

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



Dumankaya Miks Projesi  
Küçükçekmece / İSTANBUL

2016/0307

08.09.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 06.09.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 08.09.2016 tarihinde, 20160307 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

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

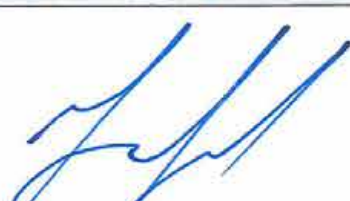

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>	
<b>GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	06.09.2016
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	07.09.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.09.2016
<b>RAPOR NO</b>	2016/0307
<b>GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>	
<b>ADRESİ</b>	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Dumankaya Miks Projesi.
<b>KOORDİNATLARI</b>	41.056710, 28.759018
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
<b>İMAR DURUMU</b>	1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmıştır.
<b>ÇALIŞMANIN TANIMI</b>	Yukarıda lokasyonu belirtilen Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki stokta yer alan 35 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri</b>	184.225.132,00	62.875.471,67
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri</b>	61.000.000,00	20.819.112,63
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	333.598.250,00	113.856.058,02
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri</b>	101.747.466,25	34.726.097,70
<b>35 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri</b>	24.709.600,00	8.433.310,58
<b>35 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri</b>	28.568.278,00	9.750.265,53

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	17
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	18
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	18
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	19
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	19
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	19
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	19
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	19
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	20
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	20
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	21
4.1.	Değer Tanımları.....	21
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	21
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	21
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	21
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	22
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	22
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	22

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	22
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	23
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	23
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	23
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	23
4.3.2.	Varsayımlar .....	24
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	24
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	24
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	25
4.3.6.	Şerefiye .....	25
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	25
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	25
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>26</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	26
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü .....	27
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış.....	30
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	31
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>36</b>
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	37
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri .....	39
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....	39
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	40
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	42
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	42
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	43
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>44</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 08.09.2016 tarihinde, 2016/0307 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, "İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerindeki Dumankaya Miks Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile 35 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 08.09.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.09.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 800 ada 11 nolu parsel üzerindeki Dumankaya Miks Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri proje kapsamındaki 35 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

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

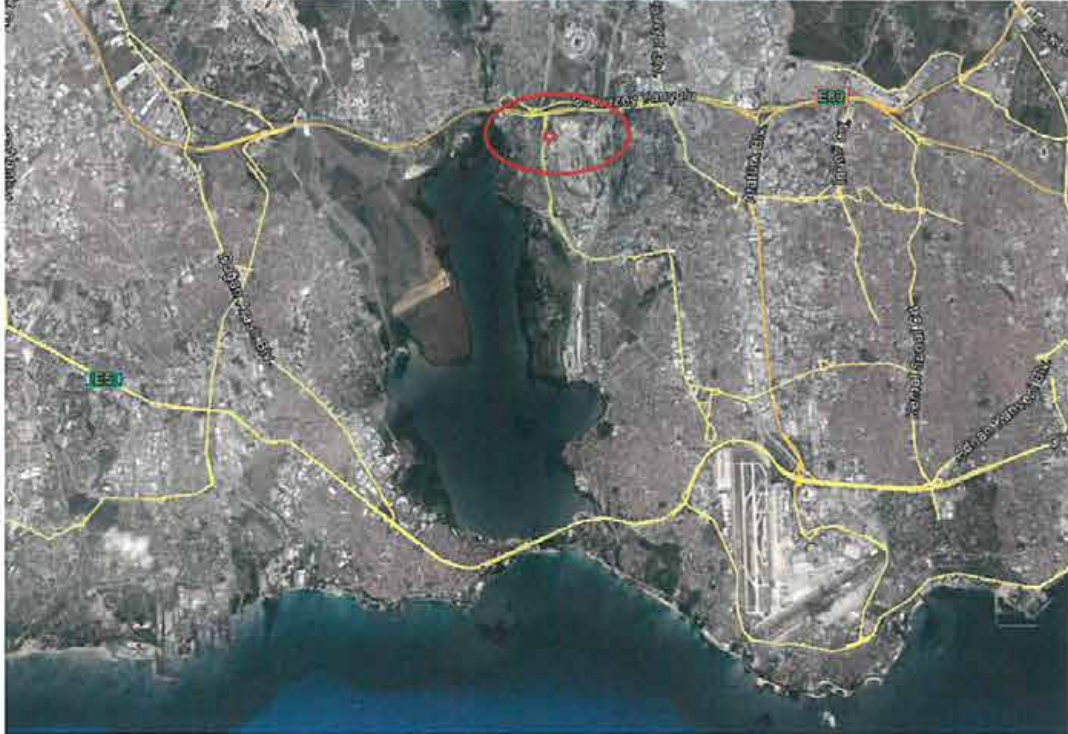
Rapora konu proje, TEM İstanbul-Edirne Otoyolu'nun güneyinde yer alan Atakent Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

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

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

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

Boğaziçi Köprüsüne 28 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 28 km., Atatürk Havalimanı'na 13 km., TEM Otoyolu Mahmutbey Kavşağına 5,3 km mesafededir.





### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu proje kapsamındaki bağımsız bölümler üzerinde kat irtifakı kurulmuştur. 800 ada 11 nolu arsa nitelikli ana taşınmaz, 27.737,16 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt bilgileri raporumuz ekinde sunulmuştur.

#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan ve rapor ekinde sunulan takyidatlı tapu kayıt bilgilerine göre projenin konumlu olduğu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin müştereken takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup bu belgeler raporumuz ekinde sunulmuştur.

##### **Bevanlar Bölümü:**

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

##### **Şerhler Bölümü:**

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

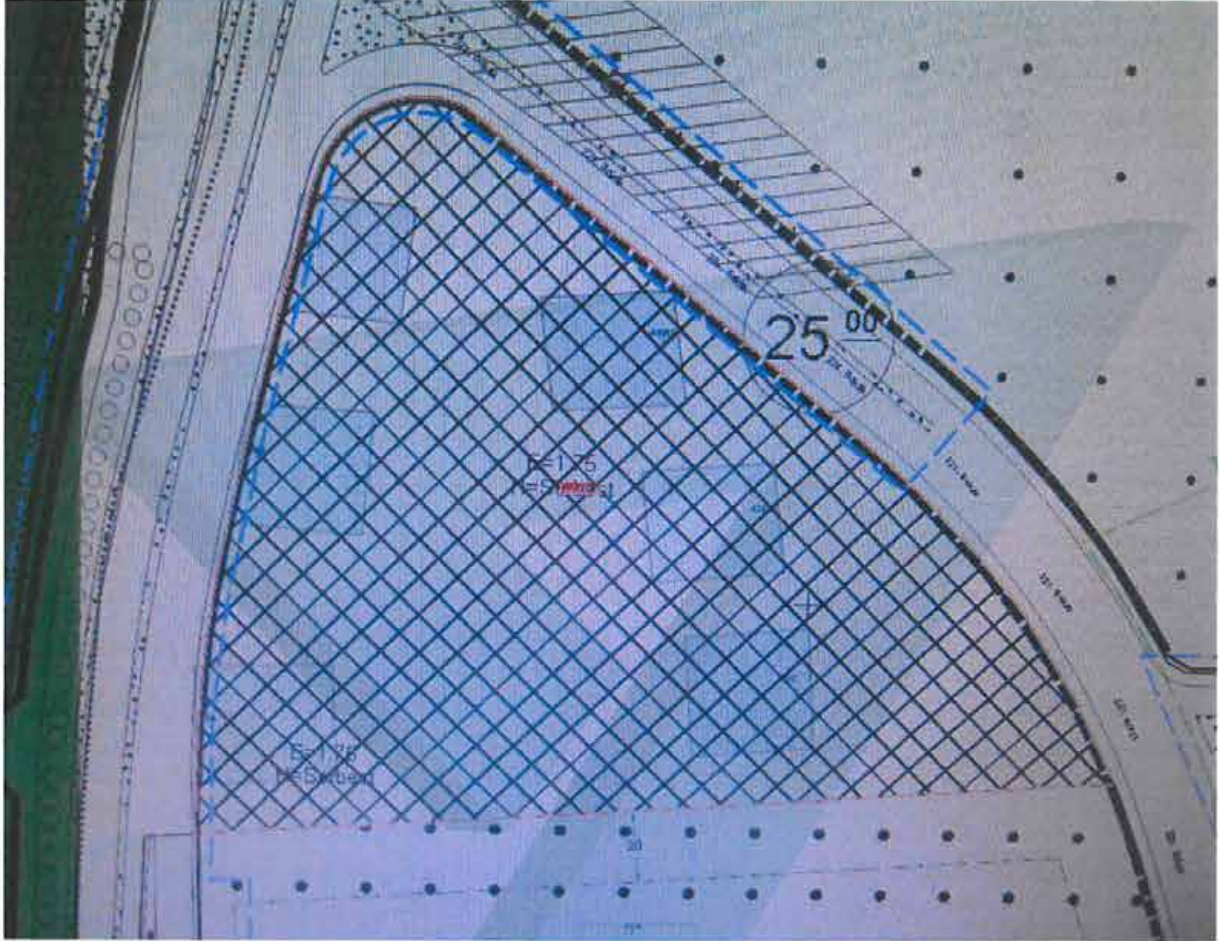
##### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

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

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

### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu taşınmaz, 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup **Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest** yapılaşma şartlarına sahiptir.



#### HALKALI TOPLU KONUT ALANI PLAN NOTLARI

##### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.2. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.3. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.4. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Atatürk Havaalanı ve Çevresine Ait Mania Planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen maks. H yüksekliğinin (baca, asansör kulesi vb. dahil)

bina yapılamaz.

- 1.5. Mania planı iniş-kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşınamaması, alçalma-tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmasından dolayı binalarda gürültü önleyici malzemeler kullanılması ve bölgedeki binalardan Annex-14 Part 6 gereğince maniaların görsel yardımcıları işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
- 1.6. Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında hattın tesir alanında kalan parseller planda belirlenen yüksekliği geçmemek şartı ile TEİAŞ yönetmelik şartlarına göre TEİAŞ Grup İşletme Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Plan sınırı içerisinde kalan enerji nakil hattının güzergahı ilgili kurum görüşü alınmak suretiyle plan değişikliği yapılmaksızın değiştirilebilir.
- 1.7. Planlama alanı içerisinde kalan raylı sistem güzergahları ve istasyon noktaları şematik olup güzergah ve istasyon noktaları uygulama projesi aşamasında kesinleşecektir ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda ilgili kurum görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- 1.8. Yönetim, eğitim, sağlık vb. kamu tesis alanlarında ilçe belediyesince onaylı mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ilçe belediyesinden ruhsat alınacaktır.
- 1.9. Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, belediyeye ait kültürel tesis, tiyatro, semt konakları, muhtarlık binası, sağlık ocağı, fuar alanları, açık ve kapalı spor alanları, idari birimler, PTT, İSKİ ve Telekom'a ait tesis ve binalar, kreş, anaokulu, acil kurtarma ve afet yönetim merkezi yapılabilir. Bu alanlar kamu veya özel vakıf ve dernekler tarafından kullanılabilir. Bu alanlardaki yapılar için bahçe mesafeleri, 3 m'den az olmamak şartıyla ilçe belediyesinin onaylayacağı mimari avan proje doğrultusunda belirlenecektir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşullarına göre yapılaşma katsayısı ilçe belediyesince belirlenecektir.
- 1.10. Planlama alanında merkezi özellik gösteren alanlarda, özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. tesislerin bulunduğu alanların civarındaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktaları ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliği'ne uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.
- 1.11. Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.
- 1.12. Planda park, yeşil alan, açık otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.
- 1.13. Atatürk Olimpiyat Parkı bağlantı yolu üzerinde bulunan parseller bu yoldan mahreç almayacaktır.
- 1.14. Dere güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurumlardan (İSKİ vs.) alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.15. Plan bütününde tabii zeminin her noktasında 0.50 metre altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak

kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.

- 1.16. Bu plan tasdikinden önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılanmış parsellerde bu plan ile istikametlerinin değişmesi durumunda müktesep haklar doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.
- 1.17. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- 1.18. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 1.19. Çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Binalarda çatı-saçak çıkması 0.50-1.50 metre arasında olabilir.
- 1.20. Açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir. Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Bulunduğu katın alanının %15'ini geçmemek üzere; sökülür-takılır-katlanırcam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, kat bahçeleri ve çatı terasları emsale dahil değildir.
- 1.21. Max. su basman kotu +1.50 metredir.
- 1.22. Yapılaşma katsayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe imar mevzuatında tanımlanan mesafenin altında olamaz.
- 1.23. Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafelerine açık ve kapalı çıkmadan sonraki mesafeleridir.
- 1.24. Yapılarda renk çatı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyacaktır.
- 1.25. İskan ruhsatı alınmadan önce her 25 m<sup>2</sup> inşaat alanına karşılık bir ağaç dikilecektir.
- 1.26. Planlama alanı içerisinde öngörülen ticaret alanları, konut alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- 1.27. 5000 m<sup>2</sup>'den fazla alışveriş merkezlerine, 10000 m<sup>2</sup>'den fazla iş ve sanayi sitelerine, ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı 5000 m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlara inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- 1.28. ± 0.00 kotu parsel köşe noktaları ortalamasıdır.
- 1.29. Konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı) görüşlerini almak ve talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi ilçe belediyesince onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane ve özel katlı otopark yapılabilir.
- 1.30. Planlama alanındaki alan kavşak noktaları şematik olup, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı'na onaylanacak UTK kararlı projeler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planlama alanında yapılacak yol projelerinde TOKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1.31. Emsal dahilinde yarım kat ve teras katı yapılabilir, çatı katı yapılamaz.
- 1.32. İdari tesis alanında PTT, müftülük, itfaiye, karakol, telekom, polis merkezi veya kriminal laboratuvarı vb. kamu tesisleri yer alabilir. Bodrum katlarda sosyal tesis, depo, arşiv vb. kullanımları yer alabilir ve emsale dahil değildir.



- 1.33. Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında Milli Eğitim Bakanlığı'ndan görüş alınmak kaydıyla, kreş, özel anaokulu yapılabilir. Bu durumda gerekli olan yemekhane, etkinlik salonu, spor salonu gibi sosyal alanlar, bodrum katlarda emsal harici olarak yapılabilir.
- 1.34. Özel eğitim alanında; özel ilköğretim, özel ortaöğretim, özel üniversite yapılabilir. Bu alanlarda ilgilikurum görüşü alınmak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.35. Yüksek yapılarda; ön, yan ve arka bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenir.
- 1.36. Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre  $E=1,70$ 'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 1.37. Komşu parsellerde yer alan sağlık tesisleri ihtiyaca göre birleştirilebilir.
- 1.38. Belediye hizmet alanında (BHA)'da, İBB'ye ait hizmet birimleri ve tesisleri, halk ekmek fabrikası, idari tesis, afet koordinasyon merkezi, depolar ile vb. tesisler, acil müdahale merkezi, AKOM tesisleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesince afet veya diğer zamanlarda ihtiyaç duyulabilecek hizmetler için tesisler yer alabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır. BHA alanı İBB mülkiyetine geçmeden özel proje alanında uygulama yapılamaz.
- 1.39. Spor alanlarında özel spor tesis alanı yapılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.40. Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 1.41. 436 ada 1 parselde Özel Eğitim Tesisinde yapılabilir. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1.42. Kültürel tesis alanlarında eğitim birimleri ve mesleki kurslara ait yapılar yer alabilir.
- 1.43. 14.08.2012 t.t'li plan ile gelen donatı alanlarının bedelsiz terki halinde, 14.08.2012 t.t'li plan öncesinde alınan inşaat ruhsatında belirtilen emsale esas toplam inşaat alanına göre uygulama yapılabilir.
- 1.44. Park alanlarında bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı ve ilçe belediyesince uygun görülen proje doğrultusunda kapalı olmamak şartıyla futbol, voleybol, basketbol vb. sahaları ile kondisyon aletleri ve yürüyüş yolları yapılabilir.
- 1.45. 452 ada 1 sayılı parselin bir kısmı üzerinde bulunan özel kültürel tesis alanında  $E=1.00$ 'dir, hesap edilen iskana tabi inşaat alanının %25'ini aşmamak koşuluyla ticaret fonksiyonu yer alabilir.
2. KONUT ALANLARI
- 2.1. Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayrıık, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir.

- 2.2. - min. ön bahçe mesafesi=5.00 metre  
- min. yan bahçe mesafesi=4.00 metre  
- min. bina cephesi=8.00 metre  
- min. bina derinliği=10.00 metre  
- min. parsel cephesi=25.00 metre  
- min. parsel derinliği=30.00 metre  
- min. ifraz alanı=1000 metrekare'dir.
- 2.3. Konut alanlarında yer alan müstakil trafo parselleri konut alanı olmayıp konut adasının emsal hesabına dahil edilmez.
- 2.4. B-3 simgesi verilen konut alanlarında ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 m. olarak uygulanacaktır. Ancak, komşu parsellerde yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 3.00 m. olarak uygulanacaktır. Bina derinliğinin 7.00 m.'nin altına düşmesi halinde ise, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır. B-3 simgesi olan konut alanlarında plan notlarının 2.1., 2.2. ve 2.5. maddelerine göre uygulama yapılmaz.
- 2.5. Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca, parsel içerisinde konut yapılarından bağımsız olarak yapılacak yapıları hmax=2 kat ve inşaat alanı max=3.000 m<sup>2</sup> yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.
3. TİCARET ALANLARI
- 3.1. Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.
- 3.2. H.max.=Serbest lejandı getirilen ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.
- 3.3. Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.
- 3.4. Ticaret alanlarında özel huzurevi yapılabilir.
- 3.5. Ticaret alanlarında; özel eğitim, özel sağlık birimleri yer alabilir.
- 3.6. Yeni yapılacak ifrazlarda geçerli olmak üzere:  
- min. parsel cephesi=25.00 metre  
- min. parsel derinliği=30.00 metre  
- min. ifraz= 1000 metrekare'dir.
4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI
- 4.1. Akaryakıt istasyonlarında ilgilikurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4.2. Bu alanlarda max. TAKS=0.50, max. KAKS=1.00 şartlarında, ilçe belediyesince onaylı mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4.3. Akaryakıt istasyonu alanlarında emsali aşmamak kaydıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir.



## 5. REKREASYON ALANLARI

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

## 6. ÖZEL PROJE ALANI

6.1. Özel proje alanında emsal 0.30 dur. Özel proje alanındaki bölge parkı (tema park) ve diğer fonksiyonların sınırları ile emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. Avan proje Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır. Kentsel Tasarım Projesi veya Avan projeye göre belirlenen fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit, vb.) yapılacaktır. Yeni oluşacak parsellerde emsale esas inşaat hakları özel proje alanı sınırları içerisindeki diğer parsellere transfer edilebilir.

6.2. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların ticari amaçlı olarak kullanılacak kısımları emsale esas inşaat alanının %50'sini geçemez. Bu alanlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Bu alanlar proje sınırı içerisindeki diğer parsellere +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla transfer edilebilir.

6.3. Özel proje alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde bölge parkı (tema park) olarak ayrılacak kısımlarında rekreatif amaçlı yapılar yapılabilir, bu yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir ve emsale esas inşaat alanı planda belirlenen özel proje alanı yüzölçümünün %10'unu geçemez. Bölge parkı (tema park) alanındaki rekreatif amaçlı yapılar, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, alışveriş ve fuar alanları, showroomlar (sergi-satış), sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, dini tesis, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılarıdır.

6.4. Özel proje alanında; fonksiyon dağılımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere bölge parkı (tema park), konut, otel, motel ve rezidans gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret

6.5. üniteleri, çok katlı mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans kurumlarını içeren iş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.

6.6. Özel proje alanında yollardan minimum 10 metre, dere ıslah sınırından ise, minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

6.7. Özel proje alanındaki fonksiyonlarda yapı yaklaşma mesafeleri ve  $H=$ serbest olup, blok boyutları, şekli, gabarisi ve (iskan edilen bodrum katlar dahil) kat yükseklikleri proje özelinde, kentsel tasarım ilkelerinde ve mimari avan projesinde belirlenecektir.

6.8. Özel proje alanında, otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kentsel tasarım projesi ile belirlenecek alanlarda, yerüstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü

bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak, ticari amaçlı yeraltı katlı otoparkı yapılabilir.

- 6.9. Özel proje alanında kentsel tasarım projesine göre oluşturulacak parsellerde yer alacak yapıların giriş kotları, vaziyet planında gösterilen ada içi yollar mahreç alınarak kot verilebilir ve bu alanlarda daha önce yapılan dolgular hafredilerek tabii zemine erişilebilir ve binalara bu zeminden kot verilebilir.
- 6.10. Eğimden dolayı açığa çıkacak bodrum katlarda (0 kotunun altında) iskan edilecek ve emsale (E:0.30) esas inşaat alanlarının %50'sini geçmeyecek alanlar, kentsel tasarım projesinde belirlenecek biçimde konumlandırılabilir. Bu alanlar bir ana yapı kütesinin altında yer alabileceği gibi bağımsız ve müstakil şekilde ve +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla proje sınırları içindeki ayrı bir parselde de oluşturulabilir.
- 6.11. Parseller arasında yerüstü ve/veya yer altından yaya veya taşıt geçişleri yapılabilir.
- 6.12. Özel proje alanı içerisinde raylı sistemler, monoray ve/veya teleferik gibi yerüstü ve yer altı toplu taşıma sistemleri yapılabilir.
- 6.13. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 05.07.2012 gün ve 292385 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.14. TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün (1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü) 16.05.2012 gün ve 523 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.15. Özel proje alanı lejantında kalan alanda minimum 3000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "dini tesis alanı" ayrılacaktır.

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

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

#### **3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde 01.03.2013 tarih 6183 yeviyeye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Yine 03.07.2013 tarihinde kamuya bedelsiz terk işlemi yapılmıştır.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

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

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı parseller, 1917 nolu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.



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

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	9.3.2012	124	YENİ YAPI	3B	7.698,33	DÜKKAN	9	5
B	9.3.2012	125	YENİ YAPI	3B	50.079,05	DÜKKAN	49	6
B1	9.3.2012	126	YENİ YAPI	3B	16.701,37	APARTMAN BİNASI	252	28
						OFİS VE İŞYERİ	7	
B2	9.3.2012	127	YENİ YAPI	3B	23.706,54	APARTMAN BİNASI	382	37
B3	9.3.2012	128	YENİ YAPI	3B	4.207,11	APARTMAN BİNASI	23	24
						DÜKKAN	1	
C	9.3.2012	129	YENİ YAPI	3B	19.580,25	DÜKKAN	13	8
					<b>121.972,65</b>		<b>736</b>	

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

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

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

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 35 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Tarafımıza sunulan bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Dumankaya Miks” Projesi'nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

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

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

- Projede yer alan ünitelerin sayıları ile kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda tabloda gösterilmiştir.

KONUT TİPİ	ADEDİ	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M <sup>2</sup> )
Stüdyo	168	38,60 – 40,68
1+1	367	56,29 – 135,07
2+1	122	97,12 – 98,45
Dükkan	72	26,62 – 3133,27
Ofis	7	29,97 – 42,25
	<b>736</b>	

- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık % 95,72 dir.

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

#### Olumlu Özellikler

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

#### Olumsuz Özellikler

- Yakın çevrede geliştirilmekte olan çok sayıda projenin mevcut olması.

## BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

### 4.1. Değer Tanımları

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

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

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

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

#### 4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

#### 4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

##### Direkt Kapitalizasyon

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

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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

<sup>3</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

## 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

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



Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

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

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

#### **Risk Primi**

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

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

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

#### **4.3.2. Varsayımlar**

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

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

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

#### **4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

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



#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

#### 4.3.6. Şerefiye

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

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

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

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

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

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>4</sup>

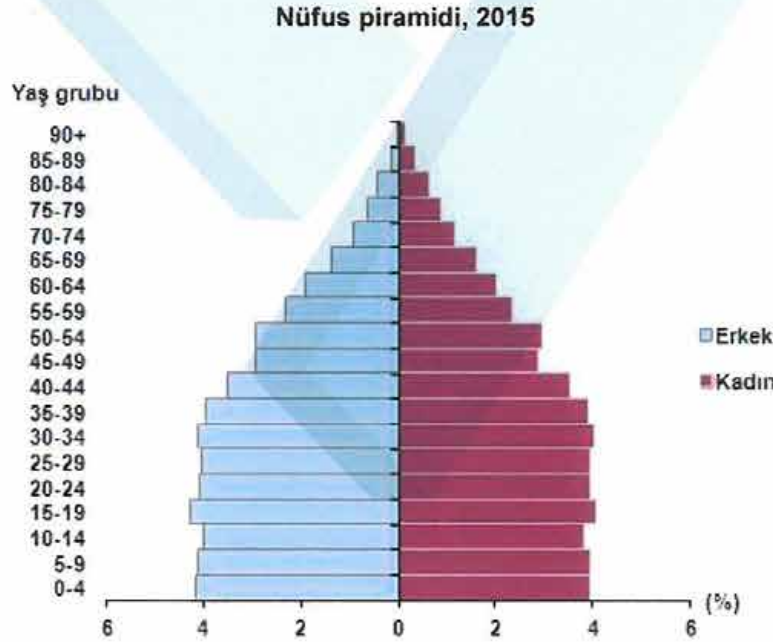
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## 5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

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

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir<sup>6</sup>.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırılması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir<sup>7</sup>. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

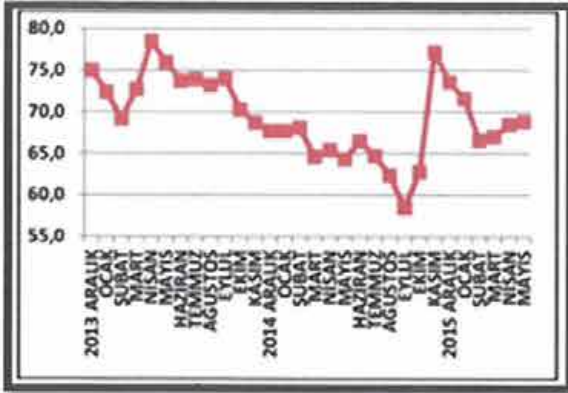
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama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

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

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

<sup>7</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir<sup>8</sup>.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAGAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 7 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAGAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

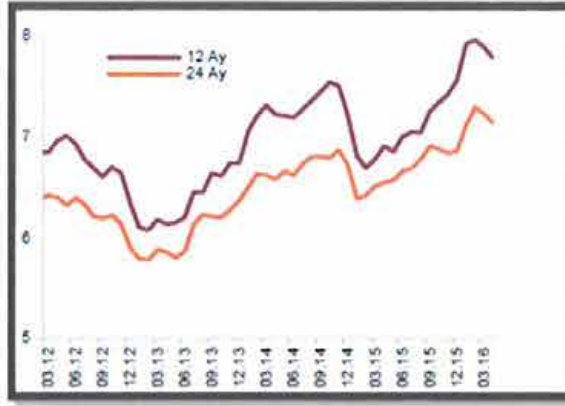
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası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

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

<sup>8</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

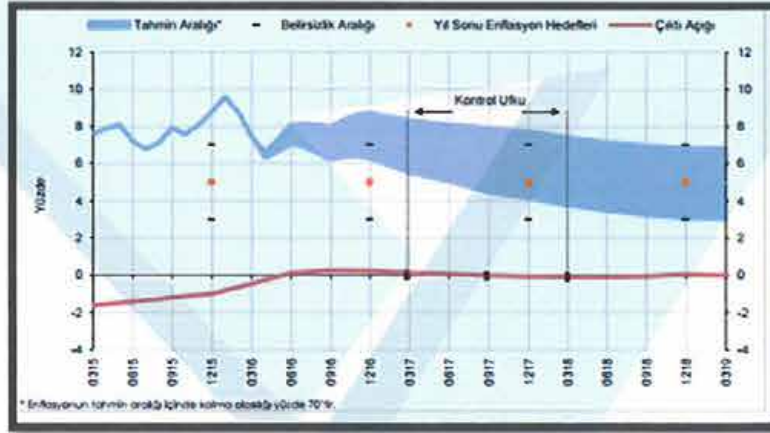
<sup>9</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

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



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)<sup>11</sup>

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir<sup>12</sup> (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri<sup>13</sup>

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaşan küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir<sup>14</sup>.

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

<sup>12</sup> TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

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

<sup>14</sup> İMSAD, Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

### 5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz artırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

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

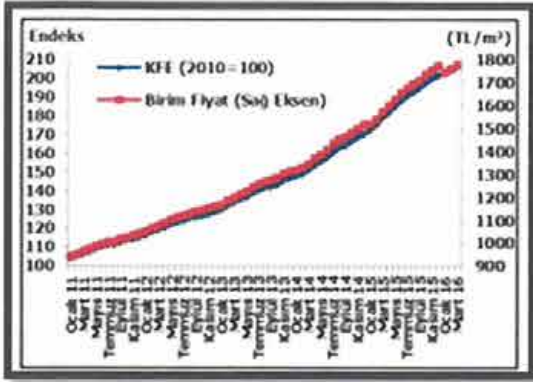
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

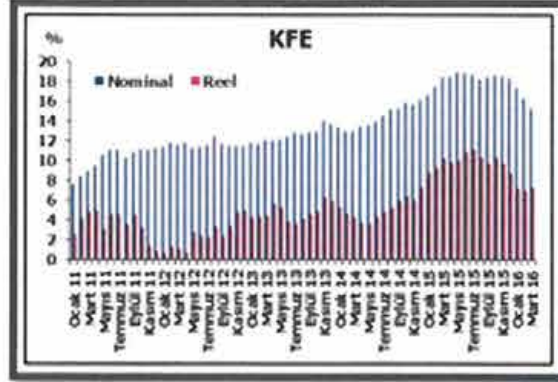
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında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

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m<sup>2</sup> iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.\*<sup>15</sup>



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat \*



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim\*

## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1. İstanbul İli

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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



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

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

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

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

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

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

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



İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

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

#### 5.4.2. Küçükçekmece İlçesi (\*)

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



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

### **Konumu ve Coğrafyası**

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

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

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

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

### **Sosyal Hayat**

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

Küçükçekmece İlçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin

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

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

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

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

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

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

*Not: İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.*

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

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

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

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

**Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.**

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

## 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

### Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Aragon Emlak (533 310 41 10):** Küçükçekmece Atakent Mahallesi'nde konumlu, konut alanı imarlı, E:1,25 ve H:serbest yapılaşma şartları olan, 42.600 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsanın 42.600.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 2.940,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Çınar Gayrimenkul (507 639 32 11) :** Rapor konusu projeye yakın konumda, Soyak Projesi içerisinde 850 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ticaret imarlı parsel için 1.800.000 TL talep edilmekte iken yakın dönemde 1.400.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Birim Değeri: ~ 1.647 TL/m<sup>2</sup>)
- **Taha Emlak (532 597 6256):** Küçükçekmece Yarımburgaz Mahallesi'nde Atakent Projelerine cepheli manzaralı 405 m<sup>2</sup> arsa 405.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Parsel gecekondü önleme bölgesine alınmış olup henüz imar planı mevcut değildir. (Birim Değer: 1.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Evyap Emlak (532 482 7646):** Küçükçekmece Atakent Mahallesi'nde Merkezi konumda Toki konutlarının bulunduğu bölgede E=0,50 ticaret imarlı 1194 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa için 999.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 2460,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Antalya Emlak Konut İnşaat (532 322 52 75):** Küçükçekmece Atakent Mahallesi'nde konumlu, konut+ticaret alanı imarlı, E:2,50 yapılaşma şartları olan, 24.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsanın 40.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 4.900,-TL/m<sup>2</sup>)

### Konut Emsal Araştırmaları:

- **Kupon Gayrimenkul (541 545 00 52):** Atakent Mahallesi Elit City Projesi'nde konumlu, 21 katlı binanın 16. katında yer alan, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 dairenin 760.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.471,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Tema World Gayrimenkul (544 693 11 80):** Atakent Mahallesi İstanbul Sarayları Hanzade Konakları Projesi'nde konumlu, 11 katlı binanın 3. katında yer alan, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 470.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.273,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Country Su Gayrimenkul (533 135 36 82):** Atakent Mahallesi Tema İstanbul Projesi'nde konumlu, 11 katlı binanın 7. katında yer alan, 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.102,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Site Emlak Gayrimenkul Danışmanlığı (555 250 30 55):** Atakent Mahallesi Soyak Park Aparts Projesi'nde konumlu, 9 katlı binanın 5. katında yer alan, 84 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 310.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.690,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Best House Gayrimenkul Danışmanlığı (506 214 33 34):** Atakent Mahallesi Bosphorus City Projesi'nde konumlu, 19 katlı binanın 19. katında yer alan, 188 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 675.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.590,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İdeal-İst (542 892 34 67):** Atakent Mahallesi Bosphorus City Saraybahçe Projesi'nde konumlu, 11 katlı binanın 2. katında yer alan, 141 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 dairenin 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.255,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Real Expert Gayrimenkul (530 275 04 46):** Atakent Mahallesi Soyak Evostar Projesi'nde konumlu, 9 katlı binanın bahçe katında yer alan, 86 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dubleks tipi dairenin 400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.651,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İnter Emlak Danışmanlığı (532 325 89 21):** Atakent Mahallesi İstanbul Sarayları Projesi'nde konumlu, 22 katlı binanın 6. katında yer alan, 119 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 495.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.160,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Tema Class Gayrimenkul (532 560 60 28):** Atakent Mahallesi İstanbul Sarayları Projesi'nde konumlu, 12 katlı binanın 1. katında yer alan, 138 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 dairenin 575.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.167,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kent Emlak (532 178 53 68):** Atakent Mahallesi Lounge 2 Projesi'nde konumlu, 8 katlı binanın 6. katında yer alan, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 420.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.667,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden:** Atakent Mahallesi İstanbul Sarayları Hanzade Konakları Projesi'nde konumlu, 19 katlı binanın 9. katında yer alan, 113 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dairenin 490.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.336,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Ticari Ünite Emsal Araştırması:**

- **İnter Emlak Danışmanlığı (532 345 96 40):** Atakent Mahallesi İstanbul Sarayları Projesi'nde konumlu, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkanın 3.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 10.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İnanlar Line (530 325 21 14):** Atakent Mahallesi Terrace Tema Projesi'nde konumlu, 183 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın 2.565.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.016,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Namlı Gayrimenkul (532 255 79 48):** Rapor konusu taşınmaza yakın konumlu, 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.636,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Esin'ti Gayrimenkul Danışmanlık (531 868 27 11):** Atakent Mahallesi'nde yeni yapılmış olan AVM'de konumlu, kiracılı, aylık 40.000,-TL+Satış cirosunun %5 kira değeri olan, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 bölümden oluşan dükkanın 12.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 12.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Remax Müjde (533 283 10 47):** Atakent Mahallesi Bosphorus City Projesi'nde çarşıda konumlu, kurumsal kiracılı, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın 1.115.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.118,-TL/m<sup>2</sup>)

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

## 6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

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

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

#### 6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda rapor konusu taşınmazlar baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.



DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	42600	850	405	1194	24000
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	2940	1647	1000	2460	4900
PAZARLIK PAYI	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2646	1482.3	900	2214	4410
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-10%	5%	10%	10%	-5%
KONUM DÜZELTMESİ	5%	20%	50%	-10%	-15%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	-10%	5%	40%	10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2,249	1,927	1,800	2,435	2,646
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2211.498				

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

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
800	11	27.737,16	2.200,-	(61.021.752,-) ~ 61.000.000,-

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

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda inşaat seviyesinin genel olarak % 95,72 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların yapı ruhsatında 3B sınıfta oldukları görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 750 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde, yanı sıra B1 ve B2 blokların yapı yüksekliklerinin 84 m. üstünde olması durumu göz önünde bulundurulduğunda III-B maliyetinin oldukça üstünde maliyet olacağı kanttine varılmış ve blokların değer tespiti bu kriterler göz önüne alınarak yapılmıştır. Maktuen değer hesaplanmasında m<sup>2</sup> birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m<sup>2</sup> olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı	Kat Adedi	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
A	9.3.2012	124	3B	7,698.33	5	900	6,928,497.00
B	9.3.2012	125	3B	50,079.05	6	900	45,071,145.00
B1	9.3.2012	126	3B	16,701.37	28	1300	21,711,781.00
B2	9.3.2012	127	3B	23,706.54	37	1300	30,818,502.00
B3	9.3.2012	128	3B	4,207.11	8	900	3,786,399.00
C	9.3.2012	129	3B	19,580.25	8	900	17,622,225.00
Çevre Düzenleme, Aydınlatma vs. (Maktuen)							2,773,716.00
							<b>128,712,265.00</b>

**Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %95.72 olduğu bilgisi ile mevcut maliyet;**

$\% 95,72 \times 128.712.265,00 \text{ TL} = (123.203.380,06) \sim 123.203.380,- \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	61.000.000,-
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	123.203.380,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	<b>184.203.380,-</b>

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 30,50'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgidен hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

<b>Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)</b>	<b>61.000.000,-</b>
--	---------------------

### 6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

#### 6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

	SATILABİLİR ALAN
DAİRE	40.799,62
DÜKKAN	13.404,05
OFİS	438,33
TOPLAM	54.642,00

- Satılabilir alanlar, çarşaf listeden alınmıştır.

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Projede mevcut satış oranı dikkate alındığında tüm satışların 2016 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje genelinde m<sup>2</sup> bazında konut birim değeri ortalama 4.000,-TL/m<sup>2</sup>, ofis birim değeri 6.500,-TL/m<sup>2</sup>, dükkan birim değerinin ise 12.500,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.

#### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri 333.598.250,-TL olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	333,598,250.00
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0.3050
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	101,747,466.25

### **Geliştirilmiş Arsa Değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 333.598.250,- TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 101.747.466,25 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Dumankaya Miks Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 184.225.132,- projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 61.000.000,-TL , projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 333.598.250,-TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 101,747,466.25 TL olarak hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri 61.000.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 35 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin toplam değeri olarak 24.709.600,-TL bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Dumankaya Miks Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	184.225.132,00	62.875.471,67
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	61.000.000,00	20.819.112,63
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	333.598.250,00	113.856.058,02
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	101.747.466,25	34.726.097,70
35 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	24.709.600,00	8.433.310,58
35 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	28.568.278,00	9.750.265,53

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

**EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 35 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri