

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ YER ALAN
1 ADET ARSA
(ŞENLİK MAHALLESİ
292 ADA 220 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	EML-1910171
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 220 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİKKÖY MAHALLESİ AVŞAROĞLU SOKAK, YEŞİLYURT SOKAK KESİŞİMİ 292 ADA 220 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910171 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 220 PARSEL
İMAR DURUMU	Emsal: 1.30, Yençok:Zemin + 2 Kat "Konut Alanı" Emsal: 1.20, Yençok:Zemin + 2 Kat "İlkokul Alanı" Emsal: 1.40, Yençok:Zemin + 2 Kat "Özel Kültürel Tesis Alanı" Park ve Yol Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parselin bir kısmı üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	315.000.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

292 ADA 220 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAKIRKÖY
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞENLİK
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 292
Parsel No	: 220
Alanı	: 40.722,50
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12961
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4437
Tapu Tarihi	: 23.11.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 28.12.2019 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

* Bu parsel üzerindeki ev aynı anda 48 parsel aittir. EK Komisyon Kararı: 24.05.1953

* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (28.09.2016 tarih 11170 yevmiye numarası ile)

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

* Kullanım amacı:- (23.11.2017 tarih 12961 yevmiye numarası ile)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 292 Ada 220 Parsel, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadır. Plan onay tarihi 17.01.2019 olarak belirtilmiştir. Askı itirazları kapsamında yapılan değişiklikler ise 12.04.2019 tarihinde onaylanmış, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında 16.04.2019 - 17.05.2019 tarihleri arasında askıda kalmış ve nihai halini almıştır.





Plan Notları Genel Hükümler

- 1) Plan ; Plan Paftaları, Plan Notları Ve Plan Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.
- 2) Plan Onama Sınırı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 Ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel İle 292 Ada 231 Parseli Kapsamaktadır.
- 3) Plan Onama Sınırı İçerisinde 18.Madde Uygulaması Tamamlanmadan İfraz, Tevhid, Tahsis V.B. İşlemler Ve Uygulama Yapılamaz.
- 4) 24.07.2012 Tarihli, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge Hükümlerine Uyulacaktır.
- 5) 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" Ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında Ve Yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standardına Uyulacaktır.
- 6) Plan Onama Sınırı İçerisinde Yapılacak Olan Yapılarda Kapıcılık Vb. Hizmetlerinin Projelendirilerek Yönetim Birimlerinde Çözülmesi Ve Genel Yönetim Planı İle Tanımlanması Halinde Bu Yapılarda Kapıcı Dairesi Şartı Aranmayacaktır.
- 7) İnşai Uygulama Aşamasında İlgili Kamu Kurum Ve Kuruluşlarından Görüş Alınacaktır.
- 8) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının (Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) 10.11.2017 Tarih Ve 2099-225996 Sayılı Yazısı Gereğince; Mikrobölgeleme Çalışmaları Kapsamında Yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları Ve Eki Raporda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Ayrıca, Parsel Bazında Zemin Etüd Raporları Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
- 9) Planlama Alanında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesinde (Haber Verme Zorunluluğu) Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.
- 10) Plan Onama Sınırı İçinde Plan Paftaları, Lejand (Gösterim), Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notlarında Açıklanmayan Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerlidir.
- 11) Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir.

Özel Hükümler

- 1) Konut Alanında Yençok: Zemin + 2 Kat (Z+2kat) Ve İnşaat Alanı Hesabı Brüt Parsel Üzerinden Yapılacak Olup Kaks:0.90'dır. Konut Alanında Hesaplanan İnşaat Alanının %5'i Kadar Alan Ticari Kullanım Amacı İle Ayrılabilir. Bu Ticari Birimler Bir Yapıya Bağlı Veya Bağımsız Olarak Yapılabilir.
- 2) Konut Alanında Yapılacak Olan Binalarda Blok Şekli, Boyutları, Çekme Mesafeleri, Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir, Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve/Veya Birlikte Kullanılabilir. Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
- 3) Konut Alanlarında Zemin Altı Otoparkları Sadece Çekme Mesafeleri İçerisinde Yapılacaktır.
- 4) İlkokul Alanında Kaks:1.20, Yençok: Zemin+2 Kat Olup Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alandaki Yükseklik Değeri Hiçbir Koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 Tarih Ve 118887 Sayılı Yazısında Belirtilen Deniz Seviyesinden Maksimum 66 Metre Yükselik (Çatı, Baca, Anten V.B. Dahil Zemin+Binayüksekliği) Değerini Aşamaz.
- 5) Cami Alanında Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alandaki Yükseklik Değeri Hiçbir Koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 Tarih Ve 118887 Sayılı Yazısında Belirtilen Deniz Seviyesinden Maksimum 68 Metre Yükselik (Çatı, Baca, Anten V.B. Dahil Zemin+Binayüksekliği) Değerini Aşamaz.
- 6) Park Alanları Kamunun Kullanımına Ayrılmış Alanlar Olup, Bu Alanlarda 50 M²'yi Geçmeyen Yer Altı Ve Yer Üstü Trafoları Düzenlenebilir.
- 7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz plan değişikliği yapılmadan önce 17.07.2006 – 28.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında kısmen “Spor Tesis Alanı” kısmen Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Trafo Alanı” olarak planlandığı bilgisi alınmıştır. Spor Tesis Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.02.2005 – 16.07.2005 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği bilgisi bulunmaktadır. 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında parsel imar koşulları konut alanı için Emsal:1.30, yençok:zemin+2 kat olarak belirlenmiştir. İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince 02/11/2018-01/12/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Güncel imar planları 17.01.2019 tarihinde onaylanmış ve askı süresi kapsamında yapılan değişiklikler sonucu 12.04.2019 tarihinde onaylanmıştır. Mevcut imar planına göre kısmen park, kısmen eğitim tesis alanı, kısmen konut alanı imar koşulları emsal=0.90 olarak belirlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde eskiden polis okulu olarak kullanılan, mevcutta atıl durumda olan binalar yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapıların tümü için riskli yapı şerhi konulmuştur. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde atıl durumda binalar yer almaktadır. Taşınmaz Arsa vasıflı olup üzerindeki yapılar için tapu kayıtlarında "riskli yapı" şerhi düşüldüğü görülmüştür. Parsel üzerindeki yapılar eski malike ait olup, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne herhangi bir getirisi bulunmamaktadır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

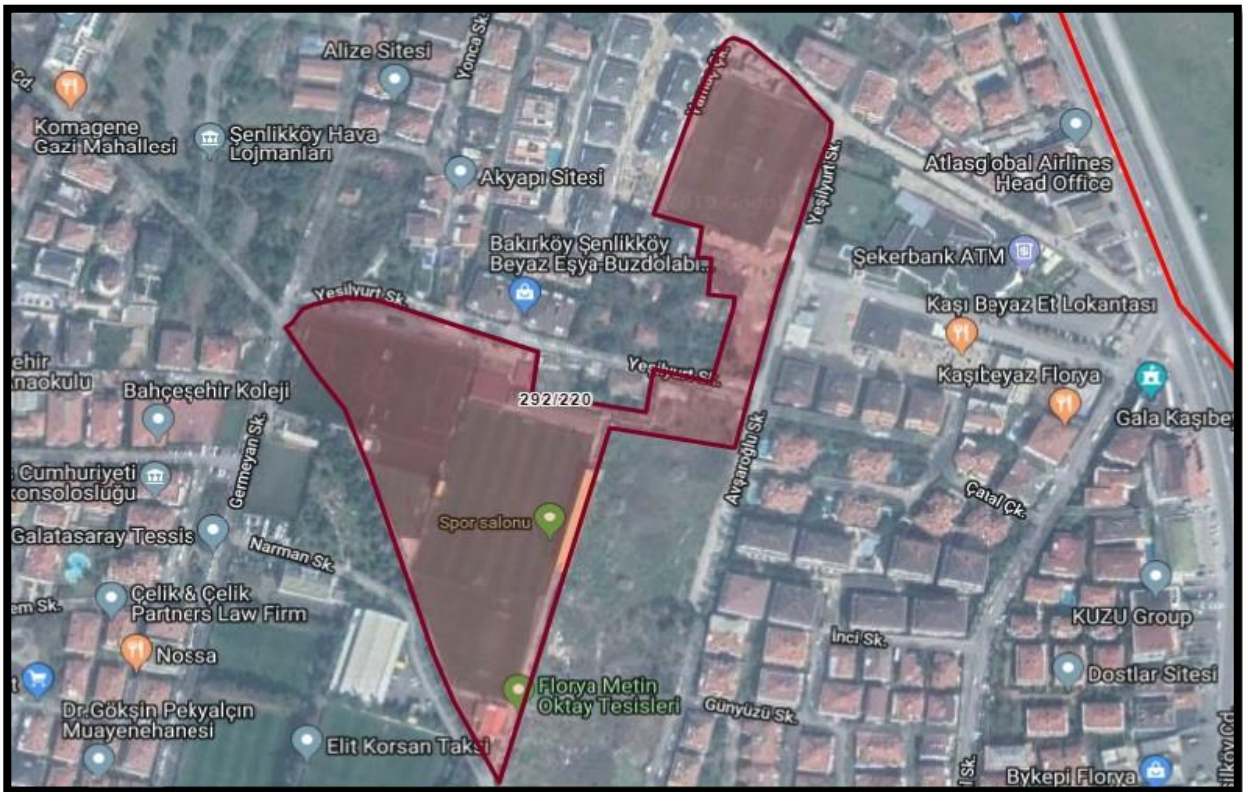
3.1 - Tanımı

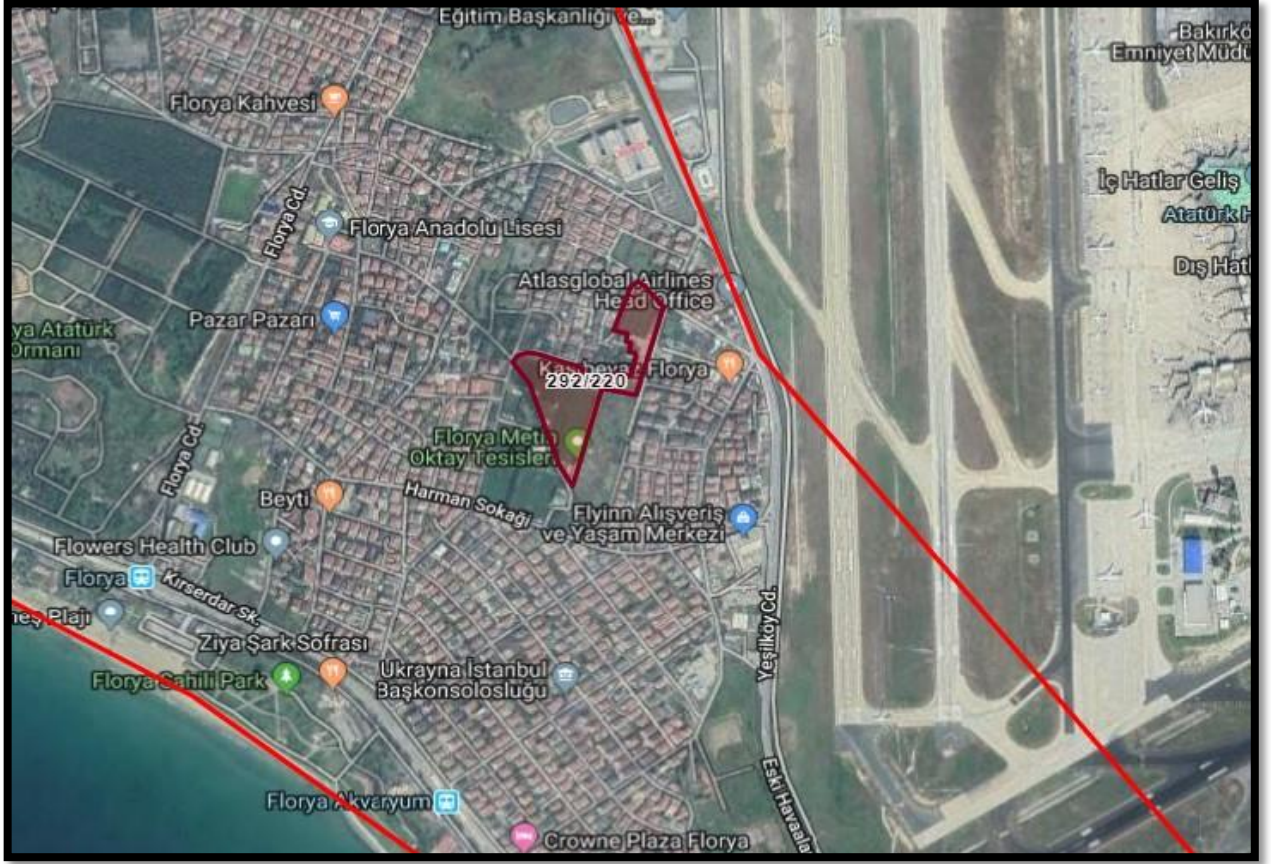
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 220 parsel 40.722,5 m² yüz ölçümüne sahip olup, parsel "Arsa" niteliğindedir. Parsel üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay tesisleri yer almaktadır. Parsel Yeşilyurt Sokak ve Avşaroğlu Sokağa cephelidir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk formuna sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlikköy Mahallesi Harman Sokak No:14 Posta adresinde yer alan Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleridir. Parsel Yeşilköy Caddesine yakın konumda bulunmakta olup caddeye 400 m mesafede yer almaktadır. Yeşilköy Caddesi üzerinde E5 Karayoluna ise yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, Flyinn AVM ve Aqua Florya AVM yer almaktadır. Taşınmaz Florya Akvaryum Tren istasyonuna da yakın konumda bulunmaktadır.

Bölge konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup Florya Senti genel olarak 2-3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sosyo ekonomik olarak üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Yakın konumda Atatürk Ormanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz Atatürk Havaalanına yakın konumda olup bu havaalanının taşınması ile havaalanı yerine yapılacak projeler ile bölgenin daha da gelişmesi beklenmektedir.





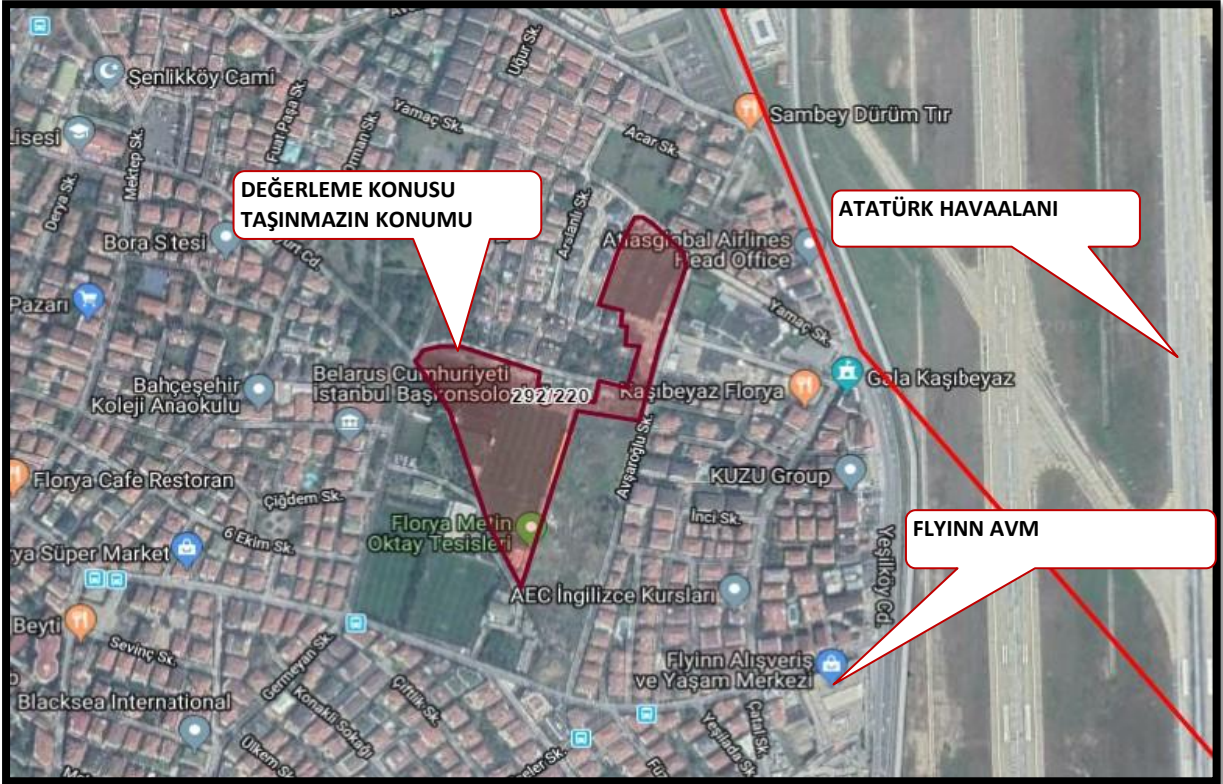
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlikköy Mahallesi 292 ada 220 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Bölgenin ana arterlerinden olan Yeşilköy Caddesine 400 m mesafede yer almaktadır. Taşınmaza bu cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz Florya Akvaryum tren istasyonuna da yakın konumda yer almaktadır. E 5 karayoluna yaklaşık 2,5 km mesafede sahil yoluna ise yaklaşık 700 m mesafede yer almaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesinde konumlu 40.722,50 m² yüz ölçümlü 292 ada 220 parseldir. Taşınmaz tapuda "Arsa" niteliklidir. Taşınmaz geometrik olarak çok genli yamuk yapıda olup topografik olarak hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzerinde tel ile çevrilidir. Parsel üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Bakırköy İlçesi

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy, Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'te de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı , ilçe sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Yakın zamanda hava trafiğine kapatılmış olup, özel uçuşlara izin verilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile üst gelir grubuna hitap eden semtlerdir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsel üzerindeki yapılar için riskli yapı şerhi konulmuş olup, yapıların yıkılacağı anlaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların eski malike ait olması, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmaması ve yapıların yıkılacak olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamış, taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bakırköy Belediyesi, Bakırköy Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 Ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadır
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Bölgenin ana arterlerinden olan Yeşilköy caddesine yakın konumda bulunmaktadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Parsel büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Bakırköy ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



Arsa Emsalleri

1 TOBB ARAZİSİ

Taşınmaza kısmen uzak konumda yer alan (73.000 m² arazi, emsal:2.50) Kalkavan, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı ortaklığıyla projelendirilen, TOBB arazisi için 2013 yılında asgari 1.140.000.000. - T L + KDV ile TOBB'a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	73000	.-M ²	1.140.000.000	.-TL	15.616	.-TL/M ²
-----------------	-------	------------------	---------------	------	--------	---------------------

2 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Zeytinburnu İlçesinde yer alan sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m² arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000, - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270, - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	38000	.-M ²	105.968.270	.-TL	2.789	.-TL/M ²
-----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

3 Mal Sahibi

Tel 532 472 96 23

Taşınmaza yakın konumda Yeşilköy Roma Dondurmacısının yanında eski eser nitelikli 84 m² yüz ölçümlü 78 m² taban oturumlu 3 kat yapı yapılabileceği belirtilen arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	84	.-M ²	3.000.000	.-TL	35.714	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 PROFESYONEL GROUP

Tel 532 257 83 21

Bölgede E:0,25 konut imarlı arsaların birim m² değerlerinin 17.000-17.500 TL/m² civarında olduğu belirtilmiştir. 800 m² arsa 14.000.000 TL bedelle satılıktır. 740 m² arsa 12.500.000 TL/m² bedelle satılıktır.

SATILIK	800	.-M ²	14.000.000	.-TL	17.500	.-TL/M ²
SATILIK	740	.-M ²	12.500.000	.-TL	16.892	.-TL/M ²

5 Ataköy Florya Gayrimenkul

Tel 530 070 31 62

Florya Otlukbeli sokakta yer alan E:0,25 konut imarlı olduğu belirtilen 2000 m² arsa 32.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2000	.-M ²	32.000.000	.-TL	16.000	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

Konut Emsalleri

1 Alf Alliance Gayrimenkul

Tel 532 317 9084

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan yeni yapılmış binanın 2. katında konumlu 4+1 225 m² olarak pazarlanan daire 4.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 225 .-M² 4.350.000 .-TL 19.333 .-TL/M²

2 Yeşilköy Kapital Gayrimenkul

Tel 533 668 61 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 3 katlı binanın 2. katında konumlu olduğu belirtilen 4+1 210 m² olarak pazarlanan daire 4.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 210 .-M² 4.500.000 .-TL 21.429 .-TL/M²

3 Florya Güney Emlak

Tel 0 (532) 565 76 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 11.000 m² arsa içerisinde 11 bloktan oluşan İhlamur Konakları sitesinde yer alan 3+1 180 m² olarak pazarlanan 1.katta konumlu daire 3.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 180 .-M² 3.600.000 .-TL 20.000 .-TL/M²

4 Florium Emlak

Tel 0 (537) 737 59 34

Florya Adakalede yer alan yeni yapı binanın dubleks katında yer alan 5+2 400 m² olarak pazarlanan daire 6.900.000 TL bedelle satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 400 .-M² 6.900.000 .-TL 17.250 .-TL/M²

5 Global Emlak

Tel 0 (532) 322 72 72

Konu taşınmaza yakın konumda bahçe katında yer alan 3+1 150 m² olarak pazarlanan daire 1.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 150 .-M² 1.850.000 .-TL 12.333 .-TL/M²

6 Florya Güney Emlak

Tel 0 (536) 330 88 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan tek bloktan oluşan yeni yapı binada konumlu 4+1 220 m2 olarak pazarlanan daire 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	220 .-M ²	3.500.000 .-TL	15.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Beyazlar İnşaat

Tel 0533 028 29 29

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 4 bloktan oluşan site içerisinde yer alan 4+1 200 m² olarak pazarlanan ara kat daire 3.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	3.750.000 .-TL	18.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Ticari Emsaller**1 Florya Güney Emlak**

Tel 0 (532) 565 76 76

Konu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan 750 m² bina 18.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	750 .-M ²	18.500.000 .-TL	24.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Profosyonel Grup

Tel 0 (532) 257 83 21

Konu taşınmaza yakın konumda ara sokakta yer alan, Florya caddesine 150 m mesafede olduğu belirtilen 120 m² olarak pazarlanan depolu dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır. 6000 TL kira getirisi olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	120 .-M ²	1.250.000 .-TL	10.417 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	6.000 .-TL	50 .-TL/M ²

3 Global Emlak

Tel 0 (530) 521 02 77

Konu taşınmaza kısmen uzak konumda yeni yapılmış 4 katlı 2500 m² alanlı iş merkezi 21.000.000 TL bedelle satılıktır. Ayrıca 86.000 TL bedelle kiralıktır.

SATILIK	2.500 .-M ²	21.000.000 .-TL	8.400 .-TL/M ²
KİRALIK	2.500 .-M ²	86.000 .-TL	34 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgede yapılan incelemelerde konu taşınmaz büyüklüğünde pek fazla arsa bulunmadığı görülmüştür. Arsaların konumlarına göre birim m² değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın hali hazırda imar planları geçerli olup, imar planına askı süresi içerisinde yapılan itirazların sonuçlanmadığı bilgisi edinilmiştir. Değer takdiri mevcut imar planı doğrultusunda yapılmıştır.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (292 ADA 220 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 4	E - 5
SATIŞ FİYATI		1.140.000.000	14.000.000	32.000.000
SATIŞ TARİHİ		2013		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	40.722,50 m ²	73.000	800	2.000
BİRİM M ² DEĞERİ		15.616	17.500	16.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	E:0,90	E:2,50	E:0,25	E:0,25
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -50%	KÖTÜ 23%	KÖTÜ 23%
FONKSİYON	Konut	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-57%	-51%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.735	7.808	7.494	7.904

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.- TL)
292	220	40.722,50	7.735	315.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		18.500.000	1.250.000	21.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	750	120	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		24.667	10.417	8.400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	Zemin			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER		bina	depolu dükkan	bina
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		63%	72%	102%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25.000	40.083	17.938	16.985

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-6	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		4.350.000	3.500.000	1.850.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	225 19.333	220 15.909	150 12.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		14%	14%	14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.000	21.943	18.057	13.998

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret ve özel eğitim tesisi inatblosunda %17,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 292 ada 220 parsel Konut lejantına sahiptir. Plan notlarında belirtildiği üzere uygulama brüt parsel üzerinde yapılacaktır. İmar Planı uyarınca KAKS:0,90 dır. 292 ada 220 parselin emsal inşaat alanı 36.650,25 m² olmaktadır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam 47.645,33 m² satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

292 ada 220 parsel üzerine inşa edilecek projenin inşaat alanının %95'i konut %5'inin ticari olacağı ön görülmüştür.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışı geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımında mevcut imar koşulları doğrultusunda hesaplamalar yapılmış olup, imar durumunun değişmesi halinde değer değişebilecektir.

Mahalle	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Brüt Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
ŞENLİK	292	220	Konut	40.722,50	0,90	36.650,25	10.995,08	47.645,33	71.467,99	45.263,06	2.382,27
Toplam				40.722,50		36.650,25	10.995,08	47.645,33	71.467,99	45.263,06	2.382,27

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 18.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 25.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.066.005.067.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 784.104.334.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	1.066.005.067
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	748.104.334

6.3.3 - Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.066.005.067.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 784.104.334.-TL olarak hesaplanmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının aşağıda belirtilmiş olan sözleşme (*) gereğince % 37 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

(*)EMLAK KONUT GAYR_İMENKUL YATIRİM ORTAKLIĞI A.Ş. ile ÖZ ER-KA İNŞ. TUR. ELEKT. TAAH. TİC. VE SAN A.Ş. Arasında imzalanan ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNİN 4. Maddesinde:

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 2.250.000.000 TL + KDV (İkimilyarikiyüzellimilyonTürkLirast) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPG0) olarak % 37,00 (Yüzdeotuzyed) oram karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 832.500.000 TL + KDV (SekizyüzotuzikimilyonbeşyüzbinTürkLirast)' ıu, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 63,00 (Yüzdealtmışiiç) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.417.500.000 TL + KDV (BirmilyardürtüyüzyedimilyonbeşyüzbinTürkLirast) olarak belirtilmektedir. 5.Maddesinde ise işin tamamlanma süresinin 1460 gün olarak belirtmiştir. Sözleşme örneği ekte yer almaktadır.)

*27.09.2019 tarihinde EMLAK KONUT GAYR_İMENKUL YATIRİM ORTAKLIĞI A.Ş. ile ÖZ ER-KA İNŞ. TUR. ELEKT. TAAH. TİC. VE SAN A.Ş. Arasında imzalanan ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNİN tasfiye protokolü imzalanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	748.104.334 .-TL
--	------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	748.104.334	.-TL
Hasılat Payı Oranı	37%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	276.798.604	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	249.118.743	.-TL
Toplam Arsa Alanı	40.722,50	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	6.117,47	.- TL/m2

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 292 ada 220 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
292 Ada 220 Parsel Arsa Değeri	315.000.000 TL
■ Gelir (Hasılat Paylaşımı) Yöntemine göre;	
292 Ada 220 Parsel Arsa Değeri	249.118.743 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşırlken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Öz Er-Ka İnş. Tur. Elekt. Taah. Tic. Ve San A.Ş. Arasında İmzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesinin 4. Maddesinde: Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 2.250.000.000 TL + KDV (İkimilyarikiyüzellimilyonTürkLirast) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPG0) olarak % 37,00 (Yüzdeotuzyed) oram karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 832.500.000 TL + KDV (SekizyüzotuzikimilyonbeşyüzbinTürkLirast) ı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 63,00 Yüzdealtmışiç) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.417.500.000 TL + KDV (BirmilyardürtüyüzyedimilyonbeşyüzbinTürkLirast) olarak belirtilmektedir. 5.Maddesinde ise işin tamamlanma süresinin 1460 gün olarak belirtmiştir. Sözleşme örneği ekte yer almaktadır. *27.09.2019 tarihinde EMLAK KONUT GAYR İMENKUL YATİRİM ORTAKLIĞI A.Ş. ile ÖZ ER-KA İNŞ. TUR. ELEKT. TAAH. TİC. VE SAN A.Ş. Arasında imzalanan ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNİN tasfiye protokolü imzalanmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar eski malike ait olup 15.11.2017 tarih 12583 yevmiye ile riskli yapı şerhi konulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerindeki yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmamaktadır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ruhsat alınmadığı görülmektedir.

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." denilmektedir. Söz konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla atıl durumda olup, eski mal sahiplerine aittir. Söz konusu yapılar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kullanılmamakta ve Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir. Ayrıca parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup, bu durum tapuya şerh düşülmüştür.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 adet taşınmazın ;

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

315.000.000 .-TL

(Üç Yüz On Beş Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

371.700.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

292 ADA 220 PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
315.000.000	52.933.170	47.279.550	371.700.000

1 USD = 5,9509 .-TL

31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,6625 .-TL

31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.