

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Küçükçekmece / İSTANBUL
Halkalı Mahallesi
808 ada 1 parsel
853 ada 6 parsel

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme / Talep Tarihi - No	: 01 Aralık 2017-079
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 08 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 14 Aralık 2017
Rapor No	: 2017 / 6191
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: İstasyon Mahallesi, Halkalı Gümrük Yolu, 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parsel Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 379.495,94 m ² yüzölçümlü 808 ada içerisinde 1 parsel ile 579.893,00 m ² yüzölçümlü 853 ada içerisindeki 6 parsel
Sahibi	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İmar Durumu	: Bkz. 3.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
Parsellerin Toplam Brüt Yüzölçümü	: 959.388,94 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Toplam Pazar Değeri	2.158.625.115,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
3.4.1	Belediye İncelemesi	13
3.4.2	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	14
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	15
4.2	PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	19
5.2	BÖLGE ANALİZİ	26
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	30
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	31
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	41
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	41
7.1	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	42
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	43
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	43
7.2	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	45
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	51
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	51
9. BÖLÜM	SONUÇ	52

1. BÖLÜM**ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 B Ataşehir / İstanbul
TELEFON NO	: +90 216 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11. 2005
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamakla birlikte rapor konusu taşınmazlar için yeni imar plan çalışmalarında belirtilen yeni ada ve parsellerin, fonksiyon ve yapılaşma şartları değerlemede dikkate alınmıştır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar.

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	
İLİ	:	İstanbul	
İLÇESİ	:	Küçükçekmece	
MAHALLESİ	:	Halkalı	
MEVKİİ	:	-	
PAFTA NO	:	F21-C-21-D-2-C	F21C21B4D
ADA NO	:	808	853
PARSEL NO	:	1	6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa	
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	:	379.945,94 m ²	579.893,00 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	25229	25229
CİLT NO	:	130	153
SAYFA NO	:	12727	14952
TAPU TARİHİ	:	14.07.2017	14.07.2017

Not: Taşınmazların mülkiyeti TOKİ idaresinde gözüksede TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan 20.06.2016 tarihli protokole göre taşınmazlar imar uygulamasından sonra Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçeceklerdir.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: (Taşınmazlar üzerinde müştereken)

- Açıklama: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: (808 ada 1 parsel üzerinde)

- İrtifak: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı vardır. (06.08.2010 tarih ve 10335 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü: (853 ada 6 parsel üzerinde)

- İstanbul 1. Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14.09.2006 tarih ve 183 No'lu kararı ile koruma altına alınmıştır. (17.10.2006 tarih ve 16826 yevmiye no ile)
- Tarım Bakanlığına tahsis edilmiştir. (30.12.1964 tarih ve 3993 yevmiye no ile)

Not: 853 ada 6 parsel üzerinde yukarıda yer alan 1 No'lu Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile koruma altında alınmıştır şerhi, 15.12.1995 tarih ve 3964 sayılı kararına istinaden "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli Kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." Ancak daha sonra yapılan incelemelerde 775 parselin bir kısmının yapılan imar uygulaması neticesinde 853 ada 6 parsel içinde kaldığı, daha sonra Bölge Kurulu'nun 07.03.2013 tarih ve 494 sayılı kararı ile konu parselin tescil Kültür varlığı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2017 tarih ve 2281 sayılı kararına göre; rapora konu "853 ada 6 parselde herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı anlaşıldığından parsel üzerindeki "su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir" şerhinin kaldırılmasına karar verilmiştir. Ayrıca kültür varlığı parsellerine komşu olması nedeniyle kuruldan izin alınması gerektiği 2863 sayılı yasanın 4. Md. Gereği çalışmaların durdurularak ivedilikle kurula bilgi verilmesi gerektiğine karar verilmiştir. İlgili karar yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Diğer belirtilen beyanların rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. TEDAŞ lehine olan kira şerhi bölgedeki rutin uygulama olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tarım Bakanlığı tahsisi de eski tarihli olup taşınmazların alım ve satımına herhangi bir engel teşkil etmemektedir. Konuyla ilgili detaylı yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlar son tadilat tarihi olan 22.06.2005 - 03.04.2006 - 31.12.2007 - 23.06.2008 - 25.12.2009 - 03.06.2011 - 19.05.2013 - 17.01.2014 - 16.05.2014 - 17.10.2014 - 17.01.2015 - 13.02.2015 - 18.10. 18.10.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları kapsamında 808 ada 1 parsel "Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanında" içerisinde, 853 ada 6 parsel ise "Üniversite Alanı"nda kalmaktadır.

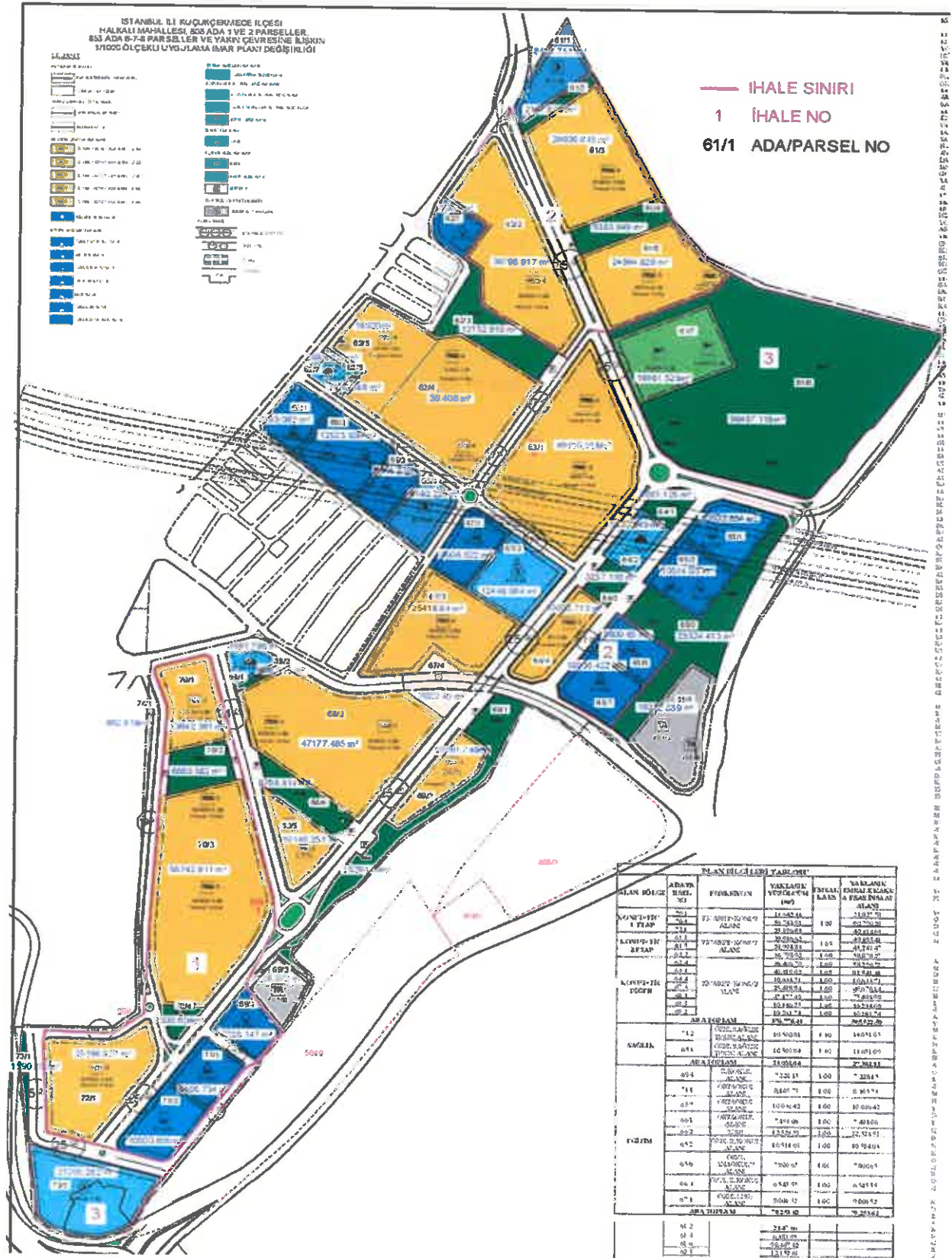
Hali hazırda parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.08.2017 tarihinde Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmış ve 17.08.2017 tarihinde askıya çıkmıştır. Plan 15.09.2017 tarihinde askıdan inmiş olup değerlendirme süreci devam etmektedir. Yeni imar planına göre henüz yeni ada ve parseller oluşmadığından tapu ve kadastro kayıtları bulunmamaktadır. Aşağıdaki tabloda yeni imar planına göre oluşacak yeni parsellerin yüzölçümleri, imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	FONKSİYON	YAKLAŞIK YÜZÖLÇÜM (m ²)	EMSAL/KAKS	YAKLAŞIK EMSALE/KAKS'A ESAS İNŞAAT ALANI
70/1	TİCARET+KONUT ALANI	13.642,361	1,60	21.827,78
70/3		56.743,911		90.790,26
72/1		25.196,027		40.313,64
71/2	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	10.500,805	1,30	13.651,05
69/4	İLKOKUL ALANI	7.228,147	1,00	7.228,15
71/1	ORTAOKUL ALANI	8.105,734	1,00	8.105,73
70/2	PARK ALANI	6.880,582		
70/4	PARK ALANI	2.500,604		
	ARA TOPLAM	130.798,171		181.916,61
61/3	TİCARET+KONUT ALANI	29.936,615	1,65	49.395,41
61/5		24.994,829		41.241,47
62/2		36.798,917	1,60	58.878,27

65/6	ÖZEL ANAOKULU ALANI	7.800,650	1,00	7.800,65
65/7	ORTAOKUL ALANI	10.036,422	1,00	10.036,42
61/2	PARK ALANI	2.147,600		
61/4	PARK ALANI	6.383,949		
	ARA TOPLAM	118.098,982		167.352,22
62/4	TİCARET+KONUT ALANI	36.406,700	1,60	58.250,72
63/1		49.419,018	1,65	81.541,38
64/4		10.633,713	1,00	10.633,71
67/3		25.418,840	1,60	40.670,14
68/3		47.177,485	1,60	75.483,98
68/5		10.146,251	1,60	16.234,00
69/2		10.261,740	1,00	10.261,74
65/1		ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	10.500,837	1,30
65/2	ÖZEL İLKOKUL ALANI	10.514,030	1,00	10.514,03
66/3	ÖZEL İLKOKUL ALANI	6.545,550	1,00	6.545,55
67/1	ÖZEL LİSE ALANI	9.006,522	1,00	9.006,52
67/2	ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	12.448,064	1,30	16.182,48
	ARA TOPLAM	238.478,750		348.975,35
61/7	SPOR TESİS ALANI	18.981,525	1,30	24.675,98
73/2	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	21.205,282	1,30	27.566,87
61/1	RESMİ KURUM ALANI	8.434,751	1,00	8434,751
66/4	RESMİ KURUM ALANI	8.160,225	1,00	8160,225
65/4	TAY	16.282,869	1,00	16282,869
69/3	TAY	7.126,072	1,00	7126,072
	ARA TOPLAM	80.190,724		92.246,77
66/1	ORTAOKUL	7.493,060	1,00	7.493,06

	ALANI			
66/2	LİSE	12.523,509	1,00	12.523,51
62/7	DİNİ TESİS	2.689,626	1,00	2.689,63
64/2	DİNİ TESİS	5.833,843	1,00	5.833,84
68/1	DİNİ TESİS	3.581,798	1,00	3.581,80
67/4	MEYDAN	7.022,450	-	
61/6	PARK ALANI	98.467,118		
62/3	PARK ALANI	12.152,610		
62/6	PARK ALANI	1.160,180		
64/1	PARK ALANI	3.661,125		
64/3	PARK ALANI	3.237,116		
65/3	PARK ALANI	23.524,410		
68/2	PARK ALANI	938,910		
68/4	PARK ALANI	6.768,814		
69/1	PARK ALANI	15.264,840		
73/1	PARK ALANI	1.590,757		
74/1	PARK ALANI	662,918		
	ARA TOPLAM	206.573,084		32.121,84





3.3.1 Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazların Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle arşiv dosyasında da herhangi bir evrak yoktur.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Parseller boş durumda olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar arsa vasfında olduklarından herhangi bir yasal evrakları bulunmamaktadır.

Belediye incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar planında son üç yıl içerisindeki değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır;

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucu rapora konu 853 ada 6 no'lu parselin 08.04.2016 tarihinde 3194 no'lu İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca düzenleme geçirmiş olup, 18.320,95 m² yüzölçümlü 853 ada 7 numaralı parsel ve 5.000,00 m² yüzölçümlü 8 numaralı parsellerle ifraz işlemi ile birlikte 853 ada 4 parsel ile tevhid işlemi sonucu yüzölçümünde değişme olmamıştır.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlar 22.06.2005 - 03.04.2006 - 31.12.2007 - 23.06.2008 - 25.12.2009 - 03.06.2011 - 19.05.2013 - 17.01.2014 - 16.05.2014 - 17.10.2014 - 17.01.2015 - 13.02.2015 - 18.10.18.10.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları kapsamında 808 ada 1 parsel "**Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanında**" içerisinde, 853 ada 6 parsel ise "**Üniversite Alanı**"nda kalmakta iken hali hazırda imar uygulaması gördüğü ancak yeni planın henüz onaylanmadığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadaströ kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Konu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile mülkiyetlerin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçtiği tespit edilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

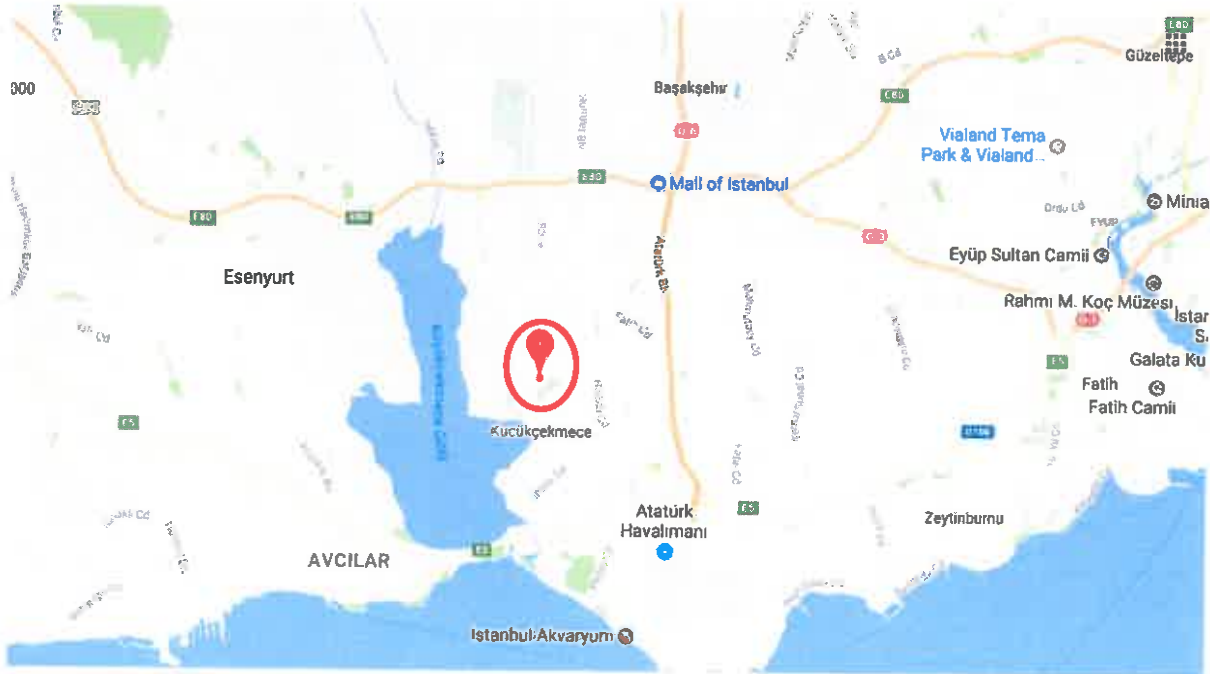
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi, Halkalı Gümrük Bulvarı üzerinde yer alan 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım; Atatürk Bulvarı (Basın Ekspres Yolu) üzerinden güney yönlü yönünde gidilirken, sağ tarafta yer alan Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne girilir devamında başlayan Halkalı Gümrük Bulvarı üzerinden yaklaşık 1 km devam edilerek konu taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Yakın çevresinde konumlandığı bölgede genellikle boş parseller ile sanayi sitelerinde sanayi yapılaşmaları bulunmaktadır. Ayrıca son yıllarda düzenli konut yapılaşması da başlamıştır. Yakın çevresinde; Tema İstanbul, Halkalı Avrupa Konutları, Bosphorus City, Dumankaya Konsept, İstanbul Lounge gibi konut projeleri yer almakta olup, daha uzak mesafede Mall Of İstanbul AVM, Atatürk Olimpiyat Köyü ve Atatürk Havalimanı yer almaktadır.

Parseller; TEM Otoyolu'na 4,50 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 30 km, Atatürk Havalimanı'na ise 10 km mesafededir.

Bölge Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
808 / 1	379.495,94
853 / 6	579.893,00
TOPLAM	959.388,94

- Taşınmazlar kısmen eğimli ve engebeli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller üzeri ham toprak ve kısmen bitki örtüsü olup, üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir şey bulunmamaktadır.
- Parseller düzensiz çokgen benzeri bir şekle sahiptir.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur (çevre çiti vs.) bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.
- Parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.08.2017 tarihinde onayladığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre oluşacak olan yeni ada ve parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
70/1	13.642,361
70/3	56.743,911
72/1	25.196,027
71/2	10.500,805
69/4	7.228,147
71/1	8.105,734
70/2	6.880,582
70/4	2.500,604
61/3	29.936,615
61/5	24.994,829
62/2	36.798,917
65/6	7.800,650
65/7	10.036,422
61/2	2.147,600
61/4	6.383,949
62/4	36.406,700
63/1	49.419,018

64/4	10.633,713
67/3	25.418,840
68/3	47.177,485
68/5	10.146,251
69/2	10.261,740
65/1	10.500,837
65/2	10.514,030
66/3	6.545,550
67/1	9.006,522
67/2	12.448,064
61/7	18.981,525
73/2	21.205,282
61/1	8.434,751
66/4	8.160,225
65/4	16.282,869
69/3	7.126,072
66/1	7.493,060
66/2	12.523,509
62/7	2.689,626
64/2	5.833,843
68/1	3.581,798
67/4	7.022,450
61/6	98.467,118
62/3	12.152,610
62/6	1.160,180
64/1	3.661,125
64/3	3.237,116
65/3	23.524,410
68/2	938,910
68/4	6.768,814
69/1	15.264,840
73/1	1.590,757
74/1	662,918

Konu parsellerin bir kısmı için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi 05.10.2017 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve San. A.Ş. 2.000.000.000 TL satış toplam geliri, % 27,55 şirket payı gelir oranı 551.000.000 TL şirket payı toplam geliri üzerinden ihale edilmiştir.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, topografik özellikleri ve imar durumları ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneği "**üzerinde bünyesinde ticari üniteleri de barındıran karma bir konut projesi geliştirilmesi**" en verimli ve en iyi kullanım seçeneğidir.

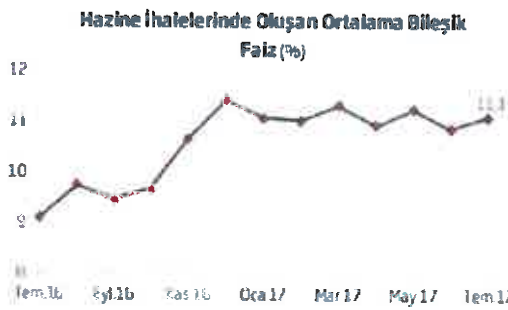
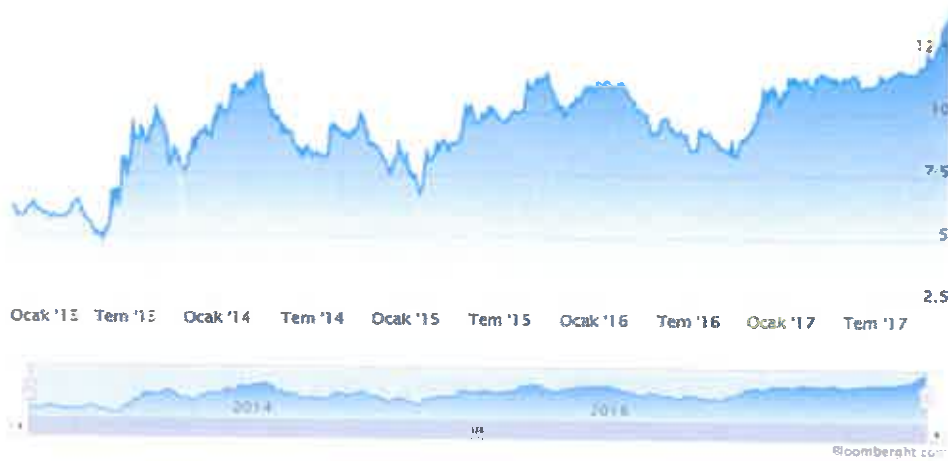
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

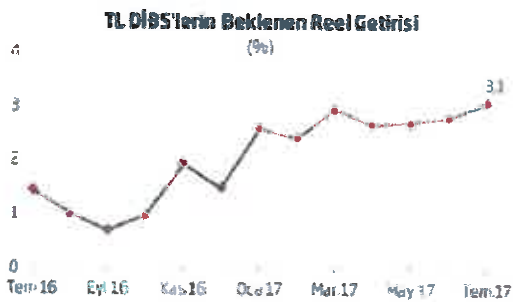
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



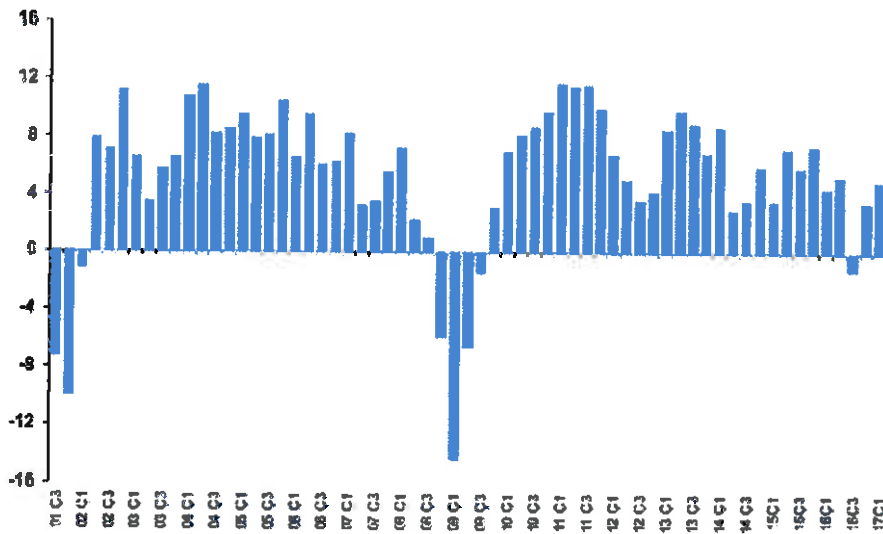
Kaynak: TCMB İş Bankası, Datastream



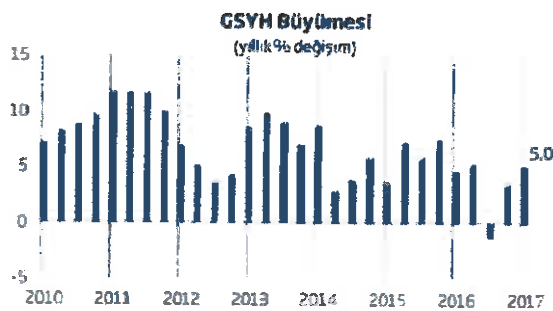
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

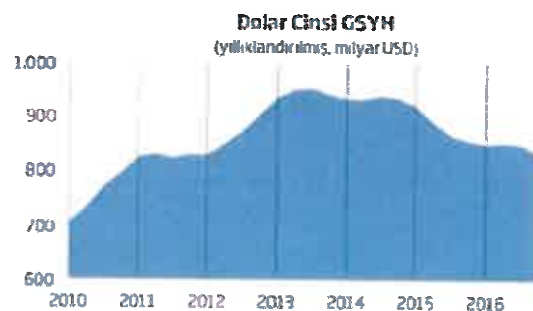
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

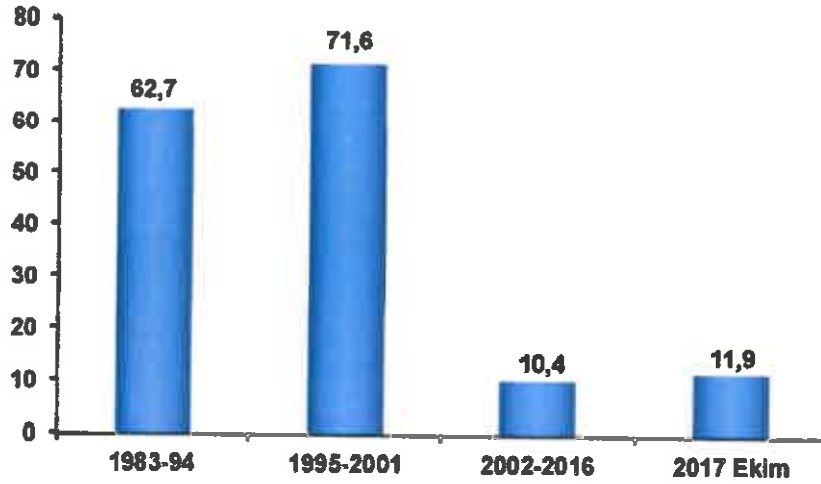


Kaynak: TÜİK, İş Bankası



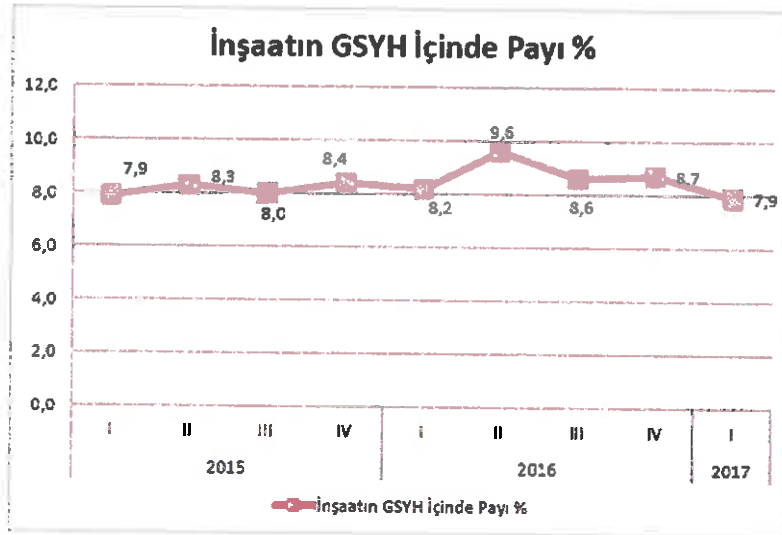
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

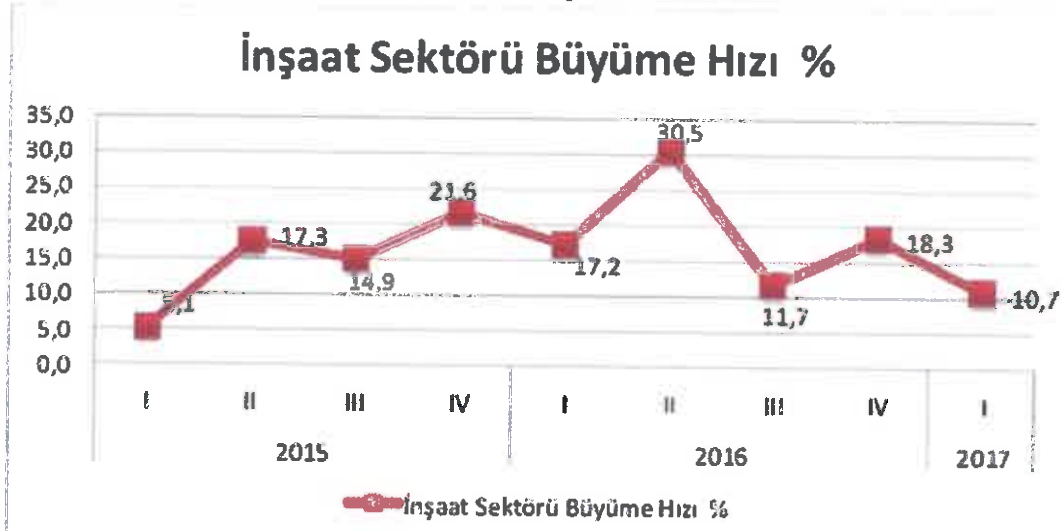
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 852	130 541	5,5	10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 529	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 850 875	159 576 743 337	176 061 925 188	15,4	9,3
Daire sayısı	886 119	891 758	1 031 754	10,5	-13,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları
(2005=100), II. Çeyrek Nisan-Haziran 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

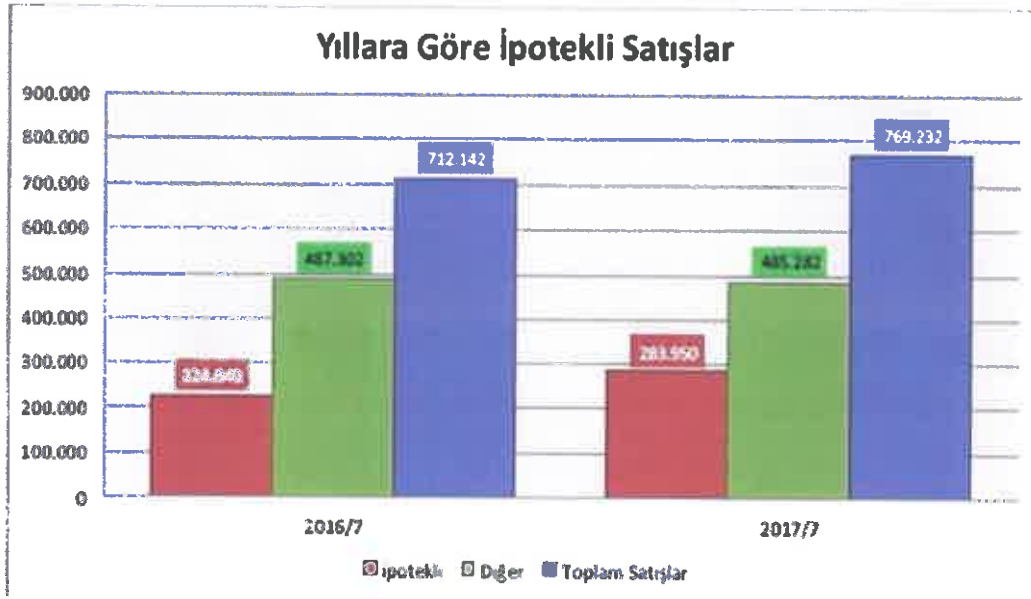
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 kişidir.

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, Çorlu, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul

ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektöru %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütölmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehirçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaati devam etmektedir. Yurtçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağılıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ölkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağılanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtçiinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehirçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağılayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağılayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 766.609 kişidir.

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 Otoyolunun 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 ilçesi, 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 oluşturtuğunu söyleyebiliriz.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

Resmî okulların yanında, toplam 12 özel okul vardır. Bunların 4 adedi Anaokulu, 3 adedi İlköğretim okulu, 4 adedi Lise ve 1 adedi Akşam Lisesi'dir. İlçede 3 üniversite vardır: İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi ve Sabahattin Zaim Üniversitesi.

TEM Otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Sefaköy, Yeşilova ve Cennet Mahallesinde semtinde Metrobüs vardır ve yapılacak olan Marmaray'ın ilk durağı Halkalı'dır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Ana arterlere yakın olması,
- o İmar uygulamasına alınmış olmaları,
- o Bölgede bu büyüklükte satılık parsel sayının çok az olması,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Ekonomideki daralmanın gayrimenkul piyasasını da yavaşlatması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilerek dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek satılık ve kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede Satışta Olan Arsalar

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Halkalı Bosphorus City yanında yer alan, "Konut Alanı" lejatında "Emsal (E): 1,25, Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip toplamda 42.623 m² yüzölçümlü, 801 ada içerisindeki 10, 11 ve 12 no'lu parseller birlikte 42.623.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 1.000,-USD / ~ 3.830,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 554 238 41 41
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Dereboyu Caddesi üzerinde yer alan, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejatında "Emsal (E): 2,25, Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.000 m² yüzölçümlü, arsa 6.500.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri 1.625,-USD / ~ 6.225,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 773 02 80
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, konum şerefyesi daha iyi konumda, ana arter niteliğindeki Halkalı Caddesi üzerinde yer alan, "Ticaret + Konut Alanı" lejatında "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartlarına sahip 9.000 m² yüzölçümlü, arsa 14.850.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 1.650,-USD / ~ 6.325,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 553 807 94 12

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan, "Konut Alanı" lejatında "Bitişik Nizam Hmax: 3 kat" yapılaşma şartlarına sahip 510 m² yüzölçümlü, arsa 2.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 3.920,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 224 55 63
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede Halkalı Caddesi'ne 2.Parsel konumlu yer alan, "Ticaret + Konut Alanı" lejatında "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartlarına sahip 4.500 m² yüzölçümlü, arsa 7.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 1.555,-USD / ~ 5.960,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 536 441 44 53

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-USD = 3,8323 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konut ve rezidanslar



Bölgedeki Nitelikli Konut Projeleri		
Proje Adı		Satış m ² Birim Değer (TL)
1	Tema İstanbul	6.075
2	Avrupa Konutları Atakent 3	6.695
3	Dumankaya Konsept	4.330
4	İstanbul Lounge 1	5.200
5	Divan Residence	4.895
6	Dumankaya Miks	4.305
7	Halkalı MNG Blue Boutique	5.230
8	Bosphorus City	4.070

Proje Adı	Tema İstanbul		
Area Alanı	1.505.000 m ²		
Ünite Sayısı	3.531 Konut		
m² Aralıkları	68 - 205 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 4+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	68 - 75	360.000 - 450.000	5.295 - 6.000
2+1	92 - 129	520.000 - 800.000	5.650 - 6.200
3+1	140 - 152	800.000 - 955.000	5.715 - 6.285
4+1	182 - 200	1.040.000 - 1.550.000	5.715 - 7.750
Ortalama m² Birim Değeri			6.075

Proje Adı	Avrupa Konutları Atakent 3		
Arsa Alanı	193.000 m ²		
Ünite Sayısı	2.292 Konut		
m² Aralıkları	83 - 191 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	83 - 93	450.000 - 610.000	5.420 - 6.560
2+1	122 - 126	700.000 - 850.000	5.740 - 6.745
3+1	139 - 177	870.000 - 1.320.000	6.260 - 7.460
4+1	165 - 191	1.200.000 - 1.550.000	7.275 - 8.115
Ortalama m² Birim Değeri			6.695

Proje Adı	Dumankaya Konsept		
Arsa Alanı	59.000 m ²		
Ünite Sayısı	833 Konut		
m² Aralıkları	62 - 175 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 4+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	58 - 68	248.000 - 280.000	4.275 - 4.120
2+1	93 - 124	385.000 - 615.000	4.140 - 4.960
3+1	155 - 159	630.000 - 710.000	4.065 - 4.405
Ortalama m² Birim Değeri			4.330

Proje Adı	İstanbul Lounge 1		
Arsa Alanı	68.307 m ²		
Ünite Sayısı	757 Konut		
m² Aralıkları	66 - 167 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 4+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	65 - 74	305.000 - 390.000	4.690 - 5.270
2+1	105 - 129	500.000 - 660.000	4.760 - 5.115
3+1	143 - 167	730.000 - 915.000	5.105 - 5.480
4+1	196 - 215	1.100.000 - 1.200.000	5.610 - 5.580
Ortalama m² Birim Değeri			5.200

Proje Adı	Divan Residence		
Arsa Alanı	34.204,12 m ²		
Ünite Sayısı	743 Konut		
m² Aralıkları	57,70 - 92 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	58 - 76	275.000 - 390.000	4.740 - 5.130
2+1	78 - 92	375.000 - 450.000	4.810 - 4.890
Ortalama m² Birim Değeri			4.895

Proje Adı	Dumankaya Miks		
Arsa Alanı	121.972 m ²		
Ünite Sayısı	657 Konut		
m² Aralıkları	39 - 98 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	39	165.000 - 190.000	4.550
1+1	58	225.000 - 275.000	4.310
2+1	98	375.000 - 420.000	4.055
Ortalama m² Birim Değeri			4.305

Proje Adı	Halkalı MNG Blue Boutique		
Arsa Alanı	14.301,77 m ²		
Ünite Sayısı	259 Konut		
m² Aralıkları	51 - 155 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	59	295.000	5.000
1+1	65 - 70	315.000 - 420.000	4.845 - 6.000
2+1	105	480.000 - 530.000	4.810
3+1	130 - 146	725.000 - 750.000	5.575 - 5.135
Ortalama m² Birim Değeri			5.230

Proje Adı	Halkalı Bosphorus City		
Arsa Alanı	246.000 m ²		
Ünite Sayısı	2.796 Konut		
m² Aralıkları	55 - 645 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+2		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	55 - 63	170.000 - 200.000	3.090 - 3.175
1+1	74 - 70	270.000 - 330.000	3.650 - 4.715
2+1	84 - 103	340.000 - 400.000	4.050 - 3.885
3+1	122 - 191	520.000 - 850.000	4.260 - 4.450
4+1	204 - 210	950.000 - 1.150.000	4.655 - 4.790
Ortalama m² Birim Değeri			4.070

Yakın bölgedeki satılık Ofisler:

Bölgedeki Nitelikli Ofis Projeleri		
Proje Adı		Satış m² Birim Değer (TL)
1	Rota Ofis	4.885
2	Dumankaya Miks	4.235
3	Cadde 24	5.290
4	Halkalı Merkez	6.585

Proje Adı	Rota Ofis		
Arsa Alanı	8.000 m ²		
Ünite Sayısı	84 Ofis		
m² Aralıkları	68 - 138 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Teslim edildi.		
Proje Konusu	Ofis		
Konut Tipleri	1+1, 2+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	68 - 70	354.000 - 365.000	5.075 - 5.215
2+1	122 - 137	550.000 - 650.000	4.510 - 4.745
Ortalama m² Birim Değeri			4.885

- 1- Dumankaya Miks projesinde ara katta konumlu 1+1 brüt 98 m² alanlı olarak pazarlanan ofis için 415.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.234,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (555) 845 25 54
- 2- Cadde 24 projesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.
Proje bünyesinde ara katta konumlu 2+1 brüt 83 m² alanlı pazarlanan ofis için 450.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 5.420,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 797 20 36
Proje bünyesinde 8.katta konumlu 1+1 brüt 69 m² alanlı pazarlanan ofis için 335.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.855,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (555) 250 30 55
Proje bünyesinde ara katta konumlu 1+0 brüt 50 m² alanlı pazarlanan ofis için 280.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 5.600,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (543) 910 69 95
- 3- Halkalı Merkezde ara katta konumlu 1+1 brüt 60 m² alanlı pazarlanan ofis için 395.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 6.585,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 364 60 75

Bölgedeki satışta ticari üniteler (dükkan niteliğinde)

Bölgedeki Dükkanlar		
Proje Adı		Satış m ² Birim Değer (TL)
1	Cadde 24	14.735
2	Atakent	15.485
3	Bosphorus City	15.000
4	Quality residans	15.940

1- Cadde 24 projesinde yer alan satılık dükkanlar aşağıda sunulmuştur.

Proje bünyesinde zemin katta konumlu brüt 200 m² alanlı pazarlanan düz giriş dükkan için 2.750.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 13.750,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 675 69 93

Proje bünyesinde zemin katta konumlu brüt 63 m² alanlı pazarlanan düz giriş dükkan için 1.180.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 18.730,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (553) 850 75 11

Proje bünyesinde zemin katta konumlu brüt 64 m² alanlı pazarlanan arka cephede kalan dükkan için 750.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 11.720,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 638 87 10

2- Atakent Mahallesi'nde cadde üzerinde konum olarak Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi'nin karşısında yer alan zemin katta konumlu brüt 155 m² alanlı pazarlanan düz giriş dükkan için 2.400.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 15.485,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (549) 472 66 63

3- Bosphorus City bünyesinde zemin katta konumlu brüt 100 m² alanlı pazarlanan düz giriş dükkan için 1.500.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 15.000,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 365 73 63

4- Atakent Mahallesi'nde Quality residans projesinde zemin katta konumlu brüt 69 m² alanlı pazarlanan düz giriş dükkan için 1.100.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 15.940,-TL)

İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (537) 959 66 64

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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 çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda askıda olan plana göre oluşacak parsellere de bilgi amaçlı olarak değer takdir edilmiştir.

Parseller üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar analizi:

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

Emsal analizi 579.893,00 m² yüzölçümlü 853 ada 6 parsel için yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	42.623	4.000	9.000	510	4.500
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL)	3.830	6.225	6.325	3.920	5.960
İmar durumu	Konut Alanı	Ticaret+Hizmet Alanı	Ticaret + Konut Alanı	Konut Alanı	Ticaret+Konut Alanı
Yapılaşma şartı	E:1,25	E:2,25	E:1,75	Bitişik Nizam H: 3 kat	E:1,75
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0
Lokasyon düzeltmesi	% 0	- % 5	- % 35	% 0	% 0
Büyükük / Fiziksel özellik düzeltmesi	- % 25	- % 35	- % 35	- % 35	- % 35
İmar durumu düzeltmesi	- % 10	- % 15	- % 10	- % 10	- % 10
Yapılaşma şartı düzeltmesi	% 10	- % 30	- % 20	% 10	- % 20
Pazarlık payı	- % 10	- % 10	- % 10	- % 5	- % 10
Ayarlanmış değer (TL)	2.560	2.060	1.730	2.395	2.510
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 2.250				

Not: Son dönemde döviz kurlarında yaşanan aşırı dalgalanma nedeniyle dövizle satışa çıkarılan emsallerde pazarlık payının yüksek olacağı kanaatindeyiz.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
853 / 6	579.893,00	2.250	1.304.759.250
808 / 1	379.495,94	2.250	853.865.865
GENEL TOPLAM			2.158.625.115

7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin bugünkü finansal değeri ile proje hasılatının bugünkü finansal değeri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje Hakkında Genel Varsayımlar

Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Müşteriden temin edilen imar planlarına göre taşınmazların uygulama sonucu kalan yüzölçümleri, lejant ve yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	FONKSİYON	YAKLAŞIK YÜZÖLÇÜM (m ²)	EMSAL/KAKS	YAKLAŞIK EMSALE/KAK SA ESAS İNŞAAT ALANI (m ²)
70/1	TİCARET+ KONUT ALANI	13.642,361	1,60	21.827,78
70/3		56.743,911		90.790,26
72/1		25.196,027		40.313,64
71/2	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	10.500,805	1,30	13.651,05
61/3	TİCARET+ KONUT ALANI	29.936,615	1,65	49.395,41
61/5		24.994,829		41.241,47
62/2		36.798,917	1,60	58.878,27

65/6	ÖZEL ANAOKULU ALANI	7.800,650	1,00	7.800,65
62/4	TİCARET+ KONUT ALANI	36.406,700	1,60	58.250,72
63/1		49.419,018	1,65	81.541,38
64/4		10.633,713	1,00	10.633,71
67/3		25.418,840	1,60	40.670,14
68/3		47.177,485	1,60	75.483,98
68/5		10.146,251	1,60	16.234,00
69/2		10.261,740	1,00	10.261,74
65/1		ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	10.500,837	1,30
65/2	ÖZEL İLKOKUL ALANI	10.514,030	1,00	10.514,03
66/3	ÖZEL İLKOKUL ALANI	6.545,550	1,00	6.545,55
67/1	ÖZEL LİSE ALANI	9.006,522	1,00	9.006,52
67/2	ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL	12.448,064	1,30	16.182,48
61/7	SPOR TESİS ALANI	18.981,525	1,30	24.675,98
73/2	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	21.205,282	1,30	27.566,87
61/1	RESMİ KURUM ALANI	8.434,751	1,00	8434,751
66/4	RESMİ KURUM ALANI	8.160,225	1,00	8160,225
65/4	TAY	16.282,869	1,00	16282,869
69/3	TAY	7.126,072	1,00	7126,072
GENEL TOPLAM		524.283,589		765.120,637

- o Yukarıdaki tabloya göre taşınmazın inşaat alanı hesabı aşağıdaki kabuliere göre yapılmıştır.

PLANDA KALAN PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ TOPLAMI	524.283,60
PLANDA BELİRTİLEN EMSAL İNŞAAT ALANI	765.120,64
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.262.449,05
SATILABİLİR ALAN	956.400,80
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI	47.820,04
SATILABİLİR OFİS ALANI	95.640,08
SATILABİLİR KONUT ALANI	812.940,68

- o Taşınmaz üzerine inşa edilecek projede satılabilir alan emsal alanının %25 fazlası olarak kabul edilmiştir. Yine taşınmaz üzerine inşa edilecek projede toplam inşaat alanı emsal alanının %65 fazlası olarak kabul edilmiştir.
- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, mevcut ve yapılmakta olan kamusal yatırımlar ile arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın ticari üniteleri bünyesinde barından elit bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o Yapılacak olan projede satılabilir alanların % 5'i ticari (dükkan), % 10'u ofis kalan kısmı ise konut olarak kabul edilmiştir.

Not: Rapor konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **1.262.449,05 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.425,-TL'dir.
- Projenin öngörülen standartları (elit bir proje) itibariyle çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere m² birim maliyeti 2.000,-TL olarak kabul edilmiştir.
- Projenin inşaatının 3 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2013-2017 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6-8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013, 2014 ve 2015 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ve ortak çalışmalarda alt ve orta gruba hitap eden projelerdeki maliyet değerlerinin yıllara göre çok artış göstermediği yönünde periyodik olarak bilgiler temin edilmektedir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2018 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 8 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2017'de başlanıp 2020'de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2017	2018	2019	2020
İnşaat gerçekleşme oranı	% 5	% 35	% 35	% 25

• **İskonto Oranı :**

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 2015 - 2017 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın 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. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **2.315.962.282,-TL (~ 2.315.960.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ
Varsayımlar ve kabuller :
• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Ticari + Konut projesinin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.

SATILABİLİR DÜKKAN ALANI	47.820,04
SATILABİLİR OFİS ALANI	95.640,08
SATILABİLİR KONUT ALANI	812.940,68
TOPLAM	956.400,8

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri 5.500,-TL, ofislerin 6.000,-TL ticari alanların ortalama m² satış değerinin ise 11.000,-TL olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 - 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ			
	2017	2018	2019	2020
Konut / Ofis Satış Oranı	% 5	% 40	% 35	% 20
Dükkan Satış Oranı	% 0	% 0	% 50	% 50

• İskonto Oranı :

İskonto oranı % 13 olarak hesaplanmıştır.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **5.282.367.530,-TL (~ 5.282.370.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	5.282.370.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 2.315.960.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	2.966.410.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	2.158.625.115,-TL
Gelir Yaklaşımı	2.966.410.000,-TL
Uyumlaştırılmış değer	2.158.625.115, TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **2.158.625.115, TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2017 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 16 Ağustos 2017
Ekspertiz Tarihi	: 18 Ağustos 2017
Rapor Tarihi	: 21 Ağustos 2017
Rapor No	: 2017/6081
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Taşkın PUYAN / İşletmeci SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206

Toplam Pazar Değeri	2.158.625.115,-TL
----------------------------	--------------------------

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

2.158.625.115, TL (İkimilyaryüzellisekizmilyonaltıyüzyirmibeşbinyüzonbeş Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

(2.158.625.115, TL ÷ 3,8392 TL/USD (*) ≈ **562.259.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 3,8392 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Parsellerin KDV dahil toplam pazar değeri 2.547.177.636 TL'dir.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2017

(Ekspertiz tarihi: 08 Aralık 2017)



Taşkın PUYAN
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokileri ve uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- Protokol örneği
- İmar durumu örnekleri
- Resmi kurum görüş ve yazıları
- İNA tabloları
- Yeni imar planına göre oluşacak parsellerin ayrı ayrı değerleri (bilgi amaçlı)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri