

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



Dumankaya Miks Projesi  
Küçükçekmece / İSTANBUL

2017/0276

17.11.2017

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 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 17.11.2017 tarihinde, 2017/0276 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN'ün 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	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	14.11.2017
RAPOR TARİHİ	17.11.2017
RAPOR NO	20170276
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Dumankaya Miks Projesi.
KOORDİNATLARI	41.056710, 28.759018
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmıştır. (Detay için bkz. madde 3.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durum itibariyle toplam değinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. nin payının tespitine yöneliktir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, proje kapsamındaki 31 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Toplam Değeri	350.978.300,00	90.458.324,74
Projenin Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	107.048.381,50	27.589.789,05

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 3,88TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince satışında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV ler güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- 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
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)

## 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

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	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
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi.....	12
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	13
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	20
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	20
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	20
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	21
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	22
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	22
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	22
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	22
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	23
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	23
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	25
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	26
4.1.	Değer Tanımları.....	26
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	26
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	26
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	26
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	27



4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	27
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	27
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	28
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	28
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	28
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	28
4.3.2. Varsayımlar .....	29
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	29
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	29
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	30
4.3.6. Şerefiye .....	30
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	30
4.3.8. Rapor Tarihi .....	30
<b>BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....</b>	<b>31</b>
5.1. Türkiye Demografik Veriler .....	31
5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme .....	32
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	34
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>39</b>
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	39
6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri .....	42
6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....	42
6.2.2. Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti .....	44
6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi.....	45
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	46
<b>BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>47</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 17.11.2017 tarihinde, 2017/0276 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, "İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerindeki Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri /satışlarının tamamlanması durumunda elde edebileceği toplam gelir ve toplam gelirdeki Emlak Konut GYO A.Ş. nin payının tespiti ile 31 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin 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 Ahmet Selçuk GÖRGÜN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 17.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) 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 02.10.2017 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 projenin 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) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerindeki Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durumu itibariyle toplam değeri/satışlarının tamamlanması durumunda elde edebileceği toplam gelir ve toplam gelirdeki Emlak Konut GYO A.Ş. nin payının değeri ile bünyesindeki 31 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu Dumankaya Miks Projesi, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

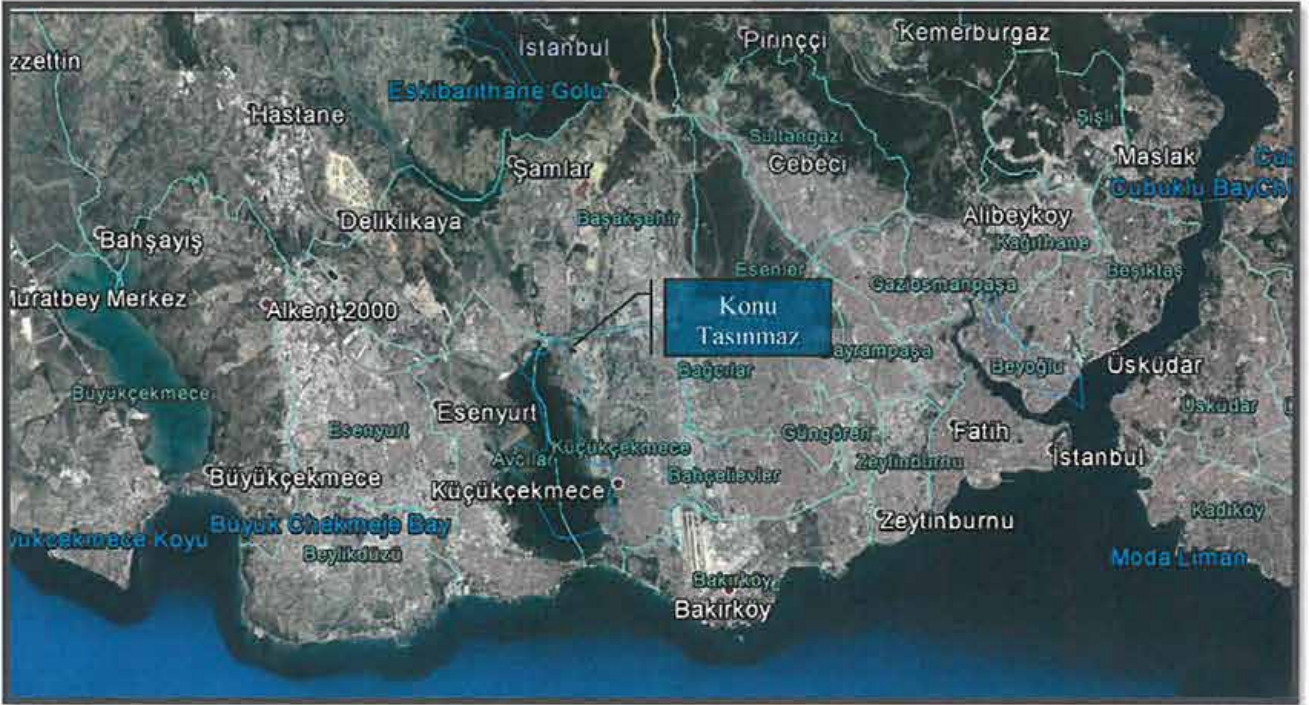
Rapora konu proje, TEM İstanbul-Edirne Otoyolu'nun güneyinde yer alan Atakent Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Konu proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim Araştırma Hastanesi'nin kuzeyinde 221. Sokak ile Turgut Özal Bulvarı kesişim bölgesinde konumlanmıştır.

Taşınmaza ulaşım; T.E.M. Otoyolu üzerinden İstanbul-Edirne istikametinde ilerlerken Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan önce O3 Kuzey Yan Yola daha sonra Yan Yol Köprü Bağlantısı ile O3 - Güney Yan Yola geçilir daha sonra ilk sağ Turgut Özal Bulvarı'na bağlanılarak ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Kanuni Sultan Süleyman Eğitim Araştırma Hastanesi, Rota Office Blokları, Bosphorus City, Küçükçekmece Gölü ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu, İstanbul Sarayları ve içerisinde Tema Park'ında bulunduğu birçok yeni proje yer almaktadır.

Boğaziçi Köprüsüne 28 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 28 km, Atatürk Havalimanı'na 13 km ve TEM Otoyolu Mahmutbey Kavşağına 5.3 km mesafededir.





### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu proje kapsamındaki bağımsız bölüm üzerinde kat irtifakı kurulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. talep etmiş olduğu 31 adet bağımsız bölümün tapu kaydı tablo halinde hazırlanmış olup raporumuz ekinde TAKBİS kayıtları mevcuttur.

İLİ

İSTANBUL

İLÇESİ

KÜÇÜKÇEKMECE

MAHALLESİ

HALKALI

ADA

800

PARSEL

11

YÜZÖLÇÜM

27.737,16 m<sup>2</sup>

ANA GAYRİMENKUL VASFI

ARSA

Sıra No	Blok / Kat No	Bağımsız Bölüm No	Maliki	Niteliği	Arsa Payı	Arsa Payına Düşen Arsa Miktarı (M <sup>2</sup> )	Tapu Tarih / Yevmiye No	Cilt No	Sahife No
1	B Blok / 1. Bodrum Kat	1	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	12075/5464200	61.29	01.03.2013/6183	532	52571
2	B2 Blok / 11.Kat	117	Emlak Konut GYO	DAİRE	4003/5464200	20.32	01.03.2013/6183	536	52995
3	B Blok / 1. Bodrum Kat	14	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	2803/5464200	14.23	01.03.2013/6183	532	52584
4	B Blok / 1. Bodrum Kat	17	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	8232/5464200	41.79	01.03.2013/6183	532	52587
5	B2 Blok / 16.Kat	172	Emlak Konut GYO	DAİRE	6522/5464200	33.11	01.03.2013/6183	534	52791
6	B2 Blok / 16.Kat	174	Emlak Konut GYO	DAİRE	9722/5464200	49.35	01.03.2013/6183	537	53052
7	B2 Blok / 17.Kat	187	Emlak Konut GYO	DAİRE	9722/5464200	49.35	16.08.2017/2939	537	53065
8	B1 Blok / 20.Kat	216	Emlak Konut GYO	DAİRE	6522/5464200	33.11	01.03.2013/6183	535	52835
9	B3 Blok / 2.Kat	24	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	56300/5464200	285.79	01.03.2013/6183	539	53284
10	B Blok / 1. Bodrum Kat	3	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	18711/5464200	94.98	01.03.2013/6183	532	52573
11	C Blok / 1. Bodrum Kat	3	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	14359/5464200	72.89	01.03.2013/6183	539	53287
12	B Blok / Zemin Kat	31	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	17980/5464200	91.27	01.03.2013/6183	532	52601
13	B2 Blok / 29.Kat	331	Emlak Konut GYO	DAİRE	6428/5464200	32.63	01.03.2013/6183	538	53209
14	B Blok / Zemin Kat	36	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	11838/5464200	60.09	01.03.2013/6183	532	52600
15	B2 Blok / 31. Kat	366	Emlak Konut GYO	DAİRE	5738/5464200	29.13	16.08.2017/29240	539	53244
16	B2 Blok / 31. Kat	367	Emlak Konut GYO	DAİRE	5738/5464200	29.13	16.08.2017/29240	539	53245
17	B2 Blok / 31. Kat	369	Emlak Konut GYO	DAİRE	9722/5464200	49.35	16.08.2017/29240	539	53247
18	B Blok / Zemin Kat	37	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	5995/5464200	30.43	01.03.2013/6183	532	52607
19	B2 Blok / 32.Kat	382	Emlak Konut GYO	DAİRE	9722/5464200	49.35	16.08.2017/29240	539	53260



20	B Blok / 1. Bodrum Kat	4	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	13840/5464200	70.25	01.03.2013/6183	532	52574
21	B1 Blok / Zemin Kat	4	Emlak Konut GYO	OFİS	9845/5464200	49.97	01.03.2013/6183	533	52623
22	C Blok / 1. Bodrum Kat	4	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	16045/5464200	81.45	01.03.2013/6183	539	53288
23	B Blok / Zemin Kat	45	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	2898/5464200	14.71	01.03.2013/6183	532	52615
24	C Blok / 1. Bodrum Kat	5	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	21216/5464200	107.70	01.03.2013/6183	539	53289
25	B Blok / 1. Bodrum Kat	6	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	7055/5464200	35.81	01.03.2013/6183	532	52576
26	B1 Blok / Zemin Kat	6	Emlak Konut GYO	OFİS	9845/5464200	49.97	01.03.2013/6183	533	52625
27	C Blok / 1. Bodrum Kat	6	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	14632/5464200	74.27	01.03.2013/6183	539	53290
28	B Blok / 1. Bodrum Kat	7	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	7396/5464200	37.54	01.03.2013/6183	532	52577
29	B1 Blok / Zemin Kat	7	Emlak Konut GYO	OFİS	5830/5464200	29.59	01.03.2013/6183	533	52626
30	B Blok / 1. Bodrum Kat	8	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	7854/5464200	39.87	01.03.2013/6183	532	52578
31	B Blok / 1. Bodrum Kat	9	Emlak Konut GYO	DÜKKAN	6428/5464200	32.63	01.03.2013/6183	532	52579

### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki şerh ve notların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı : 21.02.2013 (01.03.2013/6183 yev.)

#### **Serhler Bölümü:**

- Kira şerhi: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi. 05/06/2012 tarih ve 13358 yev. no ile TEDAŞ lehine)

#### **İrtifak Bölümü:**

- Haritasında sarı boya ile işaretli 1500 m<sup>2</sup> lik kısımda Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine Enerji Nakil Hattı için irtifak hakkı. (Başlama ve Bitiş Tarihi:10/02/1971) (10.02.1971/1012 yev.)

Taşınmazlar üzerindeki beyan ve notlara karşı alınan kararların mevcudiyetinden dolayı taşınmazların tasarrufunda herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince gayrimenkullerin Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.



## HALKALI TOPLU KONUT ALANI PLAN NOTLARI

### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.2. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.3. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.4. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Atatürk Havaalanı ve Çevresine Ait Mania Planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen maks. H yüksekliğinaşan (baca, asansör kulesi vb. dahil) bina yapılamaz.
- 1.5. Mania planı iniş-kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşınamaması, alçalma-tırmanmakoridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmasından dolayı binalarda gürültü önleyici malzemeler kullanılması ve bölgedeki binalardan Annex-14 Part 6 gereğince maniaların görsel yardımcılarla işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
- 1.6. Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında hattın tesir alanında kalan parseller planda belirlenen yüksekliği geçmemek şartı ile TEİAŞ yönetmelik şartlarına göre TEİAŞ Grup İşletme Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Plan sınırı içerisinde kalan enerji nakil hattının güzergahı ilgili kurum görüşü alınmak suretiyle plan değişikliğı yapılmaksızındağıştirilebilir.
- 1.7. Planlama alanı içerisinde kalan raylı sistem güzergahları ve istasyon noktaları şematik olup güzergah ve istasyon noktaları uygulama projesi aşamasında kesinleşecektir ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda ilgili kurum görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- 1.8. Yönetim, eğitim, sağlık vb. kamu tesis alanlarında ilçe belediyesince onaylı mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ilçe belediyesinden ruhsat alınacaktır.
- 1.9. Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, belediyeye ait kültürel tesis, tiyatro, semt konakları, muhtarlık binası, sağlık ocağı, fuar alanları, açık ve kapalı spor alanları, idari birimler, PTT, İSKİ ve Telekom'a ait tesis ve binalar, kreş, anaokulu, acil kurtarma ve afet yönetim merkezi yapılabilir. Bu alanlar kamu veya özel vakıf ve dernekler tarafından kullanılabilir. Bu alanlardaki yapılar için bahçe mesafeleri, 3 m'den az olmamak şartıyla ilçe belediyesinin onaylayacağı mimari avan proje doğrultusunda belirlenecektir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşullarına göre yapılaşma katsayısı ilçe belediyesince belirlenecektir.
- 1.10. Planlama alanında merkezi özellik gösteren alanlarda, özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. tesislerin bulunduğu alanların civarındaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktaları ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliği'ne uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.

- 1.11. Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.
- 1.12. Planda park, yeşil alan, açık otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.
- 1.13. Atatürk Olimpiyat Parkı bağlantı yolu üzerinde bulunan parseller bu yoldan mahreç almayacaktır.
- 1.14. Dere güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurumlardan (İSKİ vs.) alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.15. Plan bütününde tabii zeminin her noktasında 0.50 metre altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 1.16. Bu plan tasdikinden önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılan parsellerde bu plan ile istikametlerinin değişmesi durumunda müktesep haklar doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.
- 1.17. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- 1.18. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 1.19. Çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Binalarda çatı-saçak çıkması 0.50-1.50 metre arasında olabilir.
- 1.20. Açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir. Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Bulduğu katın alanının %15'ini geçmemek üzere; sökülür-takılır-katlanırcam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, kat bahçeleri ve çatı terasları emsale dahil değildir.
- 1.21. Max. su basman kotu +1.50 metredir.
- 1.22. Yapılaşma katsayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe imar mevzuatında tanımlanan mesafenin altında olamaz.
- 1.23. Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmadan sonraki mesafeleridir.
- 1.24. Yapılarda renk çatı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyacaktır.
- 1.25. İskan ruhsatı alınmadan önce her 25 m<sup>2</sup> inşaat alanına karşılık bir ağaç dikilecektir.
- 1.26. Planlama alanı içerisinde öngörülen ticaret alanları, konut alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- 1.27. 5000 m<sup>2</sup>'den fazla alışveriş merkezlerine, 10000 m<sup>2</sup>'den fazla iş ve sanayi sitelerine, ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı 5000 m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlara inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- 1.28. ± 0.00 kotu parsel köşe noktaları ortalamasıdır.



- 1.29. Konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı) görüşlerini almak ve talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi ilçe belediyesince onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane ve özel katlı otopark yapılabilir.
- 1.30. Planlama alanındaki alan kavşak noktaları şematik olup, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak UTK kararlı projeler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planlama alanında yapılacak yol projelerinde TOKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1.31. Emsal dahilinde yarım kat ve teras katı yapılabilir, çatı katı yapılamaz.
- 1.32. İdari tesis alanında PTT, müftülük, itfaiye, karakol, telekom, polis merkezi veya kriminal laboratuvarı vb. kamu tesisleri yer alabilir. Bodrum katlarda sosyal tesis, depo, arşiv vb. kullanımlar yer alabilir ve emsale dahil değildir.
- 1.33. Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında Milli Eğitim Bakanlığı'ndan görüş alınmak kaydıyla, kreş, özel anaokulu yapılabilir. Bu durumda gerekli olan yemekhane, etkinlik salonu, spor salonu gibi sosyal alanlar, bodrum katlarda emsal harici olarak yapılabilir.
- 1.34. Özel eğitim alanında; özel ilköğretim, özel ortaöğretim, özel üniversite yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.35. Yüksek yapılarda; ön, yan ve arka bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenir.
- 1.36. Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre E=1,70'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 1.37. Komşu parsellerde yer alan sağlık tesisleri ihtiyaca göre birleştirilebilir.
- 1.38. Belediye hizmet alanında (BHA)'da, İBB'ye ait hizmet birimleri ve tesisleri, halk ekmek fabrikası, idari tesis, afet koordinasyon merkezi, depolar ile vb. tesisler, acil müdahale merkezi, AKOM tesisleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesince afet veya diğer zamanlarda ihtiyaç duyulabilecek hizmetler için tesisler yer alabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır. BHA alanı İBB mülkiyetine geçmeden özel proje alanında uygulama yapılamaz.
- 1.39. Spor alanlarında özel spor tesis alanı yapılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.40. Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 1.41. 436 ada 1 parselde Özel Eğitim Tesisinde yapılabilir. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.42. Kültürel tesis alanlarında eğitim birimleri ve mesleki kurslara ait yapılar yer alabilir.
- 1.43. 14.08.2012 t.t'li plan ile gelen donatı alanlarının bedelsiz terki halinde, 14.08.2012 t.t'li plan öncesinde alınan inşaat ruhsatında belirtilen emsale esas toplam inşaat alanına göre uygulama yapılabilir.

1.44. Park alanlarında bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı ve ilçe belediyesince uygun görülen proje doğrultusunda kapalı olmamak şartıyla futbol, voleybol, basketbol vb. sahaları ile kondisyon aletleri ve yürüyüş yolları yapılabilir.

1.45. 452 ada 1 sayılı parselin bir kısmı üzerinde bulunan özel kültürel tesis alanında  $E=1.00$ 'dir, hesap edilen iskana tabi inşaat alanının %25'ini aşmamak koşuluyla ticaret fonksiyonu yer alabilir.

## 2. KONUT ALANLARI

2.1. Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayrıık, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir.

2.2. - min. ön bahçe mesafesi=5.00 metre

- min. yan bahçe mesafesi=4.00 metre

- min. bina cephesi=8.00 metre

- min. bina derinliği=10.00 metre

- min. parsel cephesi=25.00 metre

- min. parsel derinliği=30.00 metre

- min. ifraz alanı=1000 metrekare'dir.

2.3. Konut alanlarında yer alan müstakil trafo parselleri konut alanı olmayıp konut adasının emsal hesabına dahil edilmez.

2.4. B-3 simgesi verilen konut alanlarında ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 m. olarak uygulanacaktır. Ancak, komşu parsellerde yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 3.00 m. olarak uygulanacaktır. Bina derinliğinin 7.00 m.'nin altına düşmesi halinde ise, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır. B-3 simgesi olan konut alanlarında plan notlarının 2.1., 2.2. ve 2.5. maddelerine göre uygulama yapılmaz.

2.5. Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca, parsel içerisinde konut yapılarından bağımsız olarak yapılacak yapıları  $h_{max}=2$  kat ve inşaat alanı  $max=3.000 m^2$  yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.

## 3. TİCARET ALANLARI

3.1. Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

3.2.  $H_{max.}$ =Serbest lejandı getirilen ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

3.3. Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.

3.4. Ticaret alanlarında özel huzurevi yapılabilir.

3.5. Ticaret alanlarında; özel eğitim, özel sağlık birimleri yer alabilir.



3.6. Yeni yapılacak ifrazlarda geçerli olmak üzere:

- min. parsel cephesi=25.00 metre
- min. parsel derinliği=30.00 metre
- min. ifraz= 1000 metrekare'dir.

4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI

- 4.1. Akaryakıt istasyonlarındaki ilgilikurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4.2. Bu alanlarda max. TAKS=0.50, max. KAKS=1.00 şartlarında, ilçe belediyesince onaylı mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4.3. Akaryakıt istasyonu alanlarında emsali aşmamak kaydıyla ticari fonksiyonlarıyer alabilir.

5. REKREASYON ALANLARI

- 5.1. Rekreasyon alanında, E= 0.25 H=Serbest olup, ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6. ÖZEL PROJE ALANI

- 6.1. Özel proje alanında emsal 0.30 dur. Özel proje alanındaki bölge parkı (tema park) ve diğer fonksiyonların sınırları ile emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir.

Avan proje Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır. Kentsel Tasarım Projesi veya Avan projeye göre belirlenen fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit, vb.) yapılacaktır. Yeni oluşacak parsellerde emsale esas inşaat hakları özel proje alanı sınırları içerisindeki diğer parsellere transfer edilebilir.

- 6.2. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların ticari amaçlı olarak kullanılacak kısımları emsale esas inşaat alanının %50'sini geçemez. Bu alanlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Bu alanlar proje sınırı içerisindeki diğer parsellere +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla transfer edilebilir.
- 6.3. Özel proje alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde bölge parkı (tema park) olarak ayrılacak kısımlarında rekreatif amaçlı yapılar yapılabilir, bu yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir ve emsale esas inşaat alanı planda belirlenen özel proje alanı yüzölçümünün %10'unu geçemez. Bölge parkı (tema park) alanındaki rekreatif amaçlı yapılar, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, alışveriş ve fuar alanları, showromlar (sergi-satış), sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, dini tesis, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılarıdır.
- 6.4. Özel proje alanında; fonksiyon dağılımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere bölge parkı (tema park), konut, otel, motel ve rezidans gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret

- 6.5. üniteleri, çok katlı mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans kurumlarını içeren iş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- 6.6. Özel proje alanında yollardan minimum 10 metre, dere ıslah sınırından ise, minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- 6.7. Özel proje alanındaki fonksiyonlarda yapı yaklaşma mesafeleri ve H=serbest olup, blok boyutları, şekli, gabarisi ve (iskan edilen bodrum katlar dahil) kat yükseklikleri proje özelinde, kentsel tasarım ilkelerinde ve mimari avan projesinde belirlenecektir.
- 6.8. Özel proje alanında, otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kentsel tasarım projesi ile belirlenecek alanlarda, yerüstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak, ticari amaçlı yeraltı katlı otoparkı yapılabilir.
- 6.9. Özel proje alanında kentsel tasarım projesine göre oluşturulacak parsellerde yer alacak yapıların giriş kotları, vaziyet planında gösterilen ada içi yollar mahreç alınarak kot verilebilir ve bu alanlarda daha önce yapılan dolgular hafredilerek tabii zemine erişilebilir ve binalara bu zeminden kot verilebilir.
- 6.10. Eğimden dolayı açığa çıkacak bodrum katlarda (0 kotunun altında) iskan edilecek ve emsale (E:0.30) esas inşaat alanlarının %50'sini geçmeyecek alanlar, kentsel tasarım projesinde belirlenecek biçimde konumlandırılabilir. Bu alanlar bir ana yapı kütesinin altında yer alabileceği gibi bağımsız ve müstakil şekilde ve +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla proje sınırları içindeki ayrı bir parselde de oluşturulabilir.
- 6.11. Parseller arasında yerüstü ve/veya yer altından yaya veya taşıt geçişleri yapılabilir.
- 6.12. Özel proje alanı içerisinde raylı sistemler, monoray ve/veya teleferik gibi yerüstü ve yer altı toplu taşıma sistemleri yapılabilir.
- 6.13. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 05.07.2012 gün ve 292385 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.14. TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün (1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü) 16.05.2012 gün ve 523 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.15. Özel proje alanı lejantında kalan alanda minimum 3000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "dini tesis alanı" ayrılacaktır.

*NOT: 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı (Atakent) Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı ve bu plana ilişkin 07.03.2011 tasdik tarihli uygulama imar planı değişikliği plan notları iptal edilerek 14.08.2012 tarih ve 13303 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Olur'u ile yeniden düzenlenmiştir.*

### 3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde 01.03.2013 tarih 6183 yeviye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

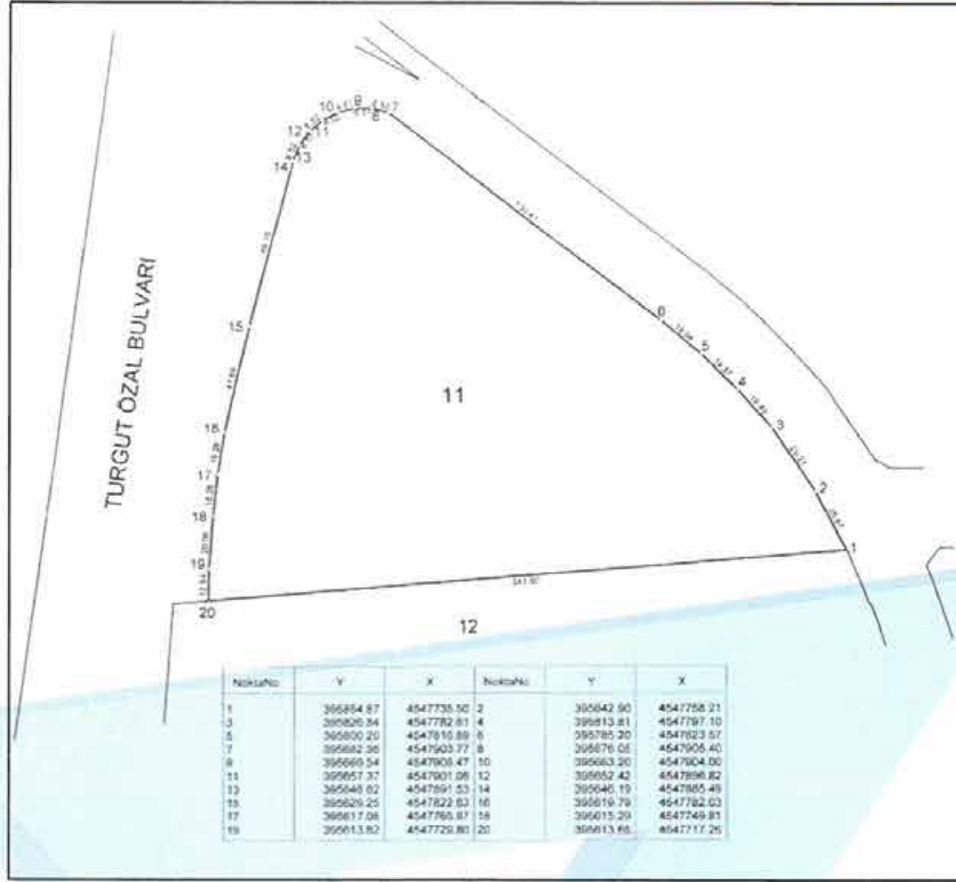
#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsel, 20.01.2008-29.07.2008-05.05.2009 Halkalı Toplu Konut Revizyon İmar Planında Emsal: 1,50 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" olarak planlanmış iken 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:1,75 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

#### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin konumlu olduğu 800 ada 11 nolu parsel net imar parseli olup 27.737,16 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.





### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde ofis/konut/dükkan ünitelerini barındıran bir proje geliştirilmiş olup aşağıda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat ve iskan bilgileri sunulmuştur.

#### Yapı Ruhsat Belgeleri

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	9.3.2012	124	YENİ YAPI	3B	7.698,33	DÜKKAN	9	5
B	9.3.2012	125	YENİ YAPI	3B	50.079,05	DÜKKAN	49	6
B1	9.3.2012	126	YENİ YAPI	3B	16.701,37	APARTMAN BİNASI	252	28
						OFİS VE İŞYERİ	7	
B2	9.3.2012	127	YENİ YAPI	3B	23.706,54	APARTMAN BİNASI	382	37
B3	9.3.2012	128	YENİ YAPI	3B	4.207,11	APARTMAN BİNASI	23	8
						DÜKKAN	1	
C	9.3.2012	129	YENİ YAPI	3B	19.580,25	DÜKKAN	13	8
						<b>121.972,65</b>	<b>736</b>	

## Yapı Kullanım İzin Belgeleri

BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	22.12.2016	880	7.698,33	09.03.2012/124	9	5
B	22.12.2016	881	50.079,05	09.03.2012/125	49	6
B-1	22.12.2016	885	16.701,37	09.03.2012/129	259	28
B-2	22.12.2016	884	23.706,54	09.03.2012/127	382	37
B-3	22.12.2016	883	4.207,11	09.03.2012/128	24	8
C	22.12.2016	882	19.580,25	09.03.2012/129	13	6

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş. gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur .

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "dükkan, ofis ve rezidans daireler barındıran bir proje" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda portföyünde bulunan projenin tamalanması durumunda elde edeceği gelirler toplamı ve Emlak Konut GYO A.Ş. nin gelir payının tespitinin yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine proje bünyesindeki 31 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerlerinin de tespiti yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 11 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dumankaya İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 270.500.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 82.502.500 TL+KDV ve % 30,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu proje yapı kullanım izin belgesi almış fakat henüz kat mülkiyetine geçiş sağlanamamıştır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince söz konu projenin Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu projenin konumlu olduğu 800 ada 11 nolu parsel 27.737,16 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel üçgene benzer bir geometrik şekle sahiptir.
- Parsel, doğudan batıya eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Proje kapsamında A, B, B1, B2, B3 ve C Bloklar bulunmaktadır.
- Projede 72 adet dükkan, 7 adet ofis, 657 adet konut bulunmaktadır.
- Projede yer alan 736 Bağımsız bölümün bloklara göre dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	B.B. NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ
A	Dükkan	9
B	Dükkan	49
B1	Mesken	252
	Ofis	7
B2	Mesken	382
B3	Mesken	23
	Dükkan	1
C	Dükkan	13

- Rapora konu 31 adet bağımsız bölümün hakkında genel bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRANO	BLOK NO	KAPI NO	B.B. NİTELİĞİ	B.B. KATI	B.B. TİPİ	B.B. ALANI
1	B	1	Dükkan	1.Bodrum Kat	-	120,75
2	B2	117	Daire	11. Kat	Stüdyo	40,03
3	B	14	Dükkan	1.Bodrum Kat	-	28,03
4	B	17	Dükkan	1.Bodrum Kat	-	82,32
5	B1	172	Daire	16. Kat	1+1	65,22
6	B2	174	Daire	16. Kat	2+1	97,22
7	B2	187	Daire	17. Kat	2+1	97,22
8	B1	216	Daire	20. Kat	1+1	65,22
9	B3	24	Dükkan	2. Kat	-	563,00





10	B	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	187,11
11	C	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	143,59
12	B	31	Dükkan	Zemin Kat	-	179,80
13	B2	331	Daire	29. Kat	1+1	64,28
14	B	36	Dükkan	Zemin Kat	-	118,38
15	B2	366	Daire	31. Kat	1+1	57,38
16	B2	367	Daire	31. Kat	1+1	57,38
17	B2	369	Daire	31. Kat	2+1	97,22
18	B	37	Dükkan	Zemin Kat	-	59,95
19	B2	382	Daire	32. Kat	2+1	97,22
20	B	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	138,40
21	B1	4	Ofis	Zemin Kat	-	98,45
22	C	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	160,45
23	B	45	Dükkan	Zemin Kat	-	28,98
24	C	5	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	212,16
25	B	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	70,55
26	B1	6	Ofis	Zemin Kat	-	98,45
27	C	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	146,32
28	B	7	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	73,96
29	B1	7	Ofis	Zemin Kat	-	58,30
30	B	8	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	78,54
31	B	9	Dükkan	1. Bodrum Kat	-	64,28

- Rapora konu ticari ünitelerin yerinde yapılan incelemeler sonucu zeminleri granit seramik, duvarları alçı sıva+plastik boya, tavanları sıva+plastik boyalıdır. WC'lerin zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanı ise asma tavadır. Rapor ekinde onaylı mahal listeleri de sunulmuştur.
- Rapora konu konut nitelikli ünitelerin yerinde yapılan incelemeler sonucu zeminleri salon oda ve mutfak hacimlerinde laminat parke, duvarları su bazlı boya, tavanları sıva+plastik boyalıdır. Banyo hacimlerinin zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanı ise asma tavadır. Rapor ekinde onaylı mahal listeleri de sunulmuştur.
- Proje mevcut durum itibariyle %100 tamamlanmış durumdadır.
- Rapora konu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.

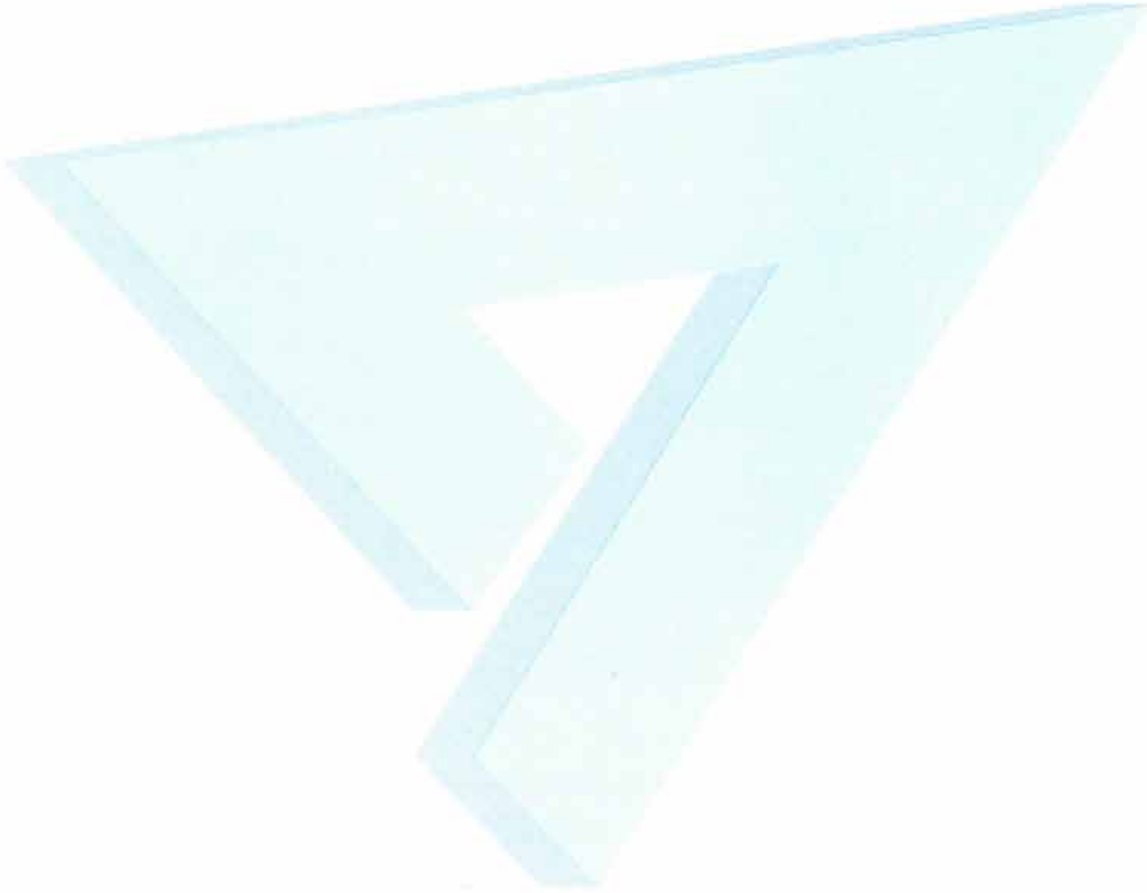
### 3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Ulaşımının kolay olması,
- Kat irtifakının kurulmuş olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz kat mülkiyetine geçmemiş olması,
- Yakın çevrede geliştirilmekte olan çok sayıda projenin mevcut olması,
- 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.<sup>1</sup>

#### **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.

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

#### 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.<sup>3</sup>

##### 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

<sup>3</sup> 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 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 değerlendirilmede 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 tükenecek olan 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 Veriler<sup>4</sup>

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.

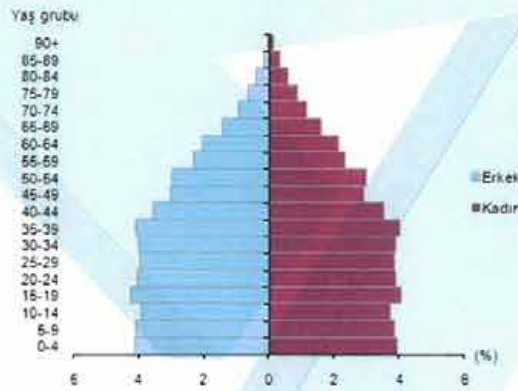
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

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

Nüfus piramidi, 2016



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.

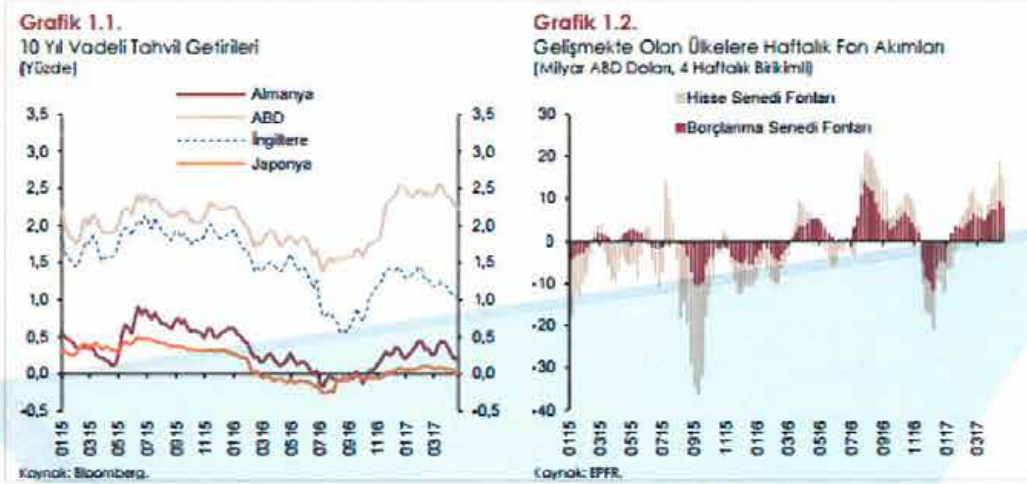
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 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.

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



## 5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü 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).

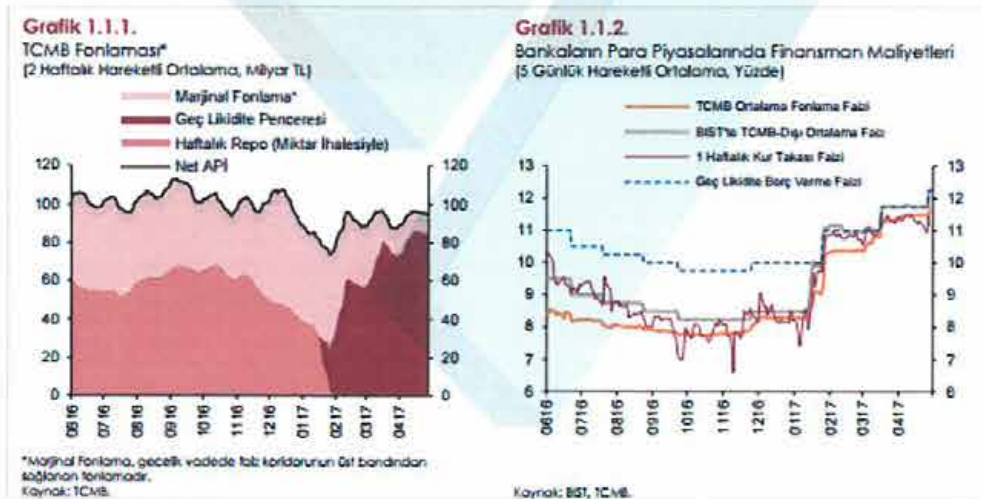


Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş 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.

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 faaliyetlerdeki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

## Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

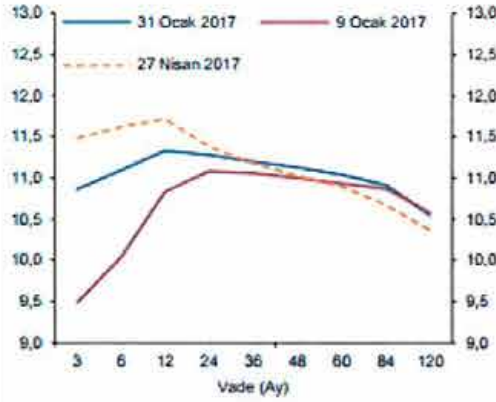
TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal 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.



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.**

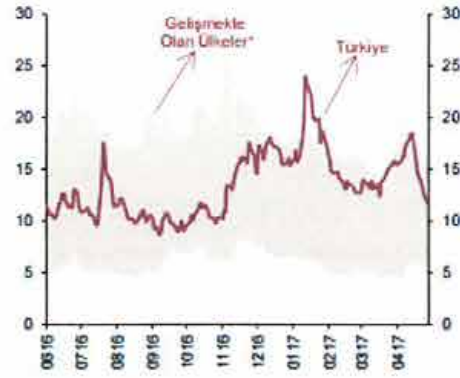
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi (Yüzde)



Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 1.1.4.**

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



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

(\*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. İstanbul İli

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.

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 yapılırlar. 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	Suifangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükdere	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. Küçükçekmece İlçesi<sup>5</sup>

Küçükçekmece İlçesi, 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla 1 köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri olan ve Bakırköy İlçesi'nden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen hizmete giriş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü kadastrodan alınan kayıtlara göre 118 km<sup>2</sup>'dir. Sahil uzunluğu 7 km.'dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 km.'dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara Denizi, batıda Avcılar, Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar ve Esenler İlçesi'dir.



<sup>5</sup> İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Küçükçekmece adının kaynağı oldukça tartışmalıdır. Genel olarak kenarında kurulduğu gölle ilgili olduğu kabul edilir. "Çekmece" olarak anılan iki gölün boyutlarıyla adları uygunluk göstermez. Büyükçekmece Gölü'nden daha büyük olduğu halde tam tersi bir ad taşımamasının genel kabul gören açıklaması, gölün deniz bağlantısını sağlayan geçit üzerindeki köprünün küçüklüğüdür. Osmanlı döneminde yazılmış birçok batılı kaynakta bu köprü, "Küçük Köprü" anlamında "Ponte Piccolo" adıyla geçer. İki göle de verilmiş olan "Çekmece" adının, balık tutmak için denize açılan geçitlerde kurulan ve yukarı çekilerek açılan kafesli setlerden geldiği kabul edilir.

### **Konumu ve Coğrafyası**

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece İlçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca Yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir.

Doğuda D100- TEM Bağlantı Yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) Otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya Yarımadası'nın doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir.

Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır.

Küçükçekmece İlçesi, deniz seviyesine yakın yükseltisi hafif dalgalı rölyefi ile Çatalca-Kocaeli Penepelinin karakteristik özelliklerini yansıtır. Geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 m. bulur. Vadiler oldukça belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir. İlçe sınırlarında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüşmüştür. Başlıcaları ise Nakkaşdere, Sazlıdere, Topçular Dere, Hasan Dere, Karanlık Dere, Selim Dere, Azaklı Deresi'dir.

### **Sosyal Hayat**

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolu'nun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.



Küçükçekmece İlçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

2010 Avrupa Kültür Başkenti İstanbul'un Kültür İlçesi Küçükçekmece'de modern mimarisi ve teknik açıdan son derece donanımlı altyapısıyla, her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin rahatlıkla gerçekleştirilebileceği Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM) ve Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) mevcuttur

### **Küçükçekmece İlçesi Gayrimenkul Piyasasının Durumu**

Küçükçekmece İlçesi bünyesinde birçok üst ölçek projenin planlanıyor olmasının, raylı sistem yollarının güzergahında yer almasının ve gayrimenkul sektöründeki önemli oyuncuların bu bölgede yatırımlarının devam ediyor olması bugün için bölgenin değerini arttırmakta olduğu gibi yapılması hedeflenen projelerin hayata geçmesiyle de daha kıymetli bir bölge olacağı yönünde fikir vermektedir.

İlçe bünyesinde yapımı devam eden ve yapılması tasarlanan diğer projeler şu şekildedir; Modern ve yüksek kapasiteli bir banliyö demiryolu sistemiyle İstanbul'daki iki yakayı birbirine bağlayacak olan Marmaray Tüp Geçit Projesi, Avrupa yakasında bulunan Küçükçekmece İlçesi'nde konumlu Halkalı ile Asya yakasında bulunan Gebze İlçeleri'nde gayrimenkul fiyatlarına yansımakta olup bu yansımının devam edeceği öngörülmektedir.

Tema Park, Türkiye'nin en büyük fuar ve kongre merkezi olacak olan vizyon proje, AVM, Otel ve Ofis alanı olarak projelendirildi. Küçükçekmece Malezyalı mimar Ken Yeang'ın tarafından tasarlanan Küçükçekmece Meydanı Kentsel Tasarım Projesi ile bölgenin ekolojik park haline geleceği öngörülmüyor.

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 veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu projenin inşaat işleri tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş, yapı kullanma izin belgesi alınmış fakat kat mülkiyetine henüz geçilmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

**Rapor konusu projenin yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır fakat kat mülkiyetine geçiş henüz sağlanamamıştır. Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümler henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “proje” kapsamında değerlendirilmiştir.**

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. İkinci yöntem olarak “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut ve işyeri emsalleri incelenmiştir.

#### Satılık Arsa Emsalleri:

- **Namlı Gayrimenkul (532 255 79 48):** Yarımburgaz Mahallesi’nde konumlu, “Konut Alanı” imarlı, Emsal:0,90 yapılaşma şartı olan 619 m<sup>2</sup> arsanın 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.777,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Gezar Arsa Ofisi (532 230 72 02):** Yarımburgaz Mahallesi'nde 0 Ada 1128 parselde konumlu, "Konut Alanı" imarlı, Emsal:0,60 yapılaşma şartı olan 150 m<sup>2</sup> arsanın 335.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.233,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Century 21 Gayrimenkul (212 669 96 96):** Konu projeye yakın konumda Sinpaş Kuru Projesine bitişik olduğu söylenen 42683 m<sup>2</sup> Emsal:1,25 Konut+Ticaret Alanı imar fonksiyonuna sahip arsanın 165.311.259 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.873,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Poyraz Gayrimenkul (532 590 34 10):** Küçükçekmece, Yarımburgaz Mahallesi'nde 0 Ada 333 parselde konumlu, 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" imarlı, Emsal:0,90 yapılaşma şartı olan, arsanın 975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.625,-TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık Konut Emsalleri:

- **Avrupa Gayrimenkul (532 062 35 93):** Konu taşınmaza yakın konumda, Tema İstanbul Projesi içerisinde, 3.katta konumlu, 194 m<sup>2</sup>, 4+1 tipte, 2 banyolu, dairenin 1.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~6.443 TL/m<sup>2</sup>)
- **Tema İstanbul Sarayları Bosphorus City (530 730 23 21):** Konu taşınmaza yakın konumda, Tema İstanbul Projesi içerisinde, 11.katta konumlu, 160 m<sup>2</sup>, 3+1 tipte, 2 banyolu, dairenin 870.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~5.438 TL/m<sup>2</sup>)
- **Ekeröglü Emlak (532 312 50 27):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorus City Projesi içerisinde, 12.katta konumlu, 74 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte, 1 banyolu, dairenin 380.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~5.135 TL/m<sup>2</sup>)
- **Bosphorus City Tema İstanbul Sarayları (543 513 53 49):** Konu taşınmaza yakın konumda, Tema İstanbul Projesi içerisinde, Bahçe Katında konumlu, 69 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte, 1 banyolu, dairenin 395.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~5.727 TL/m<sup>2</sup>)
- **Bosphorus City Tema İstanbul Sarayları (543 513 53 49):** Konu taşınmaza yakın konumda, Tema İstanbul Projesi içerisinde, 3.katta konumlu, 92 m<sup>2</sup>, 2+1 tipte, 2 banyolu, dairenin 539.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~5.859 TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (535 613 64 72):** Konu taşınmaza yakın konumda, Tema İstanbul Projesi içerisinde, 4.katta konumlu, 155 m<sup>2</sup>, 3+1 tipte, 2 banyolu, dairenin 1.150.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~7.419 TL/m<sup>2</sup>)
- **Best House Bosphorus City İstanbul Sarayları (506 214 33 34):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorus City Projesi içerisinde, 10.katta konumlu, 75 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte, 1 banyolu,



dairenin 300.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: 4.000 TL/m<sup>2</sup>)

- **Tema World Gayrimenkul (532 351 47 71):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorus City Projesi içerisinde, 19.katta konumlu, 84 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte, 1 banyolu, dairenin 380.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~4.524 TL/m<sup>2</sup>)
- **2E Gayrimenkul (533 361 94 98):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorus City Projesi içerisinde, 16.katta konumlu, 107 m<sup>2</sup>, 2+1 tipte, 1 banyolu, dairenin 550.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~5.140 TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık İşyeri Emsalleri:

- **AKN Grup (530 100 89 02):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorous City Projesi içerisinde, 200 m<sup>2</sup> restoran kullanımına uygun dükkanın 1.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: 7.500 TL/m<sup>2</sup>)
- **Redzonem Tema İstanbul (545 234 26 27):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorous City Projesi içerisinde 90 m<sup>2</sup>, 2 bölümlü, dükkanın 1.450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~16.111 TL/m<sup>2</sup>)
- **Tunçbilek Gayrimenkul (532 255 68 36):** Konu taşınmaza yakın konumda, Halkalı Atakentte site içerisinde, soğuk hava deposu ve mutfağı bulunan, aylık 5.500,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen, 85 m<sup>2</sup>, 2 bölümlü, dükkanın 1.100.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~12.941 TL/m<sup>2</sup>)
- **Duru Emlak (532 224 80 17):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorous City Projesi içerisinde 90 m<sup>2</sup>, 2 bölümlü dükkanın 1.400.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~15.556 TL/m<sup>2</sup>)
- **Acvioğlu Gayrimenkul Danışmanlık (533 365 73 63):** Konu taşınmaza yakın konumda, Bosphorous City içerisinde 100 m<sup>2</sup>, 2 bölümlü, dükkanın 1.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: 15.000 TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (533 514 14 10):** Konu taşınmaza yakın konumda, Rota Office Projesi içerisinde, 72 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte ofisin 590.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~8.194 TL/m<sup>2</sup>)
- **Redzone Gayrimenkul (532 334 78 46):** Konu taşınmaza yakın konumda, Rota Office Projesi içerisinde, 68 m<sup>2</sup>, 1+1 tipte ofisin 540.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~7.941 TL/m<sup>2</sup>)
- **Yeditepe Aslan Gayrimenkul (546 731 74 40):** Konu taşınmaza yakın konumda Rota Office Projesi içerisinde, 115 m<sup>2</sup>, 2+1 tipte ofisin 550.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Birim Değeri: ~4.782 TL/m<sup>2</sup>)

Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.

Emsaller rapor konusu taşınmazlar ile aynı projede ve yakın çevresinde bulunan markalı projelerden alınmıştır.



## 6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

### 6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

### 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 m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda rapor konusu taşınmazlar baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	619	150	42683	600
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	1777	2233	3873	1625
PAZARLIK PAYI	0%	0%	15%	0%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1777	2233	3292.05	1625
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-15%	-20%	5%	-15%
KONUM DÜZELTMESİ	25%	25%	-20%	25%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	20%	30%	5%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2310.1	3014.55	2962.845	2112.5
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	~2600			



Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki parselin mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar fonksiyonu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parselin birim ve toplam değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
800	11	27.737,16	2.600,-	(72.116.616,-) ~ 72.117.000,-

### 6.2.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı tamamlanmış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda inşaat seviyesinin %100 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların yapı ruhsatında 3B sınıfında oldukları görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı birim maliyet tablolarına göre 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 838 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde, yanı sıra B1 ve B2 blokların yapı yüksekliklerinin 84 m. üstünde olması durumu göz önünde bulundurulduğunda III-B maliyetinin oldukça üstünde maliyet olacağı kanttine varılmış ve blokların değer tespiti bu kriterler göz önüne alınarak yapılmıştır.

Maktuen değer hesaplanmasında m<sup>2</sup> birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 120,-TL/m<sup>2</sup> olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı	Kat Adedi	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
A	9.3.2012	124	3B	7.698,33	5	1250	9.622.912,50
B	9.3.2012	125	3B	50.079,05	6	1250	62.598.812,50
B1	9.3.2012	126	3B	16.701,37	28	1600	26.722.192,00
B2	9.3.2012	127	3B	23.706,54	37	1600	37.930.464,00
B3	9.3.2012	128	3B	4.207,11	8	1250	5.258.887,50
C	9.3.2012	129	3B	19.580,25	8	1250	24.475.312,50
Çevre Düzenleme, Aydınlatma vs. (Maktuen)							3.328.459,20
							<b>169.937.040,20</b>

## Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	72.117.000,-
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	169.937.000,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	242.054.000,-
Yüklenici/Girişimci Karı (%45)	108.924.300,-
Projenin Mevcut Durum İtibariyle Piyasa Değeri	<b>350.978.300,-</b>

Söz konusu projenin inşaat işleri tamamlanmış olup mevcut durum itibariyle arsa ve inşai yatırım değeri bileşenlerinin içerisinde yüklenici karı da bulunmaktadır. Bu oranın yaklaşık %45 olacağı varsayılmıştır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 30,50'dir. Mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. nin hasılat payı yaklaşık 107.048.381,50 TL hesaplanmıştır.

### **6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi**

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

- Projede toplam satılabilir alan 54.642 m<sup>2</sup> dir. Aşağıda kullanım amacına göre dağılımları sunulmuştur.

	<b>SATILABİLİR ALAN</b>
<b>DAİRE</b>	40.799,62
<b>DÜKKAN</b>	13.404,05
<b>OFİS</b>	438,33
<b>TOPLAM</b>	<b>54.642,00</b>

- Satılabilir alanlar, ekte sunulan kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinden alınmıştır. Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.
- 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.



- Proje genelinde m<sup>2</sup> bazında konut birim değeri ortalama 4.200,-TL/m<sup>2</sup>, ofis birim değeri 6.700,-TL/m<sup>2</sup>, dükkan birim değerinin ise 13.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.
- Projede mevcut satış oranları dikkate alındığında konut satışlarının %95 inin 2017 yılında, %5inin ise 2018 yılında tamamlanacağı, diğer ünitelerin tamamının 2017 yılında satışlarının tamamlanacağı varsayılmıştır.
- 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.)
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.

### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri yaklaşık 348.175.347,-TL olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	348.175.346,73
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,30500
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	106.193.480,75

### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durum itibariyle inşaat işleri tamamlanmıştır. Satışların da büyük oranda tamamlanmış olması gelir yaklaşımındaki tahmin ve projeksiyonu en aza indirmişdir. Her iki yöntemde hesaplanan değerler birbirlerine oldukça yakın olup güvenli tarafta kalmak adına Maliyet Yöntemi ile ulaşılan değer projenin toplam değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu projenin pazar değeri 350.978.300 TL, Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payı (%30,50) 107.048.381,50 TL olarak takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 31 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin toplam değeri olarak **25.812.200,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerindeki Dumankaya Miks Projesinin mevcut durum itibariyle toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin tespitine yöneliktir. Projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, proje mahal listesi, yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

	TL	USD
Projenin Toplam Değeri	350.978.300,00	90.458.324,74
Projenin Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	107.048.381,50	27.589.789,05

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 3,88 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince satışında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV ler güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- 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
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	 <b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)

#### EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu sureti ve TAKBİS kayıtları
- 31 adet Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Yapı ruhsatları ve Yapı iskan belgeleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri