

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



BAKIRKÖY PARSELI
(Yenimahalle Mahallesi, 901 Ada 18 Nolu Parsel)
Bakırköy / İSTANBUL

2016/0366

14.12.2016

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 01.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 14.12.2016 tarihinde, 20160366 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 ilişkinin 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	01.11.2016
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2016
RAPOR TARİHİ	14.12.2016
RAPOR NO	20160366
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi Üzerinde Konumlu 901 Ada 18 Nolu Parsel. Bakırköy / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.979380, 28.88142
TAPU BİLGİSİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde kayıtlı 901 ada 18 nolu parsel. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Parsel, 14.05.2013 Tasdik Tarihli Bakırköy Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 901 ada 18 nolu parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	32.277.875	9.275.251
Parselin KDV Dahil Toplam Değeri	38.087.893	10.944.797

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,48 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- 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.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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 değerler 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.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	12
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	17
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	17
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	18
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	18
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	18
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	18
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	19
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	20
4.1.	Değer Tanımları.....	20
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	20
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	20
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	20

4.1.4.	Faal İşletme Değeri	21
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	21
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	21
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	21
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	22
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	22
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	22
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	22
4.3.2.	Varsayımlar	23
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	23
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	23
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	24
4.3.6.	Şerefiye	24
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	24
4.3.8.	Rapor Tarihi	24
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	25
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	25
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	26
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış.....	29
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
5.4.1.	İstanbul İli	30
5.4.2.	Bakırköy İlçesi	32
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	34
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	34
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	36
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	38

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 14.12.2016 tarihinde, 2016/0366 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 nolu parsel değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti 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 14.12.2016 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 01.11.2016 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 gayrimenkulün 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 işigal 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 gayrimenkulün 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 değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

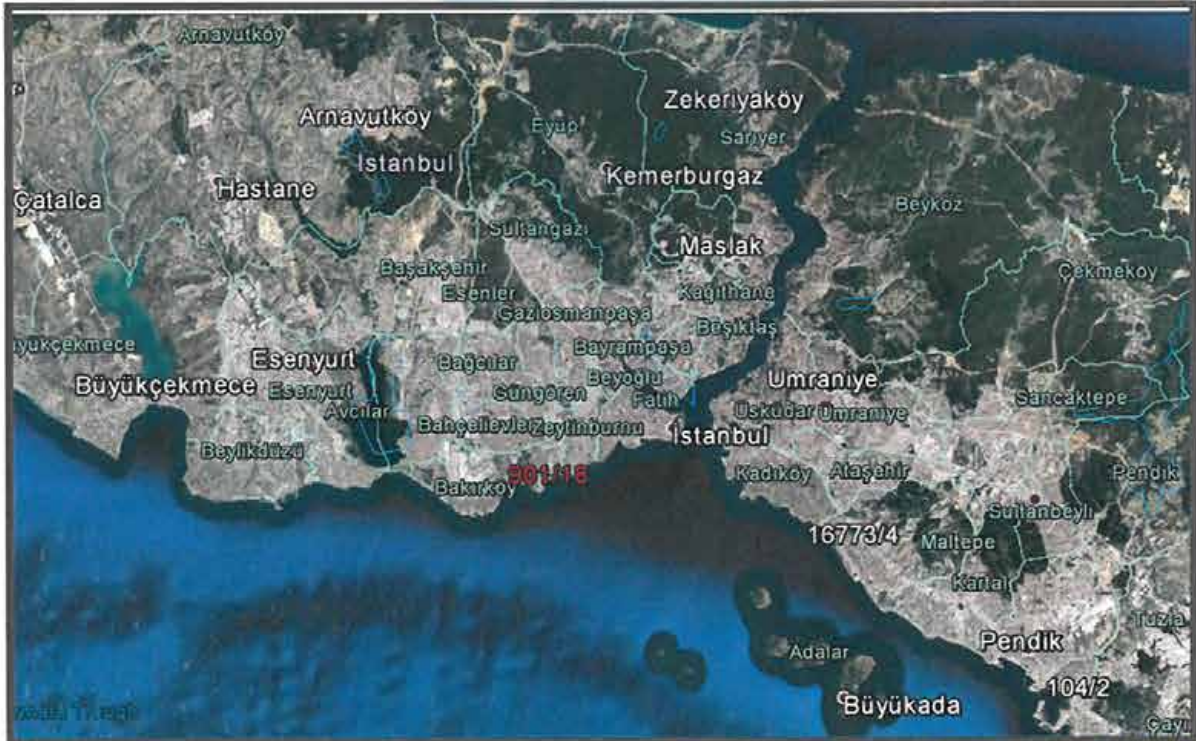
İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde kayıtlı 901 ada 18 nolu parseli kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmaz; D100 İstanbul - Edirne Otoyolu'nun güneyinde kalan bölgede ile eski Sirkeci-Halkalı tren hattının kuzeyinde kalan bölge arasında yer almaktadır. Yenimahalle Mahallesi sınırlarında kalan rapora konu parsel, yaya ve ticari sirkülasyonun yoğun olduğu İstanbul Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Rapor konusu parsel Kennedy Caddesi ile D100 Karayolu kullanılarak ulaşılabilir. D100 Otoyolu üzerinde Ekrem Kurt Bulvarı'nda (güney yönünde) ilerlerken sağdan İstanbul Caddesi'ne dönülerek ulaşılır. Kennedy Caddesi üzerinden ise (kuzey yönde) Aksu Caddesi'ne dönülerek konu taşınmazın konumlu olduğu (Aksu Caddesi'nin batısında) İstanbul Caddesi'ne ulaşılır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ayrıca deniz otobüsleri ile de ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Veli Efendi Hipodromu, İdo Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi, İstanbul'un önemli sahil yollarından olan Kennedy Caddesi, Bakırköy Sanat Merkezi, Bakırköy Belediyesi, Cumhuriyet Meydanı, Capacity Avm, İstanbul Spotçular Çarşısı, giriş katı ticaret kullanımlı 6-7 katlı yapılar ve lüks konut projeleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 160 m, İdo Bakırköy Deniz Otobüsleri İskelesi'ne yaklaşık 1.2 km, D100 Karayolu'na yaklaşık 2.8 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 9 km uzaklıktadır.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Parselin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıdaki tablo olarak sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ – HİSSESİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Yenimahalle
MEVKİİ	:	Mera Öçalan İstanbul Caddesi
ADA NO	:	901
PARSEL NO	:	18
NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.164,46 m ²
CİLT NO	:	7
SAYFA NO	:	613
TARİH	:	26.03.2013
YEVMIYE NO	:	3779

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parselin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- A harfi ile gösterilen müştemilatın güney cephesinden yola 4.15 m² tecavüzü mevcuttur. (-0)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2016 tarih ve 4721 yev. no ile)

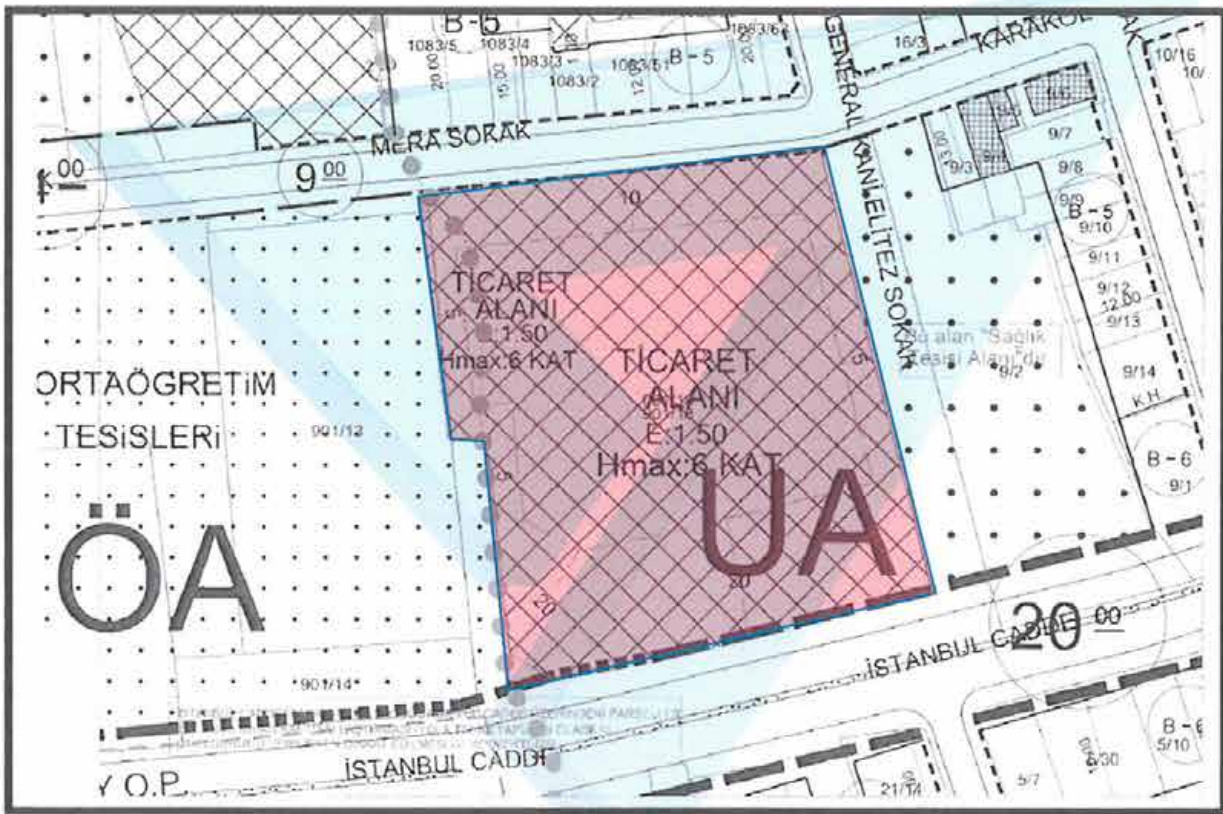
Yukarıda belirtilmiş olan beyanlar konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılara yönelik olup rapor tarihi itibariyle yerinde yapılan çalışmalarda, konu taşınmaz üzerindeki yapıların yıkıldığı ayrıca hafriyat temizleme işleminin yapıldığı görülmüştür. Beyan notlarının taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 901 ada 18 nolu parsel, 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014/20.03.2014 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Parsel ile ilgili imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
901	18	5.164,46	Ticaret Alanı	Emsal:1.50, 6 kat yapılaşma izinli



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı Plan Notları Uygulama Hükümleri:

A –Konut Ve Ticaret Alanları:

1 –Plan kapsamındaki blok ölçüleri, bahçe mesafe ,yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılanma şartları ile irtifaları belirlenmiş parsellerde buna göre uygulama yapılacaktır.bunun dışında kalan , üzerinde A -5 simgesi bulunan parsellerde ayırık nizam, ,Taks =0.25, H=5 kat ,BL -3 simgesi bulunan parsellerde blok nizam H=3 kat ,BL -5 simgesi bulunan parsellerde blok nizam H =5 kat, BL -6 simgesi bulunan parsellerde blok nizam H=6 kat , B -5 simgesi bulunan parsellerde bitişik nizam H=

5 kat ve B -6 simgesi bulunan parsellerde bitişik nizam H=6 kat yapılanma şartlarında uygulama yapılacaktır.

2 -Ayrık Nizam Parsellerde, Planda Belirtilmemiş Bahçe Mesafelerinde İstanbul İmar Yönetmeliği Şartlarına Uyulacaktır.

3 -Bu Planda Ticaret Alanları ;1.Derece Ticaret Alanı Olan T2 Simgesi İle Tanımlanmıştır.

4-T2 Simgesi İle Gösterilen Ticaret Alanlarındaki Parsellerde Bürolar, İş Hanları, Çarşı, Konaklama Tesisleri, İş Merkezleri, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Toptan Ve Perakende Ticarete Yönelik Birimler, Lokantalar, Sergileme Alanları,Sosyal Ve Kültürel Yapılar(Sinema,Tiyatro Vb.) Ve Yönetim Yapıları Vb. Yer Alabilir.

5-T2 Alanlarında Zemin Katlar Ticaret Olmak Kaydıyla Üst Katlarda Konut, Ticaret Ya Da Ticaret-Hizmet Fonksiyonları Yer Alabilir.

6-T2 Simgesi İle Belirtilen Ticaret Adalarındaki Parsellerin Zemin Ve Bodrum Katlarında Tasdikli Projesine Göre Parsel Tamamında Yapılmış Olan Binalar Korunacak Olup Yıkılarak Yenilendiğinde Mevcut Tasdikli Projesine Uygun Olarak Aynı Şekilde Yapılacaktır.

7-Bu Planda T2 Simgesi İle Tanımlanan Alanlarda Parlayıcı, Patlayıcı, Gürültü Hava Ve Çevre Kirliliği Yaratan Ticari Kullanımlar Yer Almaz.

8-Ticaret, Ticaret-Hizmet, Merkezi İş Alanı Fonksiyonu Verilen Alanlarda ; “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” İn Ek-1a Ve Ek-1c Tablosunda Verilen Minimum Alan Büyüklüklerini Sağlamak Koşulu İli İlgili Kurum Ve Kuruluşların(İski Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Bakanlığı Vb.) Ve Tesisini Gerçekleştirecek Yatırımcı Bakanlığın (Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı Vb.) Uygun Görüşleri Doğrultusunda Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Kültür Tesisleri, Özel Yurt,Özel Kreş ,Özel Anaokulu Alt Fonksiyon Olarak Yer Alabilir.

9 -97 Ada 50 Parselde Mevcut Kontur Ve Gabari Geçerlidir.

10 -938 Ada 45 -46 Parseller Tevhit Edilmeden Uygulama Yapılamaz. Her Bağımsız Bölüm Başına Bir Otopark Yapılacaktır.Otopark Giriş Ve Çıkışları Tayyareci Sadık Sokak İle Pazar Sokaktan Yapılacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü 'Nün 25.04.2008 Gün,58759 Sayılı Yazısı Gereği Yapılacak Yapılar En Az İki Bodrumlu Olacaktır.

11 - Planda Pazarlama Alanı Olarak Gösterilen Yerde E -1.5 Hmax=5 Kat Şartlarında Hazırlanacak Ve İlçe Belediye Başkanlığınca Onanacak Avan Proje İle Sabit Pazar Yeri, Katlı Otopark, Açık Ve Kapalı Alışveriş Merkezi Ve Benzeri Ticari Fonksiyonlar Yer Alabilir. Planda Pazarlama Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda İbb Tarafından Onaylanacak Avan Projesine Göre Sabit Pazaryerleri Ve Katlı Otopark Yapılabilir. Bu Alanlarada E:1.50 Hmax= 2 Kat Olup Bu Alanlar Satışa Konu Edilemez.

B-Özel Ve Resmi Eğitim Tesisleri, Özel Ve Resmi Sağlık Tesisleri,Sosyalve Kültürel Tesisler,Spor Tesisleri, Dini Tesis,Resmi Kurum,Kentsel Hizmet Alanı,Askeri

Alanlar ,Teknik Altyapı Alanları :



1-İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşlerinin Alınması Şartıyla İlçe Ve Büyükşehir Belediyesince Onanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.

2- Kentsel Hizmet Alanlarında Zemin Ve Bodrum Katlarda Ticaret Fonksiyonu Yer Alabilir. 3-84 Ada 1 Parsel Özel Eğitim Alanı Olup Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim Gibi Eğitim Öğretim Kurumları Yer Alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı' nca Onanacak Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacak Olup E=2.00, H=5 Kattır .Blok Boyutları Serbesttir .Otopark İhtiyacı Parsel Bünyesinde Karşılanmak Koşulu İle İskan Edilen Birinci Bodrum Kat Emsale Dahil Değildir .Bina Yaklaşma Mesafeleri 84 Ada Ve Komşu Yapı Adalarındaki Mevcut Teşekküle Göre Ve Komşu Parselere Bitişik Olacak Şekilde Alınabilir . Belirlenen Yaklaşma Mesafelerine Kadar Bodrum Katlarda Doğal Zemin Altında Kalmak Koşuluyla Otopark Yapılabilir.

Genel Hükümler

1 -1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demir Yolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı, Plan Raporu Ve Plan Notları İle Beraber Bir Bütündür.

2 – Kamuya Ayrılmış Donatı Alanları (Yol,Meydan,Otopark,Parklar Ve Dinlenme Alanları,Çocuk Pahçeleri,Oyun Alanları,Cami Ve Karakol Vb .) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz .

3 – Planlama Alanının Tamamı 1.Derece Deprem Bölgesi Olup 24.12.2007 Tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü 'Nce Onanan Avrupa Yakası Güneyine Ait Mikrobölgeleme Projesi Kapsamındaki 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Harita Ve Raporlarına Göre Ua (Uygun Yerleşme Alanı) İle Öa (Önlemlili Yerleşme Alanı) Kapsamında Kalmaktadır. Uygulamada ,Söz Konusu Raporlarda Belirtilen Hususlar Dikkate Alınacaktır.

4 –Planlama Alanının Bütününde ; Tehlikeli Madde İçeren ,İnsanların Uzun Süreli Ve Yoğun Olarak Bulunduğu ,Değerli Eşyanın Saklandığı Her Türlü Eğitim ,Kültür, Sağlık,Dini,Askeri,İdari,İletişim,Ulaşım Vs. Tesis Alanlarında Kamuya Ait Her Türlü Yapılar İçin Ayrıntılı Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporları Hazırlanmadan Uygulama Yapılamaz. Tüm Plan Alanında Yapılacak Yapılar İçin Alınacak Önlemlerin Türü ,Şekli Ve Taşıma Değerleri Uygulama Aşamasında Parsel Bazında yapılacak Olan Sondaja Dayalı Jeolojik/Jeoteknik Etüdlere Doğrultusunda Belirlenecek Olup Bu Çalışmalar Hazırlatılıp , Onaylatılmadan Uygulama Yapılmaz.

5 – Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca Tescillenmiş Eski Eser Yapılar Korunacaktır. Tescilli Eski Eser Yapılarda Bina Boyutları , Yüksekliği , Kullanım Fonksiyonu Vb .Uygulamalarda İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına Göre Uygulama Yapılacaktır .

6-Üzerinde İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından Tescil Edilmiş Korunması Gerekli Eski Eser Yapı Bulunan Ancak Daha Sonra Bu Binanın Yanması Veya Kurul Kararı Alınmadan Yıkılması Nedeniyle Halen Boş Bulunan Veya Üzerine Kurul Kararı Alınmadan Bina Yapılmış Parsellerde İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına Göre Uygulama Yapılacaktır. 103 Ada 17,107 Ada 9,31 Ada 34,23 Ada 14,50 Ada 20, 8 52 Ada 2,11, 12,48 Ada

40,45 Ada 20,1082 Ada 22,1083 Ada 40,19 Ada 14 Sayılı Parsellerde Sivil Mimarlık Örneği Niteliği Taşıyan Binaların Bulunması Sebebiyle Uygulama Aşamasında İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Görüşü Alınacaktır. Söz Konusu Parsellerdeki Binalar Kurul Tarafından Eski Eser Olarak Tescil Edilmediği Takdirde İmar Planında Belirtilen İnşaat Hakkına , Eski Eser Olarak Tecil Edildiğinde Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacaktır.

7 – Planlama Alanı İçinde Yer Alan Korunması Gerekli Ağaçlar , Ağaç Revizyonuna Tabi Tutulacak Ve Korunacaktır .

8 –Planlama Alanı İçerisinde Arazi Kotundan İtibaren 45 M .Ve Daha Fazla Yükseklikte Yapılacak Tüm Yapılar İçin Uygulama Aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü 'Nün Görüşü Alınacaktır.

9 -Kamu Alanlarında İlgili İdarelerce Uygun Görülmesi , Özel Ve Tüzel Nitelikli Alanlarda İse İlgililerinin Muvaffakatı Ve İlgili İdarelerince' De Uygun Görülmesi Halinde Trafo ,Doğalgaz Bölge Regülatörü Vb. Alt Yapı Yapıları Yapılabilir .

10 – Planda İşaretli Olmayan Ancak Konut ,Ticaret Ve Bunun Gibi Kullanışlara Elektrik Enerjisi Sağlayan Trafo Ve İndirici Merkezler İçin İlgili Belediyesince Uygun Görülecek Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

11 –Ana Kollektörler Dışında Yeri Değişmesi Talep Edilen İçme Suyu ,Mevcut Atıksu Ve Yağmur Suyu Tesisleri Bulunması Halinde Bu Tesislerin Deplase Bedelleri Karşılacak , Ne Şekilde Deplase Edileceğine Dair Proje Hazırlanmadan Önce İski İle Mutabakat Sağlanacaktır.Bu Konuda Hazırlanacak Uygulama Projelerininin İski'Ye Tasdik Ettirilmesi Gereklemektedir.

12 –Yapılacak İnşaat Ve Uygulama Çalışmalarında İski'ye Ait Her Türlü Mevcut Tesisler İle İş Sonu Projesi İski'ye Ulaşmamış İski 'De Kaydı Bulunmayan Belediyesince Halk Tarafından Yapılmış Altyapı Tesisleri Aynen Korunacaktır .

13 –Park -Dinlenme Alanlarında İhtiyaç Duyulduğu Takdirde 01.07.1988 Gün Ve Shy – 14 -B Sayılı Helikopter Yönetmeliği ,3621/3830 Sayılı Kıyı Kanunu Ve İlgili Yönetmeliği Doğrultusunda Avan Projesi Hazırlanarak Helikopter İniş –Kalkış Pistleri (Helipet Alanı) Düzenlenebilir.

14 – Planlama Alanı İçinde ,Park Ve Bahçeler Müdürlüğü , Ulaşım Daire Başkanlığı Vb . Kurumların Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Yol Meydan Ve Yeşil Alanların Altında ,Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürüle Bileceği Toprak Derinliği Bırakılarak Ve Doğal Zemin Kotları Değiştirilmeyecek Biçimde, Olağanüstü Durumlarda Sığınak Olarak Kullanılmak Üzere Yer Altı Otoparkı Düzenlenebilir.

15 –İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak Şartı İle Planda Özel Mülkiyette Olan Açık Otopark Lejandında Kalan Alanlarda Özel Açık Veya Zemin Altı Otopark ,Kat Otoparkı Lejandında Kalan Alanlarda İse Özel Katlı Otopark Yapılabilir.

16 –Planda Kentsel Ve Sosyal Altyapı Alanı Olarak Ayrılan Alanlarda (Eğitim , Sağlık,Kültürel Tesis, Sosyal Tesis ,Spor Alanı Vb.) ;İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşleri Alınarak ,Tabii

Zemin Altında Yoldan Çekme Mesafesi Korunmak Şartı İle Parsel Bütününde, Kamuya Ait Alanlarda “Kamu” ,Öel Mükiette Olan Alanlarda “Öel”Zemi Altı Katlı Otopark Yapılabii.

17 –Arsel Malilerii Muvaffakatu Alınmak , O Parseller Tarafından Kullanılmak, İgiikurum Ve Kuruluşgöü .Lerii Alınarak Öerien Göü .Lere Uymak Koşlu İe Ada İ Cidekiarka Bahçler Bileşiierek Zemi Altında, Gerekti .İde Sığnak Olarak Da Kullanılmak Üere Zemi Altı Katlı Otopark ,Zemi Ütüde İe Park,Çcuk Bahçsive Yeş .L Alan Yapılabir.

18 – .Sstanbul Caddesi'nin Planda Belirtilen Kısımında ;Zemin Üstü Yol Alanı ,Zemin Altı Otopark Dışında Kullanılamaz.İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görüşü Alınarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca Onanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır. Onama Aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca Otopark Giriş – Çıkışlarına İlişkin Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü Ulaşım Ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı Alınacaktır.

19 –Planda Anaokulu, İlköğretim ,Ortaöğretim, Meslek Lisesi Vb. Değişik Lejantlarda Okul Fonksiyonu Verilen Alanlarda ;İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün İhtiyacı Doğrultusunda, “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik “ İn Eğitim Tesisleri İçin Düzenlenen Ek -1a Tablosunda Söz Kunesu Alanlar İçin Verilen Minimum Alan Büyüklüğünü Sağlamak Şartı İle Anaokulu, İlköğretim,Ortaöğretim, Meslek Lisesi Vb. Lejantlar Arasında İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı Ve İl Milli, Eğitim Müdürlüğü'nün Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Değişim Yapılabilir.

20 –Açıklanmayan Hususlarda İstanbul İmar Ve Otopark Yönetmeliği İle Konuyla İlgili Tüm Yönetmelik Ve 01.04.2003,23.10.2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Bakırköy Merkez Ve Ataköy'e Ait Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir. Bu Planın Onayından Önce İnşaat Ruhsatı Alan Parsellerde İlave İnşaat Yapılmaması Ve Bu Planda Verilen Fonksiyonlara Uyulması Koşulu İle Tadilat Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İşlemleri Ruhsat Aldıkları Tarihteki Plan Hükümlerine Göre Yürütülür. Binaların Yıkılıp Yeniden Yapılması Halinde Planda Verilen Yapılaşma Koşulları Geçerlidir.

- Planda Bitişik Ve Blok Nizam Verilen Yerlerde Tabii Zemin Kotu Altında Kalan Katlarda, Tabii Zemin Üstüne Çıkacak Şekilde Blok Ebatları Dışında Yapı Yapılamaz.

- Kop +Ticaret+Kültür Alanında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarafından Onaylanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.

- Zeytinlik Mahallesi 14 Pafta,190 Ada ,12 Nolu Parsel Turizim Tesis Alanıdır.Parselde 4708 Sayılı Kanun Hükümlerine Uyulması Kaydıyla 17.01.1983 Tarihli Mimari Avan Projedeki Müktesep Haklar Korunarak Ruhsat Yenileme, Tadilat Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İşlemleri Yürütülecektir. Parsel Üzerindeki Binanın Yıkılarak Yeniden Yapılması Halinde B -5 Yapılaşma Koşulu Geçerlidir.14 Pafta ,190 Ada ,12 Parsel Otel Dışında İskan Edilemez . Bağımsız Bölüm Olarak Konut Ve Ticaret Birimleri Yapılamaz.

- Türkiye Kızılay Derneği Mülkiyetinde Olan Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi ,16 Pafta ,2 Ada ,8 Sayılı Parsel Sağlık Tesisi Alanıdır Parselde 07.02 .2003 Tarih 5083 Sayılı Yapı Ruhsatı Şartları Geçerlidir.

3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyeti 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetin'den satış işlemi ile T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edildiği öğrenilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 08.03.2004-18.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı-Tadilat planında konu taşınmazın 4.866 m² 'lik kısmı "Sağlık Tesisleri Alanı"nda kalan 384 m²'si ise "Yol Alanı"nda kalmakta iken 20.03.2014 tarih ve 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmü ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" lejantına alınmıştır. Bu düzenleme ile yapılaşma şartları Emsal:1.50 ve 6 kat yapılaşma izni olarak belirlenmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son 3 yılı kapsayan süreçte kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde ve halihazırda hafriyat temizliği yapılıyor olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde iş merkezleri, ofis, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari-katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin "Ticaret Projesi" geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre “İstanbul Bakırköy Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Baş Yapı İnş. Taah. Ve Tur. San. Dış. Tic. Ltd. Şti.-Güney Gayr. Yat. San. Ve Tic. AŞ. ve Elit Vizyon Yapı İnşaat Taah. Teks. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. iş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 200.000.000,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %31 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 62.000.000 TL bedel ve oranlarda 20.04.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parselin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Konu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi’nde konumlu 901 ada 18 nolu parseldir.
- Taşınmazın yüzölçümü 5.164,46 m²’dir.
- Taşınmaz köşe konuma sahiptir.
- Taşınmaz, İstanbul Caddesi’ne, Mera Sokak’a ve General Kani Elitez Sokak’a cephelidir.
- Rapora konu parselin üzerinde konumlu olduğu İstanbul Caddesi bölgenin önemli ana akslarındandır.
- Rapora konu parsel yeryer toprak, ağaç ve yerinde yapılan inceleme tarihi itibariyle temizlenme aşamasında olan hafriyat ile kaplıdır.
- Rapora konu parsel düz sayılabilecek bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiptir.
- Parselin sınırları duvar ve metal bloklarla belirgin durumdadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmiş bir bölgede olması,
- Merkezi alanda konumlu olması,
- Taşınmazın cadde cephele olması,
- Parselin görülebilirliği ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Taşınmazın karayolu ve deniz yolu ulaşımına yakın olması,
- Alternatifli ve kolay ulaşımın olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta ve bölgesel olarak ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

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 tesisleriyse 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 indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin 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 yayınlanan 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 değerlemede 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 değerlendirilmede 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 değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

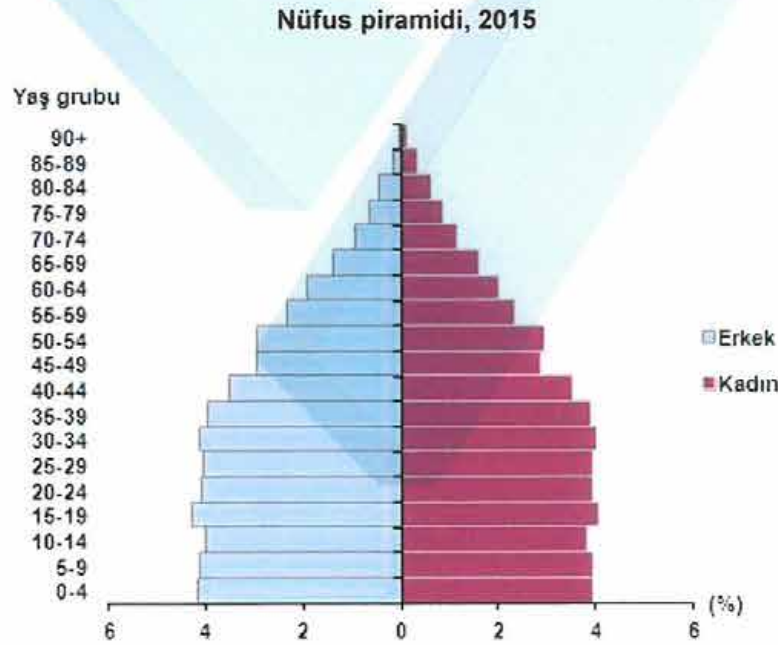
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.



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.

⁴ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

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.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir⁵. Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir⁶.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırılması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir⁷. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

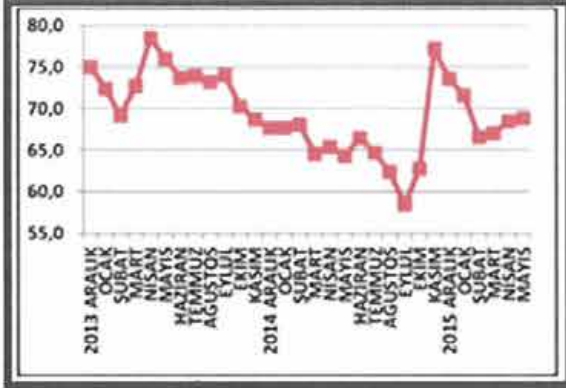
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

⁵ <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

⁶ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁷ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir⁸.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAĞAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAĞAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır⁹.

Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.¹⁰

⁸ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

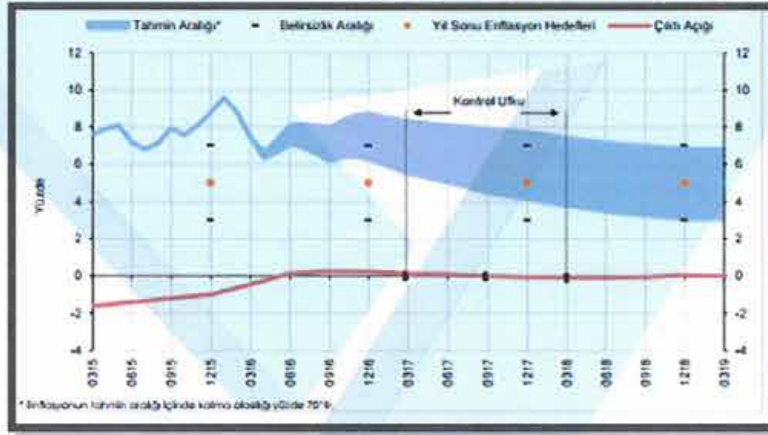
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

¹⁰ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)¹¹

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir¹² (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹³

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹⁴.

¹¹ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

¹² TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹³ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹⁴ İMSAD, Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir.

Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüştü ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

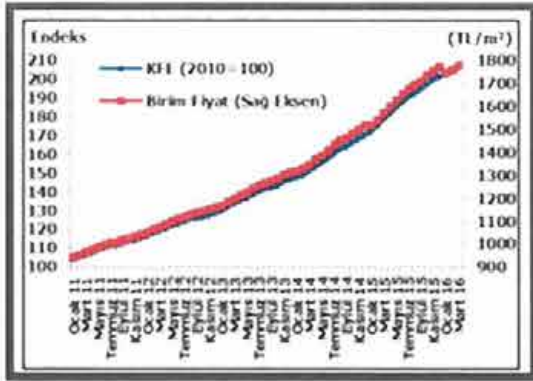
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

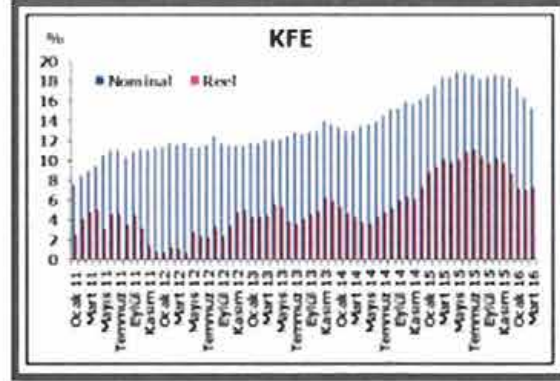
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır.

Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli¹⁶

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.

¹⁵ * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi Mart 2016", 27 Mayıs, 2016

¹⁶ 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. Gecekondular, 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	Büyükkçekmece	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.

5.4.2. Bakırköy İlçesi¹⁷

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

¹⁷ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

görülmektedir. 1960'lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

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.



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.

Rapora konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Maxera Gayrimenkul (532 265 8321):** Halit Ziya Uşaklıgil Caddesi’nde, üzerinde ayda 6.000,-TL kira getirili iş yeri bulunan, 250 m², “**Ticaret Alanı**” imarlı, E:1.50 ve Hmaks:6.50 yapılaşma şartları olan arsanın 1.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 13.920,-TL/m²)
- **Emlak İstanbul (212 512 01 04):** Kartaltepe Mahallesi’nde, 32 m², “**Ticaret Alanı**” imarlı arsanın 295.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 9.219,-TL/m²)
- **Sahibinden (546 801 2818):** Gökaltın Mahallesi Kennedy Caddesi’ne yakın konumlu, 249 m² “**Konut Alanı**” imarlı, 5 kat yapılaşma iznli ve Hmaks:15.50 m olan 1934 ada 5 nolu parselin 3.650.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.659,-TL/m²)
- **Hayri Emlak (224 514 51 52):** Cevizlik Mahallesi’nde yer alan toplam 607 m² yüzölçümlü 71 ada, 49 nolu parselin “Konut+Ticaret” imarlı Emsal:1, Kat Adedi:6 1.600.000,-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 9.173,-TL)

Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Ataköy Tuna Emlak (532 733 4593):** Rapora konu taşınmaza yakın konumda olan Zeytinlik Mahallesi’nde konumlu, 15 m² kullanım alanlı **ofisin** 1.20.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.000,-TL/m²)
- **İmge Emlak (212 560 6395):** Cevizlik Mahallesi’nde konumlu, 75 m², 2+1 kullanım alanlı **ofisin** 850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.333,-TL/m²)
- **Veraa Group Gayrimenkul (541 765 5821):** İstanbul Caddesi’nde konumlu, 6.500,-TL kira getirili, 180 m², 7+1 kullanım alanlı **ofisin** 1.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.667,-TL/m²)
- **Oğuz Emlak (532 215 2603):** İstanbul Caddesi’nde konumlu, 140 m², 3+1 kullanım alanlı **ofis/iş yerin** 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.857,-TL/m²)

- **Colwell Banker (542 238 2008):** Rapora konu taşınmaza yakın konumda olan Zeytinlik Mahallesi'nde konumlu, 30 m² kullanım alanlı **ofisin** 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 10.000,-TL/m²)
- **Sahibinden (505 113 8969):** İstanbul Caddesi'nde konumlu, giriş 80 m², üst kat 80 m² ve 50 m² depo alanı olmak üzere toplam 210 m² **dükkanın** 1.200.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~19.885,-TL/m²)
- **Bakırköy City (536 666 6642):** Bakırköy City'de konumlu, 270 m², **dükkanın** 5.948.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~22.030,-TL/m²)
- **Bakırköy City (536 666 6642):** Bakırköy City'de konumlu, 180 m², **dükkanın** 3.461.400,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 19.230,-TL/m²)

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,48 TL kullanılmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	250	85	249	615
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	13.920	9.219	14.659	9.173
PAZARLIK PAYI	15%	15%	15%	13%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	11832	7836,15	12460,15	7980,51
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-25%	-25%	-30%	-25%
KONUM DÜZELTMESİ	-30%	5%	-20%	0%
İMAR FONKSİYONU /HİSSELİ OLMA DURUMU DÜZELTMESİ	10%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	6507,6	6268,92	6230,08	5985,38
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(6.247,99) ~6.250			

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu dikkate alınarak rapor konusu parselin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜ MÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
901	18	5.164,46	Ticaret Alanı	E:1.50, 6 kat yapılaşma iznli	6.250	32.277.875,-

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Taşınmazın mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Bu yöntem ile rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar durumu doğrultusunda bünyesinde konut, ofis/dükkan/mağaza bulunan bir proje geliştirilmiş ve gelir indirgeme yöntemi ile değeri irdelenmiştir.

Varsayımlar

Rapor konusu taşınmazın konum ve yakın çevresi halihazırda ticari ünitelerin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Parsel Uygulama Alanı	5.164,46
Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı	7.746,69
Satılabilir İnşaat Alanı	9.296,03
Rezidans/Ofis İnşaat Alanı (%80)	7.436,82
Dükkan/Mağaza İnşaat Alanı (%20)	1.859,21



- Satılabilir inşaat alanının emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı, toplam inşaat alanının ise 1,50 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir alanların %80 i kadar rezidans-ofis, %20 sinin dükkan /mağaza olacağı öngörülmüştür.
- Rezidans/Ofis birim fiyatlarının ortalama 10.000 TL/m² dükkan/mağaza birim birim fiyatlarının ise ortalama 20.000 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Her yıl bu birim değerlerin %10 artacağı varsayılmıştır.
- Rezidans/Ofis satışların 2017 yılında %70, 2018 yılında ise %30 ve dükkan/mağazaların ise 2017 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. Her yıl bu birim değerlerin %10 artacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- 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

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	105.774.388,92
Hasılat Payı Oranı	0,3100
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	32.790.060,56

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **32.277.875,-TL** olarak takdir olunmuştur.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 nolu parsel değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **32.277.875,-TL** (Otuzikimilyonikiyüzyetmişyedibinsekizyüzyetmişbeş Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	32.277.875	9.275.251
Parselin KDV Dahil Toplam Değeri	38.087.893	10.944.797

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,48 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- 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.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların 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 sureti ve TAKBİS belgesi
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri