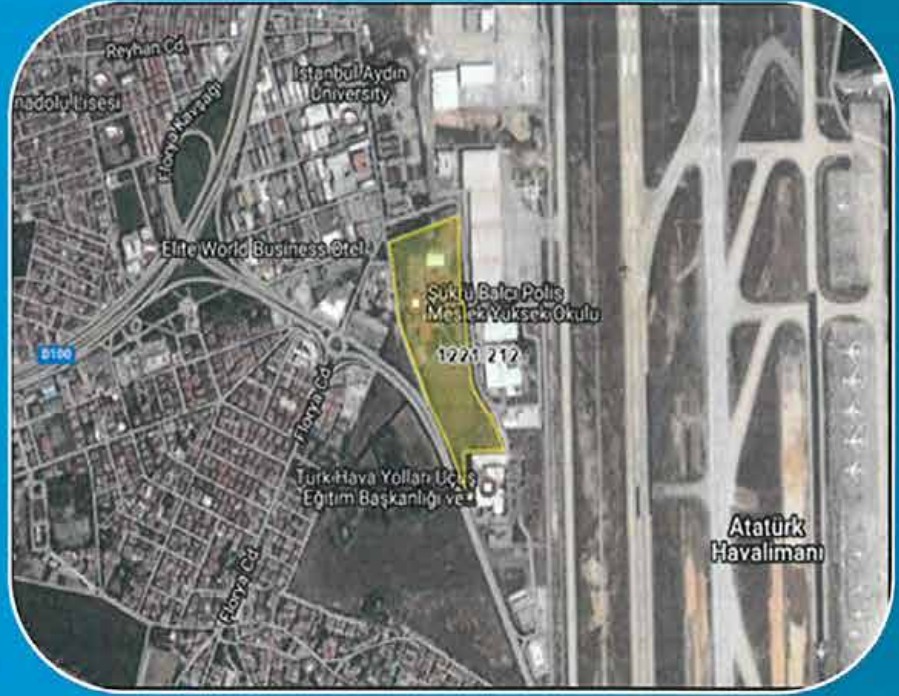




2017



YEŞİLKÖY 1221 ADA 212 PARSEL
Bakırköy / İSTANBUL

2017/0071

26.05.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 12.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 26.05.2017 tarihinde, 20170071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2017
DEĞERLEME TARİHİ	24.05.2017
RAPOR TARİHİ	26.05.2017
RAPOR NO	20170071
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, 1221 ada, 212 parsel Bakırköy / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.987544 , 29.80010
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde kayıtlı 1221 Ada 212 Nolu Parsel. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmaz, 17.07.2006/28.11.2012 Tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Florya Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. (Detay için Bkz. raporun 3.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 1221 ada 212 parselin müşterimizin talebi ile halihazırda taslak aşamasında olan plan doğrultusunda Konut+Özel Eğitim Alanı imar fonksiyonu ve Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına sahip olması durumundaki değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Özel Değeri	422.905.600,00	118.460.952,38
Parselin KDV Dahil Özel Değeri	499.028.608,00	139.783.923,81

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,57 TL alınmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	14
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	14
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	14
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	15
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	15
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	15
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	15
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	15
3.11.	Gayrimenkul ile İlgili Fiziksel Bilgiler.....	16
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	17
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	18
4.1.	Değer Tanımları.....	18
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	18
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	18
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	18
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	19



4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	19
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	19
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	20
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	20
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	20
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	20
4.3.2. Varsayımlar	21
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	21
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	22
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	22
4.3.6. Şerefiye	22
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	22
4.3.8. Rapor Tarihi	22
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	23
5.1. Türkiye Demografik Veriler	23
5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme.....	24
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	27
5.3.1. İstanbul İli	27
5.3.2. Bakırköy İlçesi	29
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	31
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	31
6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti	37
6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	38
6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	39
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	40

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 26.05.2017 tarihinde, 2017/0071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada 212 nolu parselin müşterimiz talebi üzerine taslak aşamasında olan imar planı verileri doğrultusunda hazırlanan ve mevcut koşullarda meydana gelebilecek değişikliklere bağlı olan özel değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 26.05.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Müşterimiz talebi doğrultusunda söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar ekspertiz dışı bırakılmıştır. Yanı sıra 1221 ada 212 nolu parselin halihazırda taslak aşamasında olan plan doğrultusunda Konut+Özel Eğitim Alanı imar fonksiyonu ve Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına sahip olması durumundaki değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır. Yanı sıra konu taşınmaz üzerinde halihazırda Şükrü Balcı Polis Meslek Yüksekokulu faaliyetini sürdürmekte olup güvenlik gerekçesi ile saha araştırmasının yapılmasına ve fotoğraf çekimine izin verilmemiştir. Yerinde yapılan tespitler parsel çevresinden/dışarıdan yapılabilmektedir.



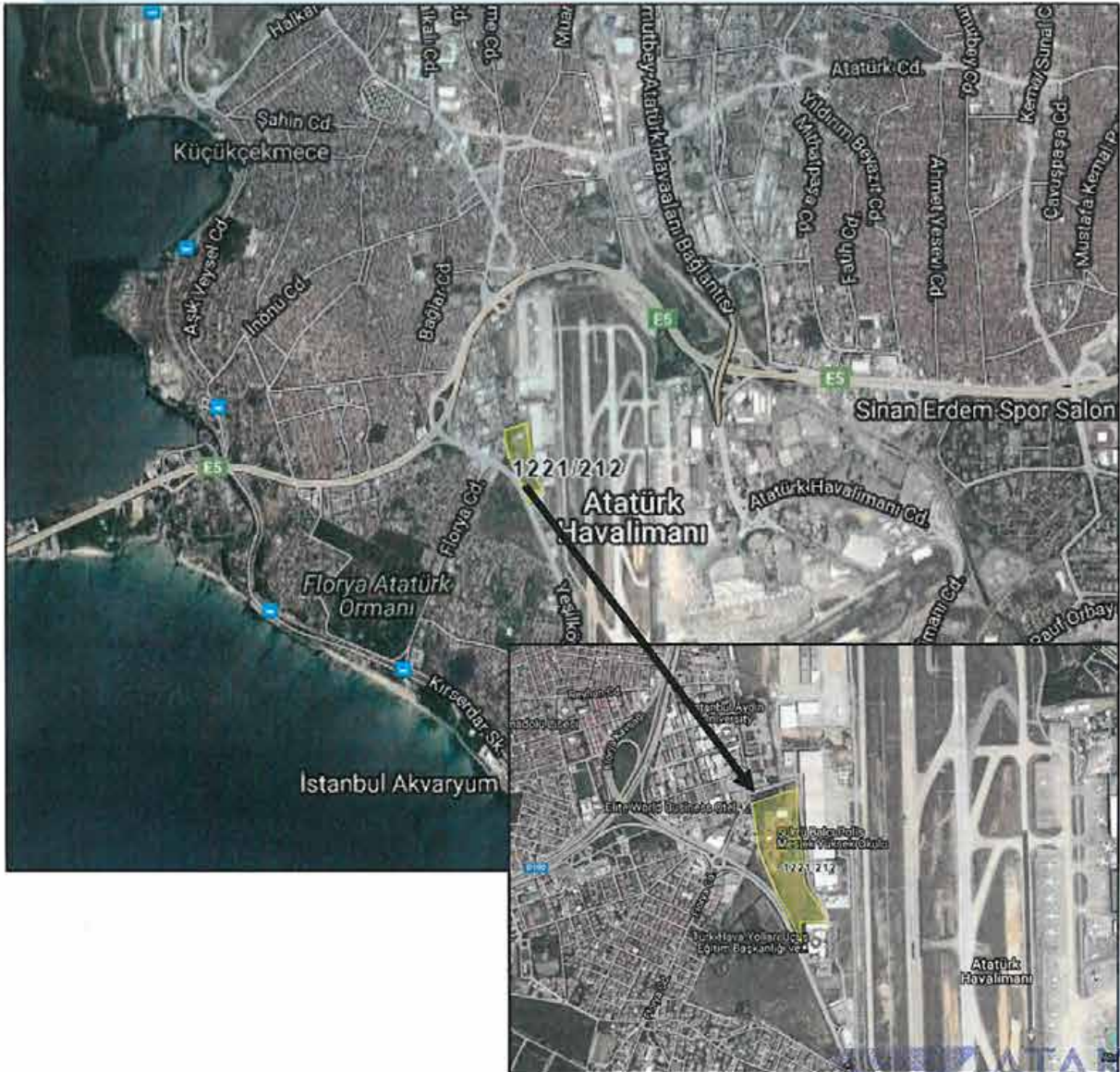
3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi sınırlarında konumlu 1221 ada, 212 parseldir. Taşınmaz bölgenin önemli ulaşım aksı olan Yeşilköy Caddesi üzerinde yer almakta olup, Atatürk Havalimanına yakın konumdadır.

Bölgede 3-5 katlı ticaret amaçlı kullanılan plazalar, binalar ve 3 katlı konut amaçlı kullanılan site tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bölgede konumlu olan Atatürk Havalimanı ve bölgenin sahil aksına olan yakınlığından dolayı tercih edilebilirliği yüksektir.

Taşınmaz konumu itibari ile D-100 Karayolu'na ve sahil yoluna yakın mesafede yer almaktadır. Bölgede bilindik yerler olarak Atatürk Havalimanı, Özel Uğur Lisesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Oktay Duran Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Beypiliç Fabrikası, Vizyon Çorap, Kardeş Elektrik Sanayi yer almaktadır.

Bölgeye ulaşım, D100 (E-5) Karayolu ve Sahil Yolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parselin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıda sunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ – HİSSESİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Şevketiye
NİTELİĞİ	:	Na Tamam Üç Adet Kargir Bina ve Tarla
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO	:	12.03.2015 / 2584
ADA/PARSEL	:	1221 / 212
YÜZÖLÇÜMÜ	:	81.328,00
HİSSESİ	:	TAM
CİLT/SAYFA NO	:	30 / 2846

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parselin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine göre düzenlenmiş olup taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi

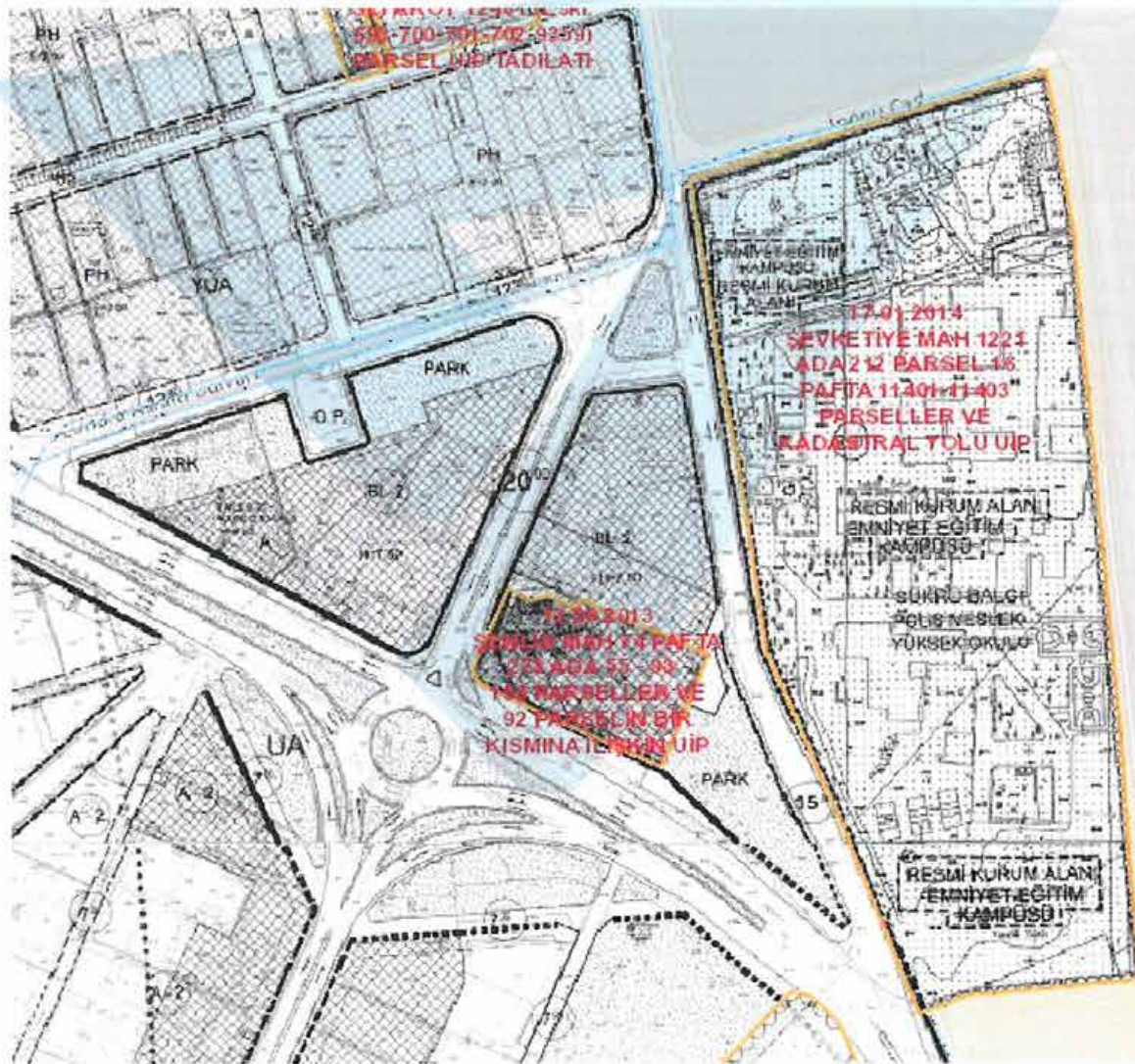
- Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (28.09.2016 tarih ve 11170 yevmiye no ile)
- Kamulaştırma şerhi (2942 Sayılı Kanun 7. Madde gereğince Devlet Hava Meydanları İşletmesi GEN.MÜD.CE) (09.04.1997-1350)
- Açıklama: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (12.03.2015 tarih ve 2584 yevmiye no ile.)

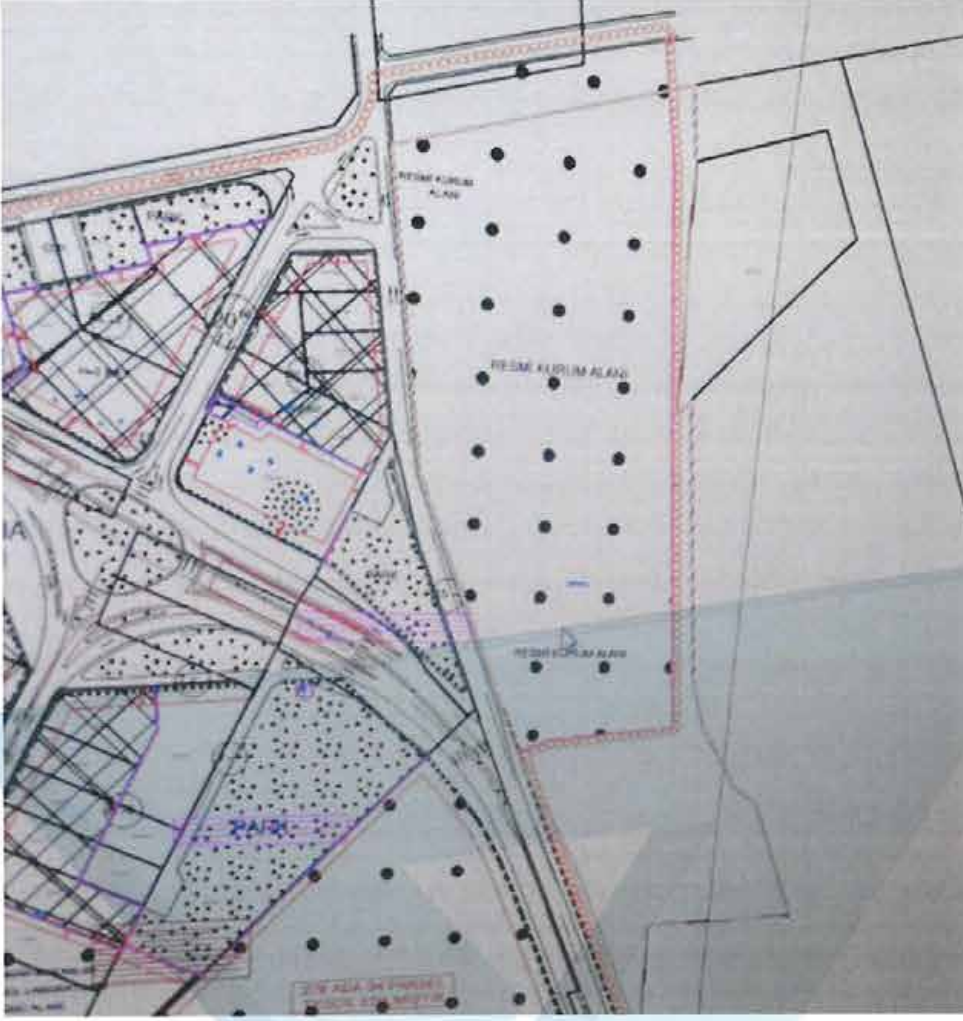
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.



3.3. Parselin İmar Bilgisi

Bakırköy Belediyesi ile yapılan şifahi görüşmelerde rapor konusu taşınmazın 17.07.2006-28.11.2012 onanlı 1/1000 Ölçekli Florya Uygulama İmar Planı ve tadilatında "Resmi Tesis Alanı"nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Uygulama aşamasında aynı alanda kalan 16 pafta 11401 ve 11403 parsellerin ve kadastral yolun bir kısmı ile tevhid edilmesi gerekmekte olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu parselin 19.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile "Emniyet Eğitim Kampüsü Alanı"na alınmış olduğu ancak bu plana Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nca yapılan itiraz sonucu "Emniyet Eğitim Kampüsü Alanı"ndan çıkarılarak 17.01.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile "Resmi Kurum Alanı" na alınmış olduğu, ayrıca 16 pafta 11401 ve 11403 nolu parsellerin ve kadastral yolun bir kısmı ile tevhid edilmesi şartının devam ettiği bilgisi edinilmiştir.





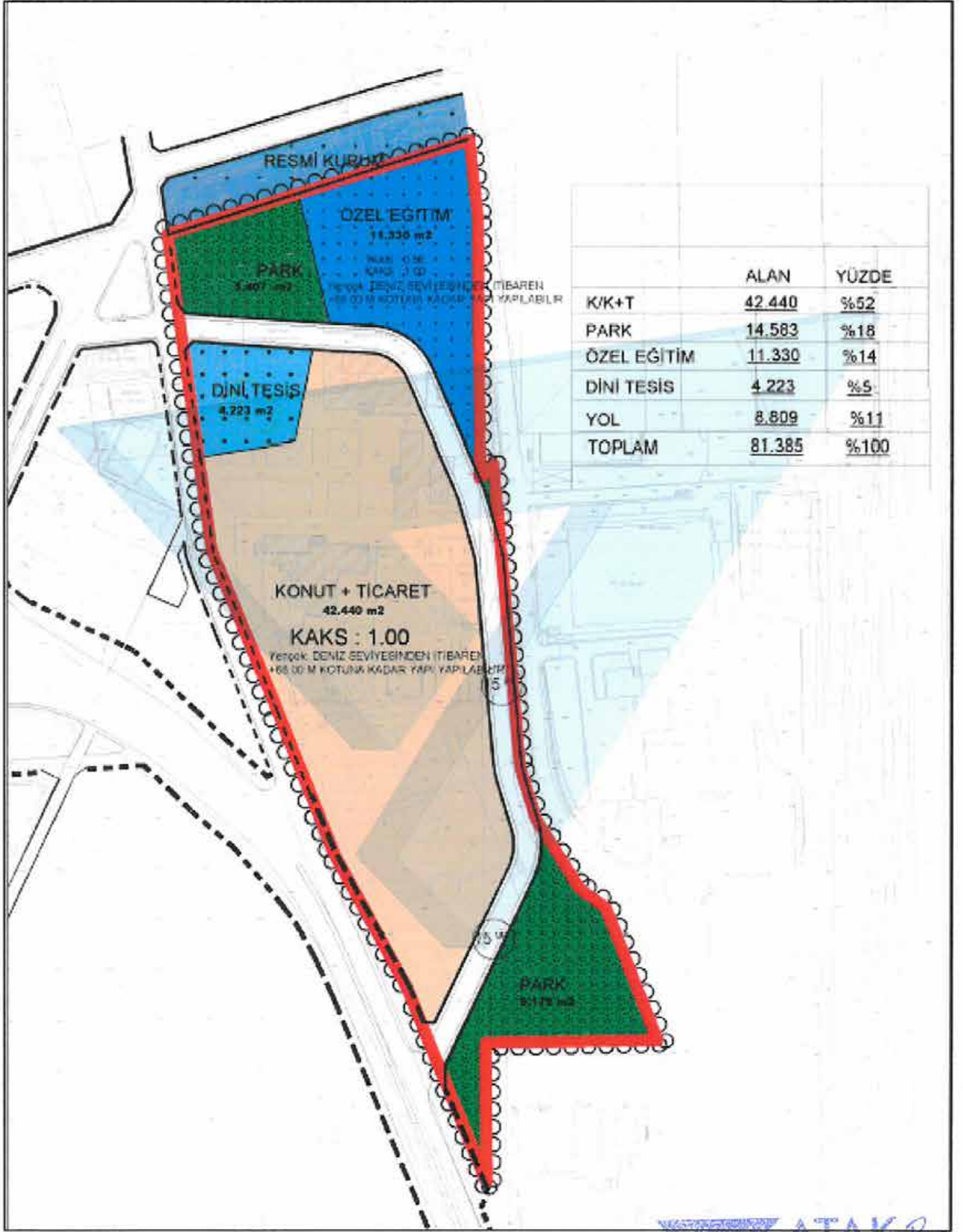
Söz konusu parselin değerlendirme çalışması müşterimiz talebi doğrultusunda aşağıda yer verilen tabloda görünen imar fonksiyonları dikkate alınarak yapılmış ve bu bölümde özel değere esas olacak plan bilgilerine de yer verilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	1221	212	42.440,00	KONUT + TİCARET ALANI	Emsal : 1,00
2			11.330,00	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal : 1,00 TAKS : 0,50
3			14.583,00	PARK ALANI	-
4			4.223,00	DİNİ TESİS ALANI	-

Parselin yukarıda belirtilen imar fonksiyonlarının yanı sıra kalan kısmının yol olacağı belirtilmiştir. Taslak planda parselin yaklaşık %35 lik kısmının DOP/KOP kesintisinin olacağı görülmektedir. Sayfa 13 de bu plan görseli yer almaktadır.



Taslak Plan



3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 13.03.2015 tarihinde 2584 yevmiye numarası ve “Bakırköy TM Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri” sebebi ile Maliye Hazinesi mülkiyetinden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Bakırköy Belediyesi imar işleri birimi ile yapılan görüşmeler ve incelemeler neticesinde parsel hakkında edinilen bilgiler aşağıdaki paragraflarda özetlenmiştir.

Söz konusu parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapıлып onanan 10.02.2005-16.07.2005-15.10.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Florya-Yeşilköy ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve Tadilatı’nda kısmen “Polis Eğitim Merkezi Alanı”nda kısmen de “Havaalanı” lejantında kalmakta olup, 212 parselin, “Havaalanı” kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Havaalanlarında, 1/1000 ölçekli imar planı yapma ve onama yetkisi 01.07.2006 kabul tarihli 5538 sayılı yasanın 29. maddesinde belirtilen “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 14. maddesine eklenen fıkra ile Belediyelerin yetki ve görev sorumlulukları dışına alınmıştır. “Polis Eğitim Merkezi Alanı”nda kalan kısmı, 17.02.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı’nda “Şükrü Balcı Polis Meslek Yüksek Okulu Alanı”nda kalmakta olup, uygulama aşamasında aynı alanda kalan 16 pafta 11401 ve 11403 parsellerin ve kadastral yolun bir kısmı ile tevhid edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alan, 19.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile “Emniyet Eğitim Kampüsü Alanına” alınmış ancak bu plana Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığınca yapılan itiraz sonucu “Emniyet Eğitim Kampüsü Alanı”ndan çıkarılarak 17.01.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “Resmî Kurum Alanı”na alınmış olup, plan değişikliği yapılanma şartları ve fonksiyonda bir değişiklik getirmediği için plan onama sınırı parselleri değil sadece fonksiyonun ismini kapsamaktadır. Ayrıca 16 pafta 11401 ve 11403 parsellerin ve kadastral yolun bir kısmı ile tevhid edilmesi şartı devam etmektedir.

Parselin imar arşiv dosyasında yapılan incelemesinde parsel üzerindeki 3 blok kargir binanın 1976 yılında İstanbul Üniversitesi Veteriner Fakültesi tarafından yapılmış olduğu sonrasında natamam şekilde havaalanı korunması ve toplum güvenliğinin sağlanması amacıyla İçişleri Bakanlığı Emniyet Müdürlüğü tarafından Maliye Hazinesi adına satın alınmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerinde bulunan üç blok yapıya ait yalnızca mimari proje yer almakta olup yapılara ait herhangi bir yapı ruhsat ve iskan belgesine rastlanılmamıştır.



3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerindeki yapılar yaklaşık 40 yıllık olup ilgili mevzuata tabi değildir. Söz konusu yapılar için alınmış herhangi bir ruhsat ve izin belgesine dosyasında rastlanmamıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

En etkin ve verimli kullanım analizi, mevcut koşullarda fiziki olarak olanaklı, yasal olarak izin verilebilen durumları yansıtmalıdır. Yakın gelecek için hesaplanmalıdır. Söz konusu parselin mevcut koşullarda resmi kurum alanı imar fonksiyonuna sahip olması alternatif kullanımları oldukça kısıtlamaktadır. Parselin mevcut fiziki koşulları göz önünde bulundurulduğunda bölge ihtiyaçları doğrultusunda içerisinde ticari ünitelerin de bulunduğu bir konut projesinin geliştirilmesinin etkin kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde müşterek/bölünmüş kısımlar bulunmaması sebebi ile bu analiz yapılmamıştır.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan bir proje bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Değerleme yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında “Natamam Üç Adet Kargir Bina ve Tarla” vasfıyla kayıtlıdır. Yapıların, dosyasında ve dışarıdan yapılan tespitlere göre ekonomik ömürlerini doldurmakta olduğu, 2015 tarihi itibarıyla mülkiyetinin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’ne geçmiş olması ile birlikte Emniyet Genel Müdürlüğü tahsis durumunun ortadan kalkması ve halihazır kullanımının yakın gelecek için etkinliğini yitirecek olması açısından taşınmaz, arsa olarak göz önünde tutulmuştur. Üzerindeki yapıların taşınmazın özel değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildirler. Taşınmazın yapıyı iken yapısız hale dönüştürmek için paftada ve tapu sicilinde cins değişikliği işlemi yapılması gerekmektedir. Tapu sicilinin uyumlu hale getirilmesi durumunda konu gayrimenkulün GYO portföyünde “Arsa” olarak bulundurulmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumludur.
- Parsel toplam 81.328 m² büyüklüğündedir.
- Parselin tamamı T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.
- Taşınmazın saha çalışması güvenlik gerekçesi ile kısıtlı imkanlarda dışarıdan yapılan tespitler sonucu yapılabilmektedir.
- Mahallinde taşınmazın sınırlarını belirleyici beton duvar/demir parmaklıklar üzeri tel örgü gibi unsurlar bulunmaktadır.
- Rapora konu parsel üzerinde halihazırda Şükrü Balcı Polis Meslek Yüksek Okulu' na ait binalar, camii ve bir çok çeşit ağaç bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yaklaşık 40 yıllık yasal izni mevcut olmayan yapılar bulunmakta olup müşterimiz talebi doğrultusunda değerlendirme dışı bırakılmıştır.
- Parsel genel itibari düzgün sayılabilecek geometrik şekle, düz ve eğimsiz bir topografyaya sahiptir.
- Bölgede alt yapı tamdır.



3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- İstanbul'un Avrupa yakasındaki önemli merkezlerinden birinde konumlu olması,
- Merkezi konumda olması,
- Yakın çevresine markalı konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Şehrin diğer semtlerine nazaran yeşil alanlarının daha fazla olması,
- Zeytinburnu ve Bakırköy-Ataköy sahil şeridinde yıllardır atıl duran arazilere farklı konseptlerde lüks projeler geliştirilmekte olması,
- Parselin ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Parsellerin görülebilirliği ve reklam kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Sosyo Ekonomik kriterler açısından Bakırköy'ün İstanbul'un A plus (A+) semtleri arasında yer alıyor olması,
- Atatürk Havalimanına komşu olması,
- Florya Atatürk Ormanı'nın bölge sınırları içerisinde olması.
- Parsellerin nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması.

Olumsuz Özellikler

- Şehrin merkezi olarak ifade edilen, Levent Beşiktaş-Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Şişli Bölgesi'ne uzak olması ve karayolu ile ulaşımın trafik yoğunluğu sebebiyle uzun zaman alması.
- Yoğun yapılaşmaya bağlı olarak otopark ve yolların ihtiyacı karşılayacak düzeyde olmaması.
- Taşınmazın Atatürk Havalimanı'na yakın olması sebebi ile yapı yüksekliklerine getirilen bölgesel kademeli kısıtlama,
- Parselin Atatürk Havalimanına yakın olması dolayısıyla gürültü faktörünün olması,
- İstanbul'un markalı konut projeleri içeren lokasyonlarıyla kıyaslandığında ortalama birim satış fiyatları diğer bölgelerin ortalamasının üstünde olması,
- Mevcut yapıların önemli bir oranının mevzuata aykırı oluşu ve risk teşkil etmesi,
- Küresel ve ülke çapında yaşanan ekonomik krizin gayrimenkul piyasasına olumsuz yönde yansması.



BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleri ise bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.



Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.



4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

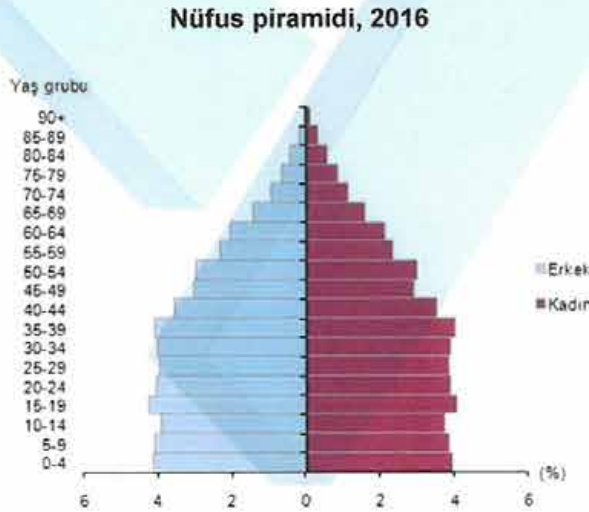
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

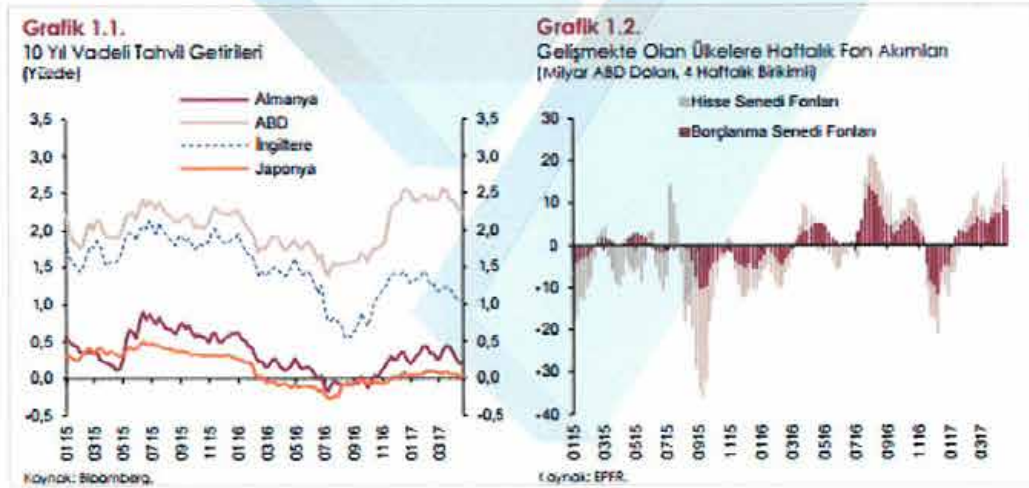
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

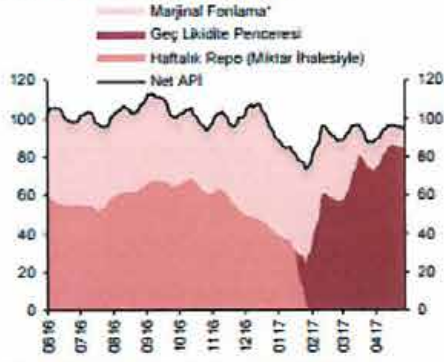
Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



Grafik 1.1.1.

TCMB Fonlaması*
(2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



*Marginal Fonlama, gecelik vadede tabii koridorunun üst bandından sağlanan fonlamadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.2.

Bankaların Para Piyasalarında Finansman Maliyetleri
(5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüzdeler)

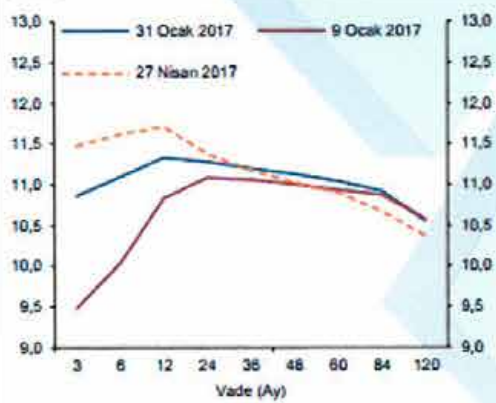


Kaynak: BIST, TCMB.

2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.

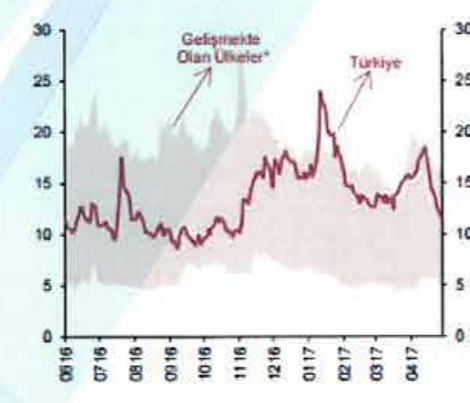
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüzdeler)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 1.1.4.

Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüzdeler)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Şİ, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşı finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

Grafik 1.1.5.

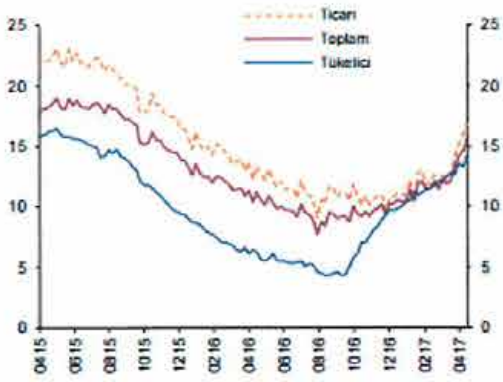
Kredi Faizleri
(Akm Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)



** Ticari KMH, ticari kredi kartı ve sıfır faizli krediler hariç, ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.6.

Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları
(Kur Etkisinden Arındırılmış, Yüzdeler Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(*)Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli⁵

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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 İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.



İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

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'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

5.3.2. Bakırköy İlçesi⁶

Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır. Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Nüfus:

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi'nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990'lı yıllarda İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy'ün 1927-2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışının durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990'lı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960'lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul'a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka Şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 hotel ve mhotel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

Ulaşım:

Bakırköy Bölgesi karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahlarındandır.

Ulaşım Projeleri:

Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km. olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy – Kartal - Tuzla Hafif Metro su ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları:

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır. Bakırköy İlçesi'nin Yeşilköy Mahallesi'nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İli'nde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

(* İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Florya Emlak (535 611 44 11):** Şenlikköy Mahallesi'nde, “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:7,50 m. yapılaşma şartına sahip 550 m² net alanlı arsanın 7.100.000,-TL (2.000.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.909,-TL/m²) (Döviz Satış Kuru:3,55 TL alınmıştır.)
- **Profesyonel Group (539 985 00 00):** Şenlikköy Mahallesi'nde “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 2,5 kat, 1060m² alanlı arsanın 16.862.500,-TL (4.750.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer:~15.908,-TL/m²)
- **Kaya Çak Emlak (533 734 43 48):** Şenlikköy Mahallesi'nde, “**Ticari Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:9,50 m. yapılaşma şartına sahip 9.250 m² alanlı arsanın 124.250.000,-TL(35.000.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~13.432,-TL/m²)
- **Uran Yapı ve Gayrimenkul Danışmanlık (542 244 63 44):** Şenlikköy Mahallesi'nde, “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:6,50 m. yapılaşma şartına sahip 500 m² alanlı arsanın 5.680.000,-TL (1.600.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.360,-TL/m²)
- **Civan İnşaat&Florya Emlak GYO (532 554 80 90):** Şenlikköy Mahallesi'nde, “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:6,50 m. yapılaşma şartına sahip 800 m² alanlı arsanın 7.987.500,-TL (2.250.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.984,-TL/m²)
- **Civan İnşaat&Florya Emlak GYO (532 554 80 90):** Şenlikköy Mahallesi'nde, “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:6,50 m. yapılaşma şartına sahip 2.200 m² alanlı arsanın 28.400.000,-TL (8.000.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.909,-TL/m²)

Satılık Konut Emsal Araştırmaları :

- **Şenlikköy Emlak (532 451 12 32):** Şenlikköy Mahallesi'nde, EŐkinar Konakları'nda, bahçe katı 3+1 205 m² dairenin 2.610.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~12.732 TL/m²)
- **Emlakpark Emlak (538 235 44 44):** Şenlikköy Mahallesi'nde, site içerisinde, havuzlu asansörlü, 2. kat 2+2 150m² dairenin 1.980.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~13.200 TL/m²)
- **Sahibinden (532 214 55 42):** Şenlikköy Mahallesi'nde, otoparklı asansörlü, giriş kat 3+1 180 m² dairenin 1.980.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~11.000 TL/m²)
- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi'nde, havuzlu, asansörlü, 2.kat 4+1 240 m² dairenin 3.060.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~12.750 TL/m²)
- **Özgür Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi'nde, EŐkinar Konakları'nda, 5.kat 4+1 240 m² dairenin 4.320.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~18.000 TL/m²)
- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Flyin Evleri'nde, 4.kat 4+1 270 m² dairenin 3.060.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~11.333 TL/m²)
- **Ak Emlak (532 426 46 91):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Kuru Floryada, 6.kat 7+2 450 m² dublex dairenin 8.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~17.778 TL/m²)
- **EkŐiođlu Gayrimenkul (536 810 29 65):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Kuru Floryada, 4.kat 4+1 280 m² dairenin 4.150.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~14.821 TL/m²)
- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Kuru Floryada, 4.kat 3+1 160 m² dairenin 2.950.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~18.437 TL/m²)
- **Sahibinden (533 284 71 11):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Kuru Floryada, 5.kat 4+1 270 m² dairenin 3.420.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~12.667 TL/m²)



Satılık Dükkan Emsal Araştırmaları :

- **Civan Emlak (532 554 80 90):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Cadde üzeri konumlu, 4 bölümlü 450 m² dükkanın 6.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~13.889 TL/m²)
- **Edo Emlak (532 524 11 35):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Cadde üzeri konumlu, 3 bölümlü 700 m² dükkanın 7.200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~10.286 TL/m²)
- **Westline Platform (530 949 71 09):** Ataköy Mahallesi'nde, Nef Ataköy 22 Projesi'nde, 1 bölümlü, 220 m² dükkanın 5.105.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~23.205,-TL/m²)
- **Proje M2 Gayrimenkul (532 216 67 79):** Ataköy Mahallesi'nde, Nef Ataköy 22 Projesi'nde, 2 bölümlü, 335 m² dükkanın 6.586.650,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~19.662,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 233 94 37):** Ataköy Mahallesi'nde, Nef Ataköy 22 Projesi'nde, 2 bölümlü, 244 m² dükkanın 6.390.300,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~26.190,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 233 94 37):** Ataköy Mahallesi'nde, Nef Ataköy 22 Projesi'nde, 2 bölümlü, 334 m² dükkanın 7.318.500,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~21.911,-TL/m²)
- **Bodurlar İnşaat (507 812 25 80):** Yeşilköy Mahallesi'nde, ana cadde üzerinde konumlu, 12.000 TL kira getirisi olan, 3 bölümlü 300 m² dükkanın 5.355.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~17.850,-TL/m²)
- **Emlak Park (538 235 44 44):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Florya Çarşısı içinde, 1 bölümlü 18 m² dükkanın 428.400,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer : ~23.800,-TL/m²)



Konsept Proje Emsal Araştırmaları :

FLORYA AVRUPA KONAKLARI	
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2012
	TOPLAM ARSA ALANI: 14.955.00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 80 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 4+1(215-235 m ²)-5+1(405 m ²)
	M² BİRİM SATILIK FİYATI: 16.000 -22.000-TL
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 50,00-70,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER : Proje sosyal imkan olarak kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	

FLYINN RESİDENCE I-II	
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2006
	TOPLAM ARSA ALANI: 15.250,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 170 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 3+1 (200 m ²), 4+1 (250-450 m ²)
	M² BİRİM SATILIK FİYATI: 10.500-19.000-TL
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 25,00-45,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak açık-kapalı yüzme havuzu, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, sauna kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	

KORU FLORYA	
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2013
	TOPLAM ARSA ALANI: 42.425,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 298 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 3+1 (161-208 m ²), 4+1 (226-264 m ²), 4+2 (279-318 m ²), 5+1 (286-297 m ²), 5+2 (331-369 m ²), 6+2 (360-453 m ²), 7+2 (371-483 m ²)
	M² BİRİM SATILIK FİYATI: 14.000,00-20.000,00-TL
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 35,00-45,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak 20.000 m ² yeşil alan, concierge hizmetleri, açık-kapalı yüzme havuzu, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, sauna kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	

FLORYA EKŞİNAR KONAKLARI	
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2013
	TOPLAM ARSA ALANI: 21.337,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 303 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 1+1 (76-86 m ²), 2+1 (110-157 m ²), 3+1 (202-204 m ²), 4+1 (226-258 m ²), 5+2 (380 m ²), 6+2 (408 m ²), 7+2 (463 m ²)
	M² BİRİM SATILIK FİYATI: 13.000-18.000-TL
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 35,00-45,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak, yüzme havuzu, fitness salonu, türk hamamı, sauna, buhar odası, yürüyüş alanları kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	





6.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan yukarıdaki bilgiler toplanmıştır. Yapılan araştırmalarda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Emsal alınan gayrimenkullerin değeri, yüz ölçümü, özellikleri hakkında farklı ve abartılı rakamlar kullanılabilir. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Söz konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemine göre değerinin tespiti için yapılan fiyat düzeltmesinde döviz kurunun hızlı artışı, gayrimenkullerin uzun zamandır satışta olması, pazarlık payı, lokasyonu, hisseli olma durumu vb. kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçüm (m ²)	550,00	1.060,00	9.250,00	500,00	800,00	2.200,00
İmar Fonksiyonu	Konut	Konut	Ticaret+Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma Şartları	TAKS:0.25	TAKS:0.25	TAKS:0.25	TAKS:0.25	TAKS:0.25	TAKS:0.25
	H: 7.50	H: 9.50	H: 9.50	H: 6.50	H:6,50	H:6,50
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	12.909,00	15.908,00	13.432,00	11.360,00	9.984,00	12.909,00
Pazarlık Payı	5%	10%	10%	10%	5%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	12263,55	14317,2	12088,8	10224	9484,8	11618,1
Plan Uygulamasına İstinaden Terk Düzeltmesi	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Büyüklik Düzeltmesi	-35%	-30%	-20%	-35%	-30%	-30%
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	15%	10%	5%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.905,42	5.726,88	5.439,96	4.600,80	4.742,40	5.809,05
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(5204,085) ~ 5.200					

İlgili emsallerin söz sahipleriyle yapılan görüşmelerde kişiler bölgenin değeri dolayısıyla arsaların konumlarını paylaşmaktan imtina etmişlerdir. İlgili kişilere rapora konusu arsanın yeri belirtildiğinde yukarıdaki emsallerin sahile ve Florya Ormanına yakın konumda olduğunu ve rapor konusu arsadan konum şerefyesi farkı olarak %5-10 oranında daha iyi konumda olduklarını belirtmişlerdir. Ayrıca söz konusu arsalar için belirtilen pazarlık paylarının döviz kurunda yaşanan dalgalanmalardan etkilendiğini belirtmişlerdir.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile söz konusu parsel için m² birim değeri olarak 5.200 TL/m² takdir ve hesap olunmuştur. Buna göre parselin toplam değeri;

$$81.328 \text{ m}^2 \times 5.200 \text{ TL/m}^2 = 422.905.600,-\text{TL olarak hesaplanmıştır.}$$



6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazın taslak plan fonksiyonuna göre proje geliştirilmiştir. Parselin DOP-KOP kesintileri yapıldıktan sonra kalan net alanları ve fonksiyonları üzerinden yapılan projeksiyon aşağıda tablolandırılmış, yapılan kabuller aktarılmıştır. Söz konusu varsayımların değişmesi durumunda yapılan hesaplamaların değişeceği de muhakkaktır.

- Parselin konut+ticaret ve özel eğitim alanı olarak belirlenen fonksiyonların yapılaşma hakkının E:1,00 şeklinde olacağı kabul edilmiştir.

İMAR FONKİSYONU	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (m ²)	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT + TİCARET ALANI	42.440,00	42.440,00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	11.300,00	11.300,00

- Satılabilir toplam inşaat alanı, emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Toplam inşaat alanının, emsal alanının 1,50 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde elde edilecek emsal alanları, inşaat alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.
- Okul alanının satılabilir alanının bir bütün halinde satılacağı kabulüyle toplam inşaat alanına eşit olacağı varsayılmıştır.

FONKSİYON	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M ²)	SATILABİLİR ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
Konut	42.440,00	38.196,00	57.294,00
Ticaret		4.244,00	6.366,00
Okul	11.300,00	-	16.950,00

- Proje genelinde m² bazında 2017 yılı için ortalama birim satış değerlerinin; konut alanlarında 17.000,-TL/m², ticaret alanlarında 22.000 TL/m² ve okul alanında ise 6.750 TL/m² olacağı kabul edilmiştir.
- Bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Projede konut satışlarının 2018 yılı için %40'u, 2019 yılında %40'ı, 2020 yılında %20'sinin gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Ticaret satışlarının ise 2019 yılı için %60 ve 2020 yılı için %40' ının satılarak tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Okul satışının ise 2019 yılı için %100' ünün satılarak tamamlanacağı kabul edilmiştir.



- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İlgili parselde yapılması öngörülen proje için arsa sahibinin %55 hasılat payının olacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **925.085.536,89-TL** olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	925.085.536,89
Hasılat Payı	%55
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (TL)	508.797.045,29

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu parselin değerlemesi müşterimiz talebi doğrultusunda önerilen plan verileri göz önünde bulundurularak yapılmış olup her iki yöntemle ulaşılan sonuç değerler özel değeri yansıtmaktadır. Gelir indirgeme yöntemi varsayılan imar fonksiyonunun yanı sıra başkaca tahminler ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olduğundan parsellerin özel değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam değeri için 422.905.600 TL bedel kıymet takdir edilmiştir.



İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi' nde konumlu 1221 ada 212 parselin detayları raporumuz içeriğinde aktarılan öneri imar planı doğrultusunda özel değerini yansıtan bir rapordur.

Rapor konusu parselin varsayılan imar fonksiyonu ve yapılaşmasının yanı sıra konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan özel değeri KDV hariç 422.905.600-TL (Dörtüzyirmiikimilyondokuzyüzbeşbinaltıyüz TürkLirası)'dır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Özel Değeri*	422.905.600,00	118.460.952,38
Parselin KDV Dahil Özel Değeri	499.028.608,00	139.783.923,81

- *Parselin rapor içeriğinde detayları aktarılan öneri/taslak imar planı koşullarında olabileceği değeri yansıtmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,57 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <p>Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)</p>	 <p>Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)</p>

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri