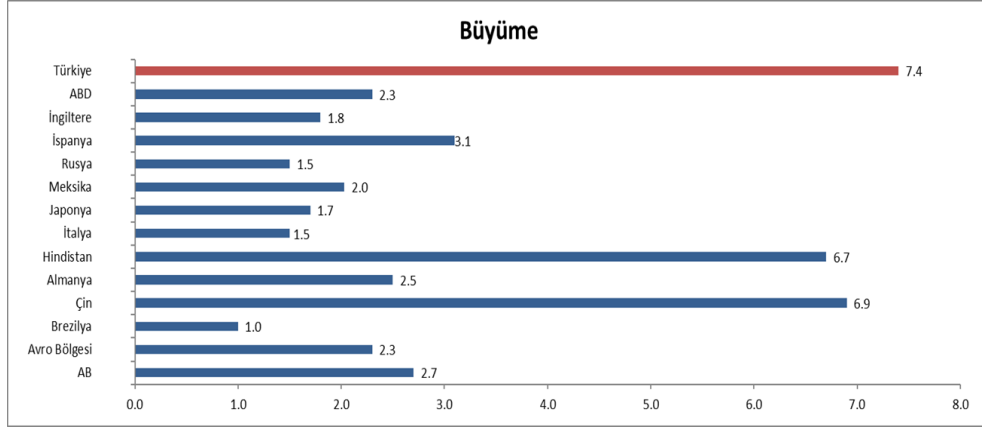
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

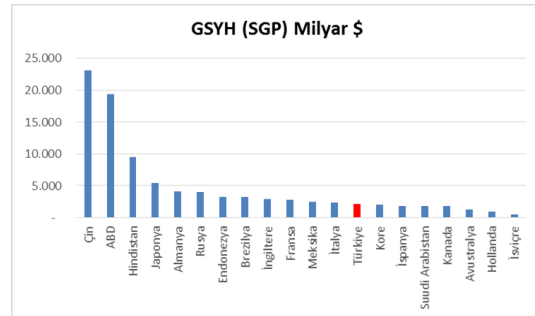
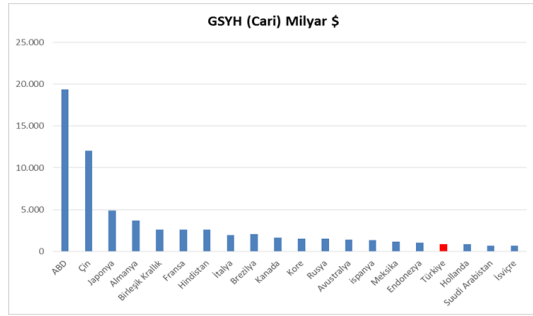
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



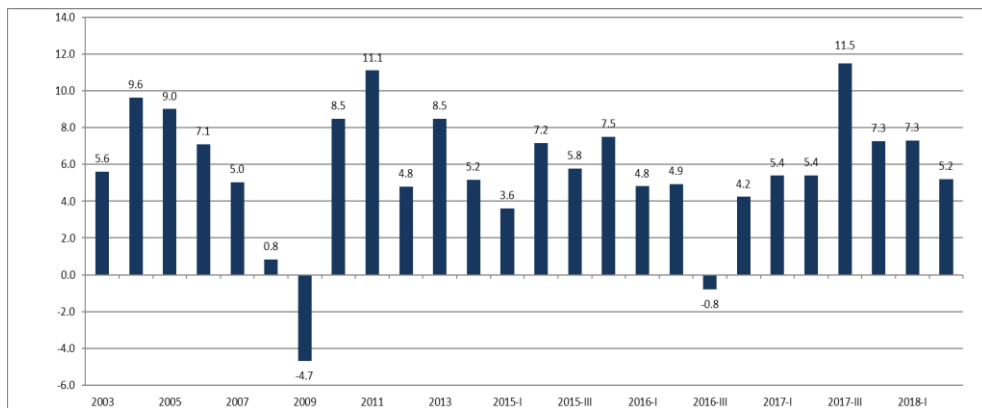
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



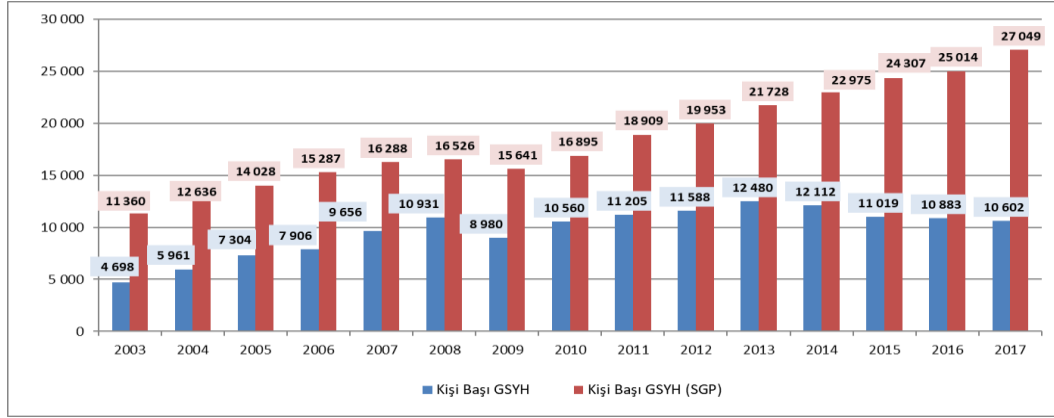
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



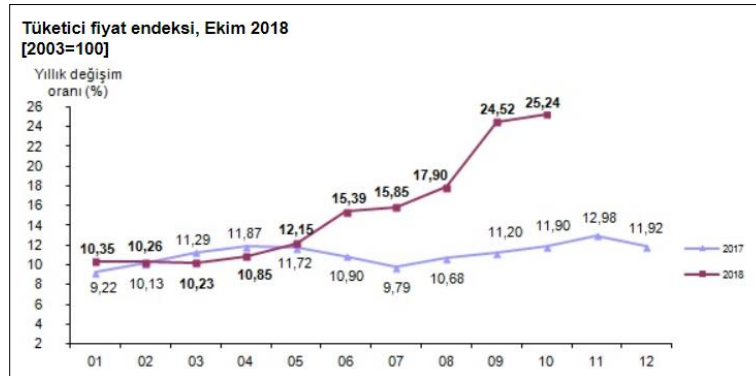
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



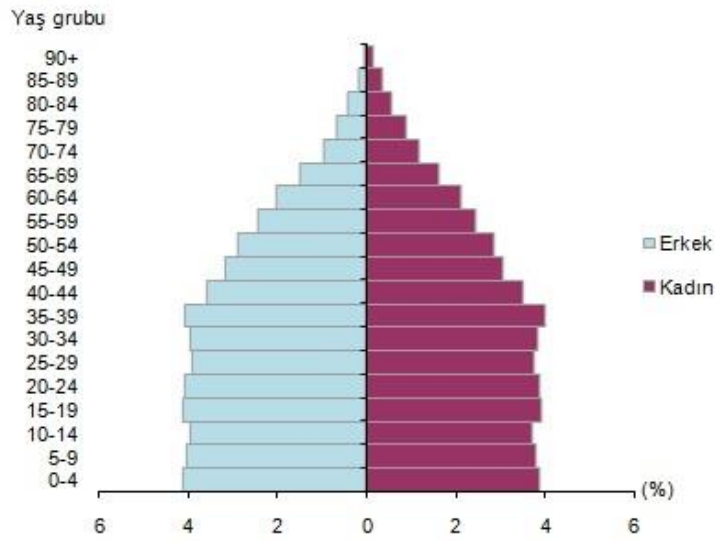
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; 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 olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

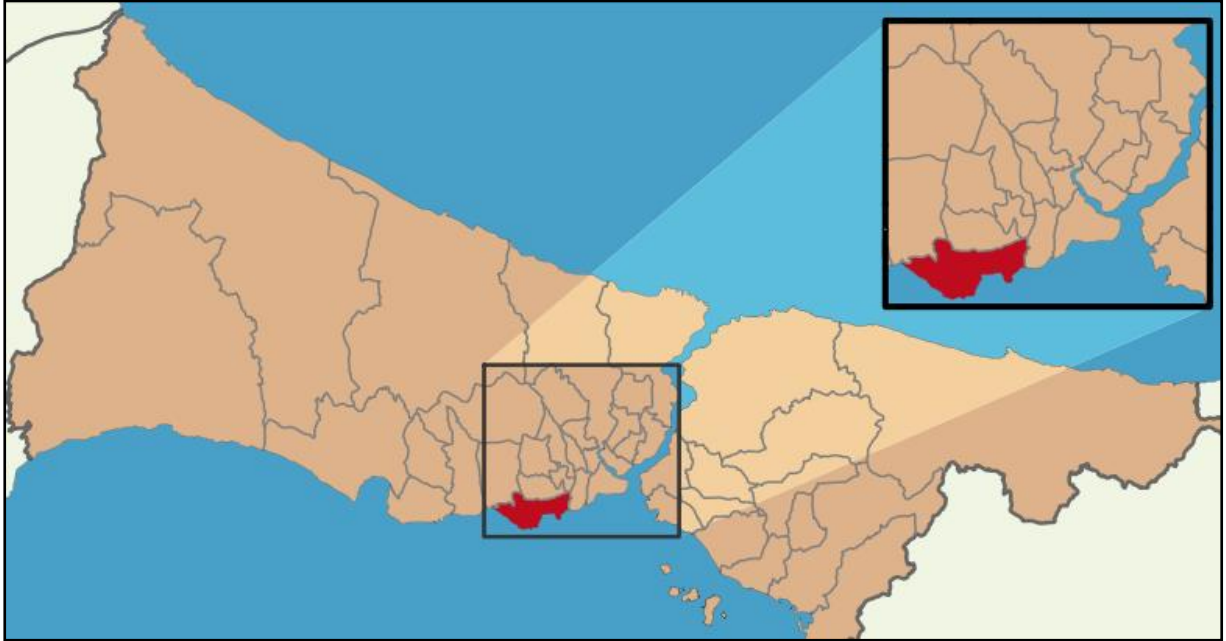
Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük

limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

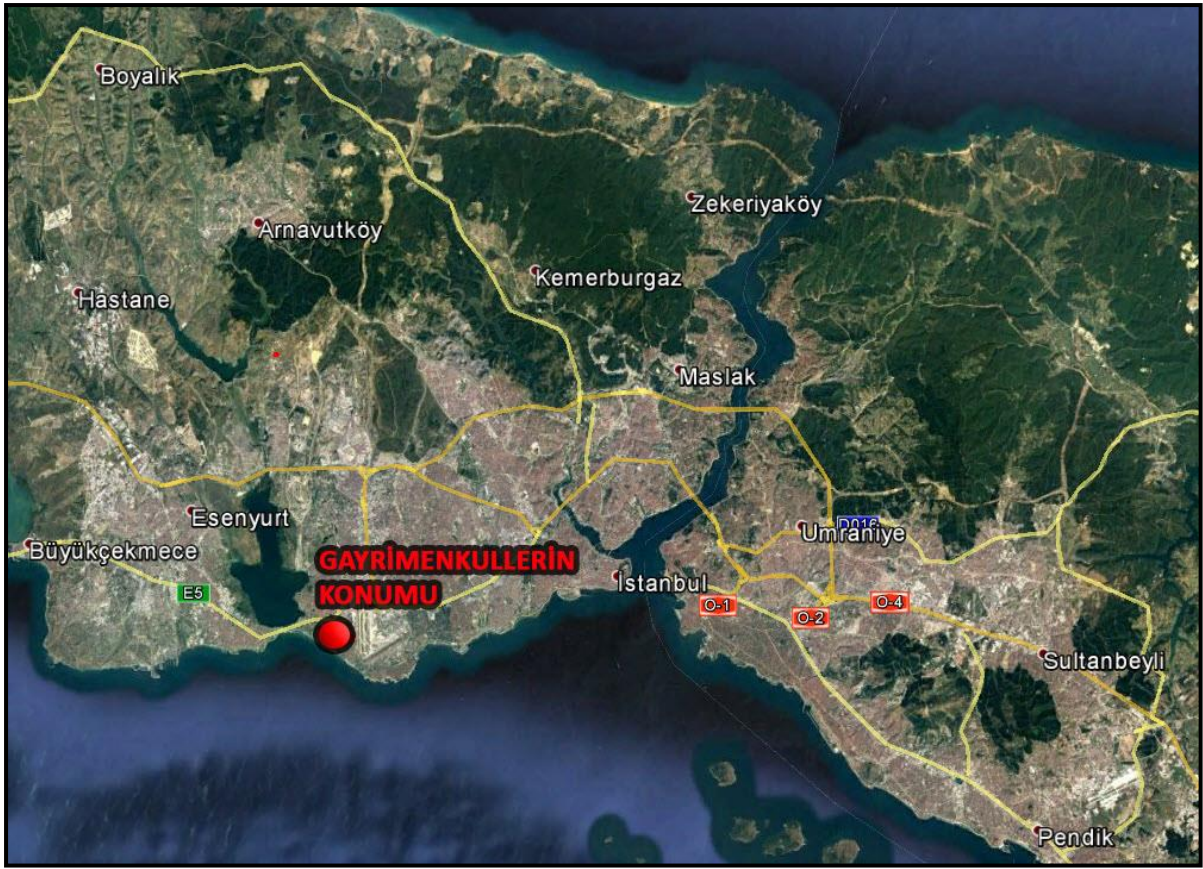
İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Bakırköy İlçesi: İstanbul'un eski semtlerinden biri olan Bakırköy, Avrupa yakasında, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahilindedir. Kuzeyindeki D-100 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda  ırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Bahçelievler, Güngören ve Bağcılar ilçeleri 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuşlardır. 1957'ye kadar Zeytinburnu, 1989'a kadar Küçükçekmece ve Avcılar ilçeleri, Bakırköy'e bağlıydı. İstanbul'un eski ilçelerinden olan Bakırköy; Ataköy 1. Mahalle, Ataköy 2-5-6, Ataköy 3-4-11, Ataköy 7-8-9-10, Osmaniye, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Zeytinlik, Cevizlik, Yeni Mahalle, Sakızağacı, Basınk y, Yeşilköy, Yeşilyurt ve Őenlikköy mahallelerinden oluşur. İlçe nüfusu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 222.370 kişidir.



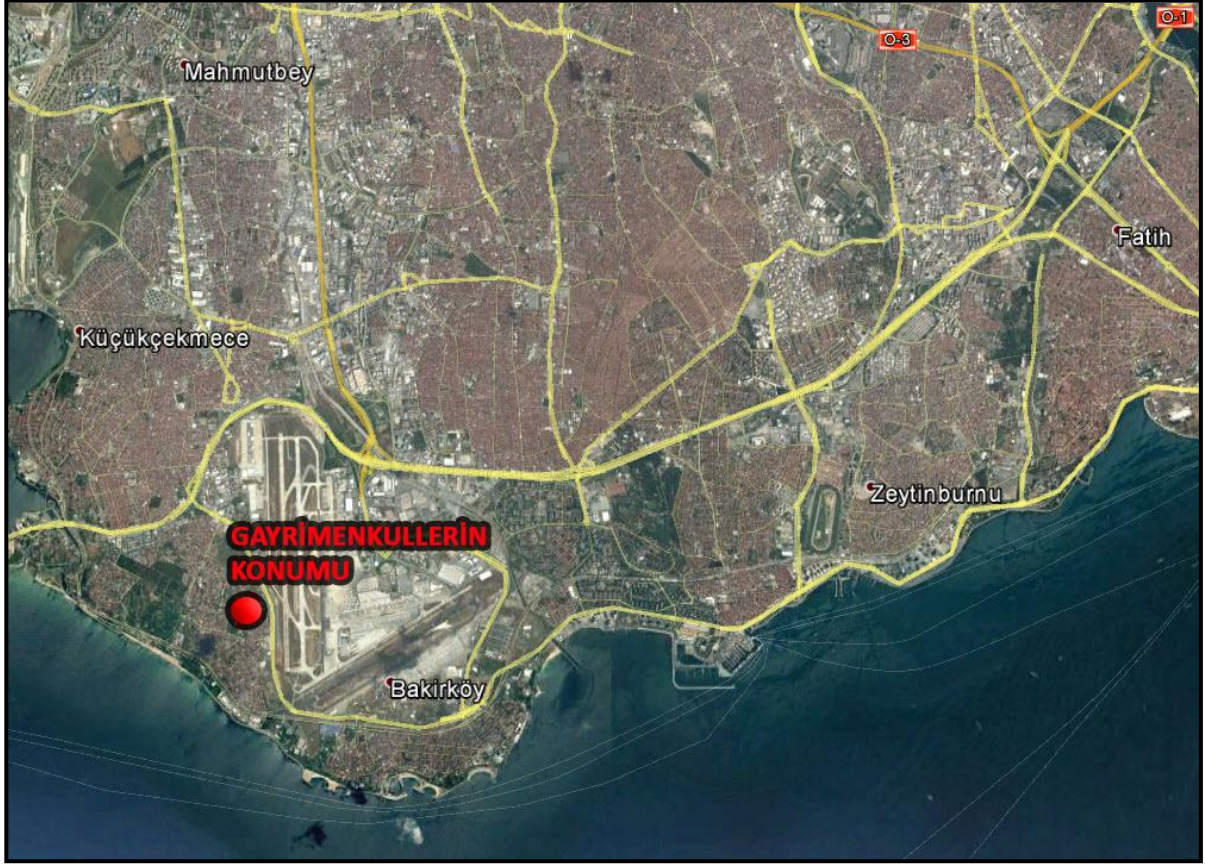
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel "Arsa" vasıflı 40.722,50 m² yüzölçümlü, 1032 ada 6 parsel "Tarla" vasıflı 22.627,00 m² yüzölçümlü parsellerdir. Konu parseller yaklaşık olarak 40,97549173 derece enlem, 28,79958630 derece boylam koordinatlarındadır. Konu parseller, D-100 Karayolunun güneyinde Atatürk Havalimanının batısında konumlandırılmıştır. Konu parseller üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri bulunmakta olup yakın çevresinde Kazakistan İstanbul Konsoloslugu, Flyinn AVM, Atatürk Havalimanı, Florya Sahili Parkı ve konut amaçlı kullanılan 2 – 3 katlı yapılar yer almaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge; Florya Sahile takribi 780 m, D-100 (E-5) Karayolu (Florya Kavşağı)'na takribi 2,6 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 6,9 km, Bakırköy Belediyesi'ne takribi 8,6 km, Avrasya Tüneli'ne takribi 18 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne takribi 29 km ve FSM Köprüsü'ne takribi 34 km mesafededir.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Gayrimenkullerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Cilt/Sayfa No	Nitelik	Malik	Hisse Pay/Payda
292	220	40.722,50	46/4437	Arsa	TOKİ	1/1
1032	6	22.627,00	6/575	Tarla	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/1

Gayrimenkullerin tapu kaydında;

292 ada 220 parsel;

Beyan

- Bu parsel üzerindeki ev aynı anda 48 parsel aittir. EK Komisyon Kararı: 24.05.1953
- Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (28.09.2016 tarih 11170 yevmiye numarası ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.11.2017 tarih 12574 yevmiye numarası ile)
- Kullanım amacı:- (23.11.2017 tarih 12961 yevmiye numarası ile)

1032 ada 6 parsel;

Beyan

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.11.2017 tarih 12574 yevmiye numarası ile)

Serhler

- Şerh (01.12.1981 tarih 4201 yevmiye numarası ile) (Malik/Lehdar: Galatasaray Spor Kulübü Derneği)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazlardan 292 ada 220 parselin Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, 1032 ada 6 parselin Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik
292	220	40.722,50	Arsa
1032	6	22.627,00	Tarla



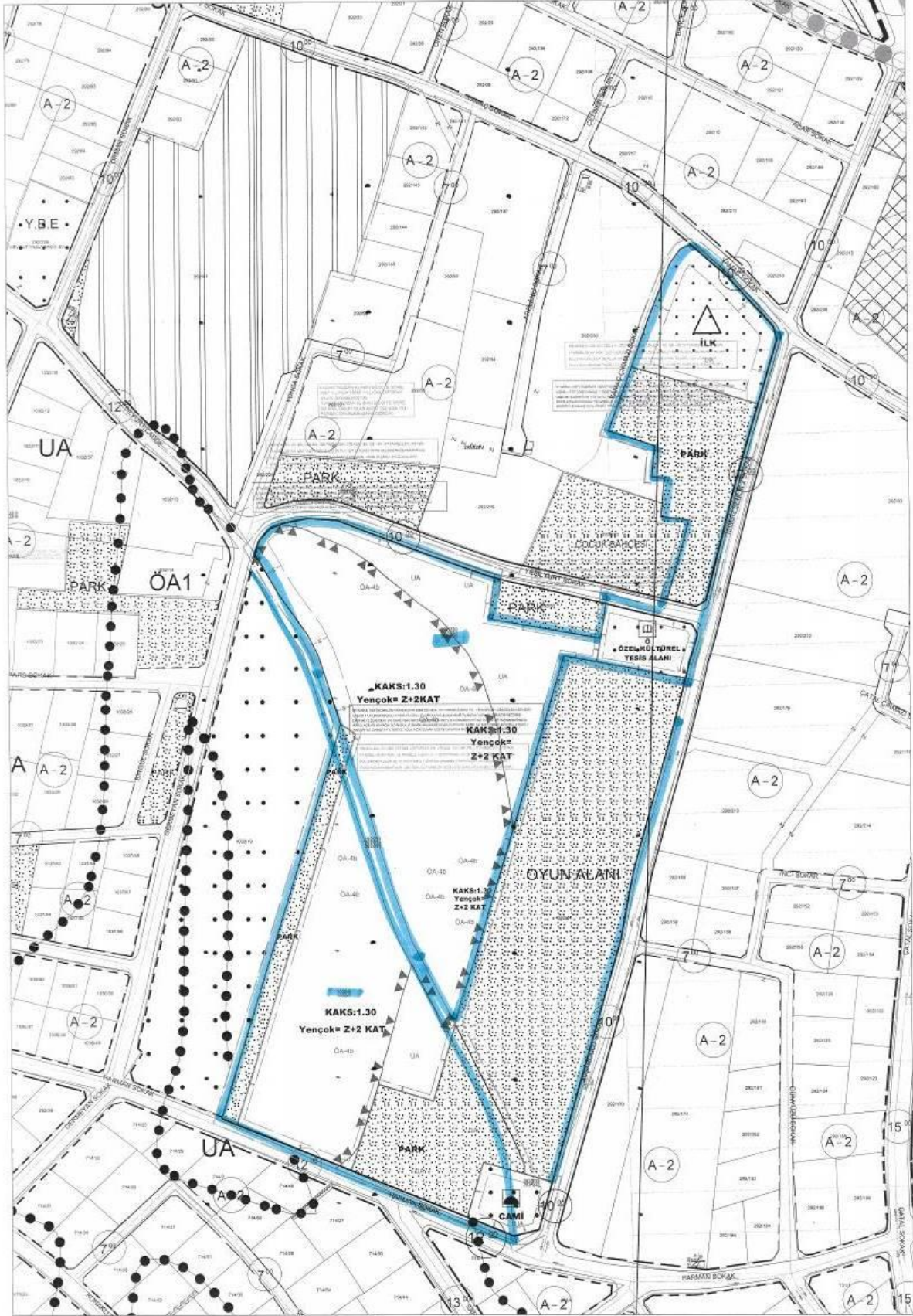
5.5 İmar Durum Bilgileri

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parseller İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 16.03.2018 tarihinde çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince 02/11/2018-01/12/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Plana ilişkin yapılaşma bilgileri ve fonksiyonlarına göre yaklaşık alansal dağılımları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada/Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Fonksiyon	Yapılaşma koşulları	Fonksiyon Alan, m ²
292/220	40.722,50	Konut Alanı	KAKS: 1.30, Yençok: Z+2 Kat	26.797,50
		İlkokul Alanı	KAKS: 1.20, Yençok: Z+2 Kat	4.990,00
		Özel Kültürel Tesis Alanı	KAKS: 1.40, Yençok: Z+2 Kat	1.920,00
		Park		6.075,00
		Yol		940,00
1032/6	22.627,00	Konut Alanı	KAKS: 1.30, Yençok: Z+2 Kat	14.280,00
		Yeşil Alan		7.375,00
		Cami Alanı		822,00
		Yol		150,00



PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞENLİK MAHALLESİ, 292 ADA 220 ve 232 PARSEL, 1032 ADA 6 PARSEL İLE 292 ADA 231 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
- 3) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI TAMAMLANMADAN İFRAZ, TEVHİD, TAHSİS V.B. İŞLEMLER VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4) 24.07.2012 TARİHLİ, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- 6) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLEREK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 7) İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 8) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE PLAN PAFTALARI, LEJAND (GÖSTERİM), PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1) KONUT ALANINDA Yençok: ZEMİN + 2 KAT (Z+2KAT) OLUP KAKS:1.30'DUR. KONUT ALANINDA HESAPLANAN İNŞAAT ALANININ %5'i KADAR ALAN TİCARİ KULLANIM AMACI İLE AYRILABİLİR. BU TİCARİ BİRİMLER BİR YAPIYA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.
- 2) KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE/VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 3) KONUT ALANLARINDA ZEMİN ALTI OTOPARKLARI SADECE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILACAKTIR.
- 4) ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA YAPILARI, KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI,

YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ İLE BELEDİYE HİZMET BİNASI YAPILABİLİR. ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KAKS=1.40, Yençok: ZEMİN+2 KATTIR.

- 5) İLKOKUL ALANINDA KAKS:1.20, Yençok: ZEMİN+2 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANDAKİ YÜKSEKLİK DEĞERİ HİÇBİR KOŞULDA; DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.11.2017 TARİH VE 118887 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN DENİZ SEVİYESİNDEN MAKSİMUM 66 METRE YÜKSELİK (ÇATI, BACA, ANTEN V.B. DAHİL ZEMİN+BİNAYÜKSEKLİĞİ) DEĞERİNİ AŞAMAZ.
- 6) CAMİ ALANINDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANDAKİ YÜKSEKLİK DEĞERİ HİÇBİR KOŞULDA; DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.11.2017 TARİH VE 118887 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN DENİZ SEVİYESİNDEN MAKSİMUM 68 METRE YÜKSELİK (ÇATI, BACA, ANTEN V.B. DAHİL ZEMİN+BİNAYÜKSEKLİĞİ) DEĞERİNİ AŞAMAZ.
- 7) PARK ALANLARI KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA 50 m²'Yİ GEÇMEYEN YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFOLARI DÜZENLENEBİLİR.
- 8) BİNARLIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre, plan değişikliği yapılmadan önce değerlendirme konusu gayrimenkuller 17.07.2006 - 28.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında 292 ada 220 parsel kısmen **“Meskun Konut Alanı” kısmen “Spor Tesis Alanı” kısmen “Çocuk Bahçeleri”, “Trafo Alanı” ve “Yol” alanı**, 1032 ada 6 parsel kısmen **“Spor Tesis Alanı” kısmen Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Trafo Alanı”** olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

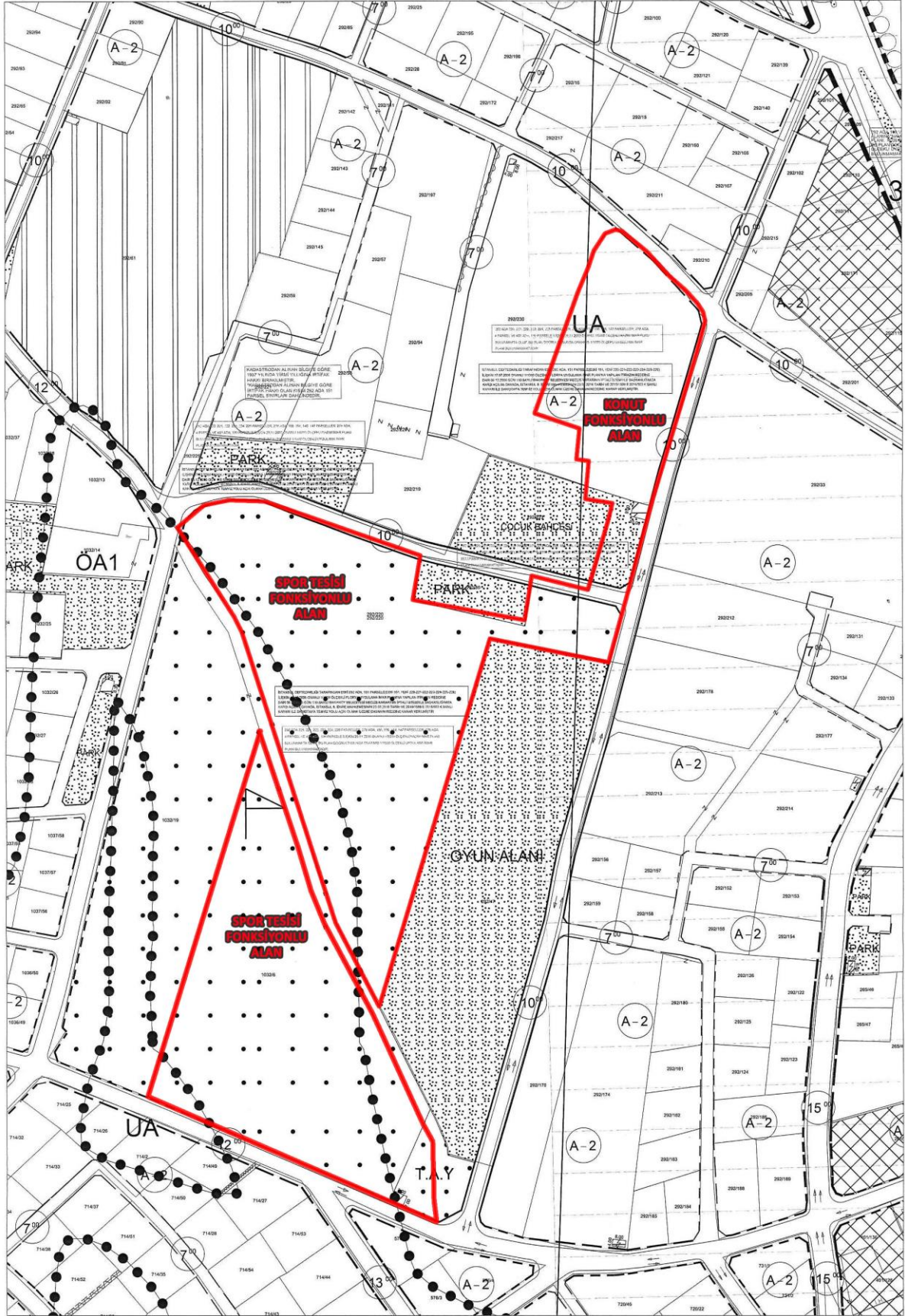
Meri Plana göre Meskun Konut Alanı için yapılaşma şartları Ayrık Nizam, 2 Kat ve TAKS: 0,25 olarak belirlenmiş olup Spor Tesis Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Harita servisi ile yapılan görüşmelerde Spor Tesis Alanı fonksiyonu ile ilgili tevhid şartı bulunduğu bilgisi öğrenilmiştir. Ayrıca kısmen Havamania Alanında kaldığı ve uygulama öncesi görüş alınması gerektiği şifahi öğrenilmiştir.

10.02.2005 - 16.07.2005 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 20.11.2015 tarihinde yeni bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapıldığı ancak bu plana ilişkin henüz bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı öğrenilmiştir.

İmar Planı üzerinde konuya ilişkin aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

“İstanbul Defterdarlığı tarafından eski 292 ada 151 parsel (eski 151, yeni 220-221-222-223-224-225-226) ilişkin 17.07.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planına yapılan itirazın reddine dair 06.12.2006 gün 110 sayılı Bakırköy Belediyesi Meclis Kararının iptali istemiyle başkanlığımıza karşı açılan davada, İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 23.03.2016 tarih ve 2015/1589 E 2016/503 K Sayılı kararı ile Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere davanın reddine karar verilmiştir.”

“292 ada 220, 221, 222, 223, 224, 225 parseller, 278 ada 155, 156, 148, 147 parseller 278 ada 4 parsel ve 401 ada 130 parsel ile ilişkin 20.11.2015 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmakta olup bu plan doğrultusunda onanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.”



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olduğundan ve arsa değer takdiri yapıldığından Bakırköy Belediyesi imar arşivinde dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel “Arsa” vasıflı 40.722,50 m² yüzölçümlü, 1032 ada 6 parsel “Tarla” vasıflı 22.627,00 m² yüzölçümlüdür.
- Parseller üzerinde Galatasaray Spor Kulübü Derneğinin kullanımında olan Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.
- 292 ada 220 parsel çokgen benzeri geometrik yapıya sahipken, 1032 ada 6 parsel düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici kısmen 1-1,5 m yükseklikte ihata duvarı (beton direkli tel) kısmen de demir direklere bağlı tel örgü bulunmaktadır

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Gayrimenkullerin konumu, kadastral ve imar paftası üzerinden teyit edilmiş olup, Galatasaray Spor Kulübü Derneğinin kullanımında olan Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Konumu,
- Rapora konu gayrimenkullerin ana ulaşım aksları (D-100 karayolu) yakın konumlu olması,
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması,
- Parsellerin nitelikli bir projeye elverişte büyüklüğe sahip olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- Atatürk Havalimanına yakın olmasından kaynaklı gürültü kirliliğinin etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu İncelemesi:

Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre,

Rapora konu 292 ada 220 parsel 20.10.2010 tarih 10233 yevmiye numarası ile ifraz işlemi(TSM) sonucu Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. 23.11.2017 tarih ve 12961 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) adına tescil edilmiştir.

Rapora konu 1032 ada 6 parsel 26.12.2001 tarih 0377 yevmiye numarası ile Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi işlemi sonucu Galatasaray Spor Kulübü Derneği adına tescil edilmiştir. 01.02.2017 tarih ve 1360 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu Galatasaray Spor Kulübü Derneği adına kayıtlı iken Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Belediye İncelemesi:

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parseller İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında Bakanlık Makamınca onaylanmış olup İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesi gereğince 02/11/2018-01/12/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıdaki plana göre parsel fonksiyonları 292 ada 220 parsel: (kısmen konut alanı, kısmen ilkokul alanı, kısmen özel kültürel tesis alanı, kısmen park ve kısmen yol), 1032 ada 6 parsel(kısmen konut alanı, kısmen cami alanı, kısmen yeşil alan, kısmen yol) olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği yapılmadan önce değerlendirme konusu gayrimenkuller 17.07.2006 – 28.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında 292 ada 220 parsel kısmen "Meskun Konut Alanı" kısmen "Spor Tesis Alanı" kısmen "Çocuk Bahçeleri", "Trafo Alanı" ve "Yol" alanı, 1032 ada 6 parsel kısmen "Spor Tesis Alanı" kısmen Teknik Altyapı Alanı", kısmen "Trafo Alanı" olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

29.06.2016 tarihinde Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılmış olan Protokolün 7.Maddesinin 1.Fıkrasında konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ile ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne ait olduğu belirtilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda askıda olan plan dahilindeki yapılaşma koşulları neticesinde içerisinde sosyal donatı alanları barındıran konut projesi olarak değerlendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin müşterek/bölünmüş kısımların analizi yapılmamıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5,6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonu doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.06.2016 tarihinde imzalanan protokol gereği Şirket Payı Toplam Geliri (ŞİPTG) % 80,00'i Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne %20'si Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olmak üzere paylaşım yapılacaktır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, TL	Alan, m ²	m ² Birim Değer	Ada/Parsel	İmar Fonksiyon	TAKS	H	İnşaat Nizam	İlgilisi	Açıklama
1	11.900.000,00	538,77	22.087,35	292/165	Konut	0,25	2	Ayrık	Sahibi 0532 277 31 38	Müstakil Parsel
2	1.650.000,00	224,96	7.334,64	274/26	Konut		2	Blok	Sahibi 0507 102 50 92	Müstakil Parsel
3	25.000.000,00	2.000,00	12.500,00	715/19	Konut	0,25	2	Ayrık	Florya Gayrimenkul 0533 614 96 46	Müstakil Parsel
4	13.656.250,00	1.128,00	12.106,60	1177/1-2	5000 Plan onaylandı 1000 Plan onay aşamasında	0,25	2		Beyaz İnşaat 0532 502 29 29	
5	16.000.000,00	875,00	18.285,71		Konut	0,25	2	Ayrık	Florya Güney Emlak 0212 662 32 20	Adakale Sokak
6	31.000.000,00	1.617,33	19.167,39	281/110	Konut	0,25	2	Ayrık	Sedat Yıldız Gayrimenkul 0532 384 57 65	Müstakil Parsel
7	25.000.000,00	1.160,00	21.551,72	728/26	Konut	0,25	2		Remzi Eken Emlak 0532 761 78 78	Müstakil Parsel

6.4.2 Villa Emsal Araştırması

Konum	Tip	Oda Sayısı	Yaş	Kat Sayısı	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
Şenlik	Villa	5+1	21	2	220,00	2.900.000,00	13.181,82	Florya Güney Emlak 0212 662 32 20
Şenlik	Villa	6+2	20	3	550,00	6.000.000,00	10.909,09	Coldwell Banker Baray 0212 663 02 64
Şenlik	Villa	5+2	16	5	500,00	7.400.000,00	14.800,00	Sahibi 0532 402 51 02
Şenlik	Villa	7+2	8	4	400,00	7.440.000,00	18.600,00	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Şenlik	Villa	7+1	16	3	450,00	8.400.000,00	18.666,67	Forum Emlak 0535 590 83 54
Şenlik	Villa	5+2	16	4	450,00	7.250.000,00	16.111,11	Forum Emlak 0535 590 83 54

6.4.3 Ticaret Emsal Araştırması

Konum	Tip	Yaş	Kat Sayısı	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi	Açıklama
Şenlik	Komple Bina	2	3	2.500,00	21.500.000,00	8.600,00	Florya Global Emlak 0532 203 73 73	Kiracılı
Şenlik	Komple Bina	0	5	950,00	9.000.000,00	9.473,68	Florya Global Emlak 0532 203 73 74	İskan ve özel okul ruhsatı mevcut
Şenlik	Dükkan	4		1.400,00	12.000.000,00	8.571,43	Aries Gayrimenkul 0212 573 68 68	Kiracılı, Aylık Kirası 60.000 TL
Şenlik Florya Cad.	Dükkan	16		750,00	16.750.000,00	22.333,33	Aries Gayrimenkul 0212 573 68 69	Kiracılı, Aylık Kirası 42.000 TL

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçüm, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu, mülkiyet durumu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Emsal Analizi							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış Fiyatı, ₺	11.900.000,00	1.650.000,00	25.000.000,00	13.656.250,00	16.000.000,00	31.000.000,00	25.000.000,00
Alan, m ²	538,77	224,96	2.000,00	1.128,00	875,00	1.617,33	1.160,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	22.087,35	7.334,64	12.500,00	12.106,60	18.285,71	19.167,39	21.551,72
Pazarlık Payı	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	18.774,25	6.601,17	11.250,00	10.895,94	16.457,14	17.250,65	19.396,55
İmar Fonksiyonu	Konut	Konut	Konut	5000 Plan onaylandı 1000 Plan onay aşamasında	Konut	Konut	Konut
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	5,00%	5,00%	5,00%	15,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Konum	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	İyi	Aynı	İyi
Konuma İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
Alana İlişkin Düzeltme	Çok Küçük -20,00%	Çok Küçük -25,00%	Küçük -15,00%	Küçük -15,00%	Küçük -15,00%	Küçük -15,00%	Küçük -15,00%
Mülkiyet Durumu Düzeltmesi	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%	Müstakil 0,00%
Cephe Reklam Kabiliyeti	Kötü 15,00%	Kötü 30,00%	Kötü 5,00%	İyi -10,00%	İyi -5,00%	İyi -5,00%	Kötü 5,00%
İmar Fonksiyonu Terk Düzeltmesi	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
Toplam Düzeltme	-40,00%	-30,00%	-45,00%	-50,00%	-75,00%	-55,00%	-65,00%
Düzeltme	-7.509,70	-1.980,35	-5.062,50	-5.447,97	-12.342,86	-9.487,86	-12.607,76
Düzeltilmiş Birim Değer	11.264,55	4.620,82	6.187,50	5.447,97	4.114,29	7.762,79	6.788,79
Genel Ortalama	6.598,10						

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, büyük yüzölçümlü arsa arzının kısıtlı olduğu, bölgede değişken ve spekülasyon satış fiyatlarının olduğu, emsallerin pazarlık payı içerdiği, fiyatların arsaların yeri, eğimi, imarına göre değişkenlik gösterdiği, buna göre rapora konu parsellerin konumu, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik	Fonksiyon	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
292	220	40.722,50	Arsa	Konut-ilkokul-özel kültürel tesis alanı- park-yol	6.450,00	262.660.125
1032	6	22.627,00	Tarla	Konut-yeşil alan- cami alanı- yol	5.350,00	121.054.450
Toplam		63.349,50				383.714.575

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkuller için Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.06.2016 tarihinde imzalanan protokol gereği “araziler üzerinde proje geliştirilebilmesi amacıyla; bölge yapılaşma koşulları ve ilgili plan yapım yönetmeliklerine göre her ölçekte imar planlarının yapılması/yaptırılması, vekalet ve yetkisi Emlak Konut yükümlülüğündedir.” İbaresini bulmaktadır rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parseller İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında Bakanlık Makamınca onaylanmış olup İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesi gereğince 02/11/2018-01/12/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıdaki plana ilişkin yapılaşma bilgileri doğrultusunda parseller üzerinde geliştirilebilecek projeye ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Plan notlarına göre konut alanlarında; hesaplanan emsal inşaat alanının %5'i kadar alan ticari kullanım amacı ile ayrılabilir.” İbaresini doğrultusunda satılabilir konut alanlarının %95'i satılabilir konut alanı, %5'i ise satılabilir ticaret alanı olarak kabul edilmiştir.
- Plan notlarına göre özel kültürel tesis alanlarında; “kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera yapıları, kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri ile belediye hizmet binası yapılabilir.” İbaresini doğrultusunda satılabilir konut özel kültürel tesis alanları hesaba dahil edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Emsal İnşaat Alanı Hesabı	
292 ada 220 parsel Arsa Yüzölçümü, m ²	40.722,50 m ²
1032 ada 6 parsel Arsa Yüzölçümü, m ²	22.627,00 m ²
Toplam Arsa Yüzölçümü, m²	63.349,50 m²
Konut Alanı Yüzölçümü, m ²	41.077,50 m ²
Kaks	1,30
Emsal İnşaat Alanı, m ²	53.400,75 m ²
Toplam Konut Alanı Satılabilir İnşaat Alanı, m² (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	69.420,98 m²
Satılabilir Konut Alanı (Toplam Satılabilir İnşaat Alanının %95'i)	65.949,93 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı (Toplam Satılabilir İnşaat Alanının %5'i)	3.471,05 m ²
Özel Kültürel Tesis Alanı Yüzölçümü, m ²	1.920,00 m ²
Kaks	1,40
Emsal İnşaat Alanı, m ²	2.688,00 m ²
Toplam Özel Kültürel Tesis Alanı Satılabilir İnşaat Alanı, m² (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	3.494,40 m²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m²	72.915,38 m²
Diğer Alanlar (Otopark, Teknik Hacim, Ortak Alanlar), (Toplam Satılabilir Alanının %20 Fazlası), m ²	14.583,08 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	87.498,45 m²

İnşaat Maliyeti Varsayımları

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (IV-B yapı sınıfı 1.177,00 ₺/m²)

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetlerin yaklaşık % 40 oranında fazla olacağı, Planlama ve Projelendirme, Altyapı ve Çevre Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5-%10 oranında olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat Maliyet Birim Bedeli,₺/m ²	1.650,00
İnşaat Maliyet Birim Bedeli,\$/m ²	312,11
İnşaat Maliyeti,\$	27.309.129,21
Planlama ve Proje Süreci, \$	1.365.456,46
Altyapı ve Çevre Düzeni Maliyeti, \$	2.730.912,92
Toplam İnşaat Maliyeti,\$	31.405.498,60
Toplam İnşaat Maliyeti,₺	165.729.956,64
İnşaat Maliyet Birim Bedeli,\$/m ²	358,93

İnşaat projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	2018	2019	2020
Tamamlanma Oranı, %	1%	51%	48%

Satış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	2018	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	0%	35%	40%	25%
Ticaret Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%
Özel Kültürel Tesis Alanı Satış Hızı, %	0%	0%	100%	0%

Taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konut alanları için ortalama satış birim değeri 15.000,00 ₺/m², ticari alanlar ortalama satış birim değeri 20.000,00 ₺/m², Özel Kültürel Tesis Alanı için ortalama satış birim değeri 15.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	2.837,36
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	20.000,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	3.783,15
Ortalama Özel Kültürel Tesis Alanı Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama Özel Kültürel Tesis Alanı Satış Bedeli, \$	2.837,36

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 23.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2771 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 23.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2866 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	1.078.279.514,19
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	937.467.846,53

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Arsa Değeri	TL
<i>Pazar Yaklaşımı</i>	383.714.575,00
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	937.467.846,53

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkuller arsa vasfında olup üzerinde Galatasaray Spor Kulübü Derneğinin kullanımında olan Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. . Parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre Rapora konu taşınmazlardan 292 ada 220 parselin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında, 1032 ada 6 parselin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik	Değer, ₺
292	220	40.722,50	Arsa	262.660.125,00
1032	6	22.627,00	Tarla	121.054.450,00
Toplam		63.349,50		383.714.575,00



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. İNA Analizi
3. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Belgeleri