

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



FLORYA 1032 ADA 6 PARSEL
Bakırköy / İSTANBUL

2017/0265

07.11.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 07.11.2017 tarihinde, 20170265 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TARİHİ	07.11.2017
RAPOR NO	20170265
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Şenlikköy Mahallesi, 1032/6 Nolu Parsel Bakırköy / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.974119, 28.799259
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi'nde kayıtlı 1032 Ada 6 Nolu Parsel. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Parsel, 28.11.2012 Tasdik Tarihli Florya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 1032 ada 6 parselin müşterimizin talebi ile çevre imar koşulları çerçevesinde Konut Alanı imar fonksiyonu ve Taks:0,25 Hmax:7.50 m. yapılaşma şartlarına sahip olması durumundaki değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Özel Değeri*	121.054.450,00	31.280.219,64
Parselin KDV Dahil Özel Değeri	142.844.251,00	36.910.659,17

- *Parselin rapor içeriğinde detayları aktarılan öneri/taslak imar planı koşullarında olabileceği değeri yansıtmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,87 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi	10
3.4.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	19
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	19
3.4.2	Belediye İncelemesi	19
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	20
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	21
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	21
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	22
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	22
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	22
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	23
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	24
4.1.	Değer Tanımları	24
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	24
4.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	24
4.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	24
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	25



4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	25
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	25
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı	26
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	26
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar.....	27
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	27
4.3.2. Varsayımlar	27
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	28
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)	28
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	28
4.3.6. Şerefiye.....	28
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	28
4.3.8. Rapor Tarihi.....	28
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	29
5.1. Türkiye Demografik Veriler.....	29
5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme.....	30
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	33
5.3.1. İstanbul İli.....	33
5.3.2. Bakırköy İlçesi.....	35
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	37
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	37
6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	44
6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	46
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	47

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 07.11.2017 tarihinde, 2017/0265 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, 1032 ada 6 nolu parselin müşterimiz talebi üzerine çevre imar koşulları doğrultusunda meydana gelebilecek değişikliklere bağlı olan özel değerinin belirlenmesi 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 07.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların 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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.06.2016 tarihli Protokol'un 7. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nda konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olduğu belirtilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konu taşınmazın güncel piyasa değerinin protokolde belirtilen bu madde doğrultusunda çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri dikkate alınarak belirlenmesi talep edilmiştir.



3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

İş bu rapor, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu 1032 ada 6 nolu parseli kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmaz; D-100 Karayolunun güneyinde kalan bölgede yer almaktadır. Şenlikköy Mahallesi sınırlarında kalan rapora konu parselde ulaşım, Yeşilköy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Rapora konu taşınmaz; Türkiye'nin en modern spor tesislerinden olan Galatasaray Metin Oktay Tesisleri'nin bir kısmını oluşturmaktadır.

Metin Oktay Tesisleri; Merkez Yönetim Binası, Kamp Binası, dört adet tam boy futbol sahası, Genç Takım Tesisleri, Kapalı Spor Salonu, Galatasaray Futbol Okulu, Galatasaray Hastanesi, restoranlar, eğlence alanlarının yanı sıra Galatasaray Basketbol ve Voleybol takımları için yapılmış olan eğitim tesislerinden oluşmaktadır.

Tesisin yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, Florya Atatürk Ormanı, İTÜ Florya Yerleşkesi, Kuru Florya Evleri, Basıncıköy Gazeteciler Sitesi, İstek Vakfı Bilge Kağan Koleji, Florya Sahil Parkı, Menekşe Sahil Parkı ve çok sayıda 3-4 katlı konutlar bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parselin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesi ve Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıdaki tablo sunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ – HİSSESİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bakırköy
MAHALLESİ : Şenlik

Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	HİSSESİ	Mülkiyeti	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1032	6	TARLA	22.627,00	TAM	Emlak Konut GYO A.Ş.	6	575	1360	01.02.2017

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu 1032 ada 6 no.lu parsel üzerinde aşağıdaki not tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Malik/Lehdar: Galatasaray Spor Kulübü Derneği 01.12.1981 tarih ve 4201 yevmiye no ile. (İş bu metin takyidat anlamında bir şey ifade etmemekte olup 31.01.2017 tarihinde terkin edilen haczin tarih ve yevmiye nosu olarak kayıtlarda kalmıştır.)

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

3.3. Parselin İmar Bilgisi

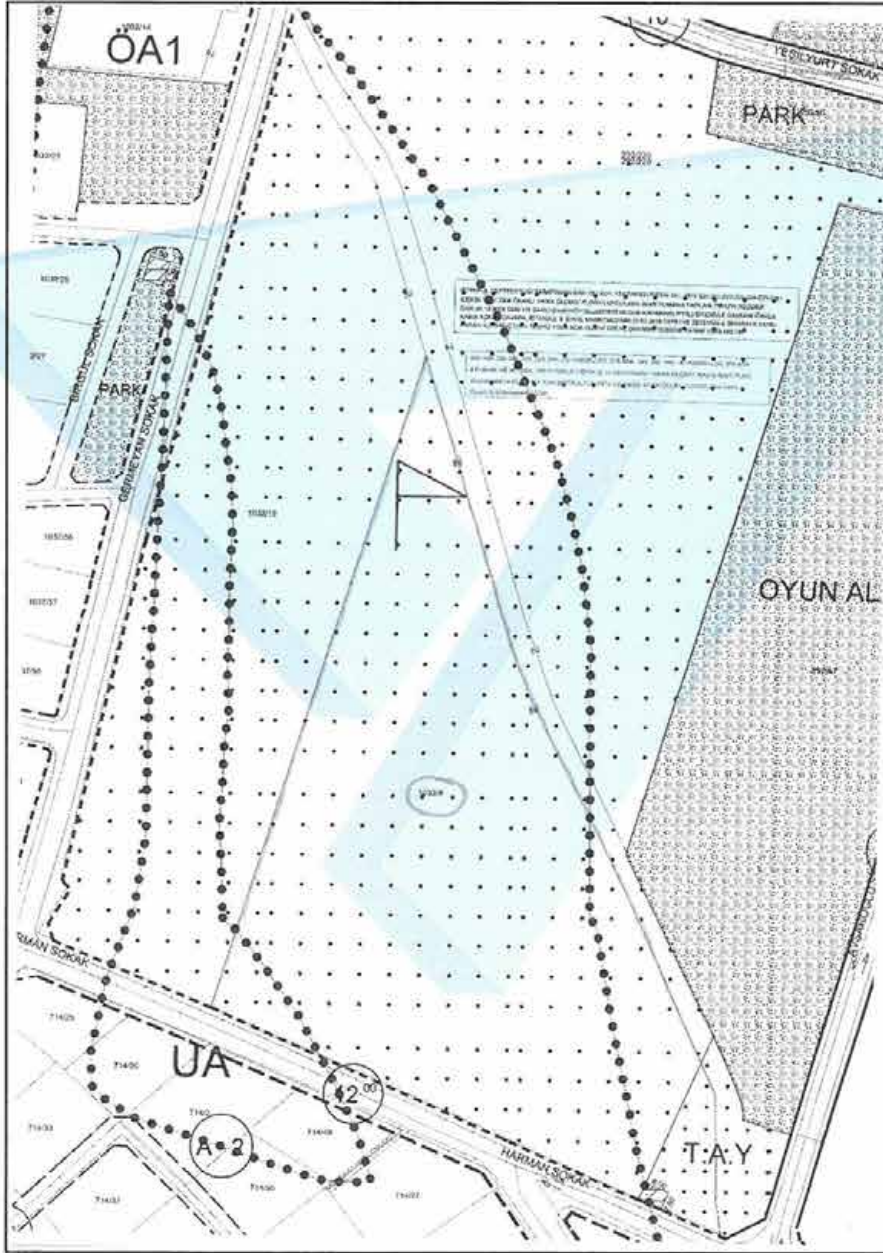
Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsel 17.07.2006/28.11.2012 tasdik tarihli, Florya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır ve büyük bir kısmı "Spor Tesisleri Alanı", bir kısmı "Teknik Altyapı Alanı", bir kısmında "Trafik Alanı"nda kalmaktadır.

Plan notu, yönetmelik ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Plan gereği 1032 ada 6 parsel ile 1032 ada 19 parsel, 292 ada 220 parselin spor tesisleri alanında kalan kısmı ve kadastral yol ile tevhid edilmeden uygulama yapılamaz.

Ancak Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.06.2016 tarihli Protokol'un 7. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nda konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olduğu belirtilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konu taşınmazın değerinin protokolde belirtilen bu madde doğrultusunda çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri dikkate alınarak belirlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu parselin değerlendirme çalışması müşterimiz talebi doğrultusunda aşağıda yer alan imar fonksiyonu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılmış ve bu bölümde özel değere esas olacak plan bilgilerine de yer verilmiştir.

Çevre imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına göre; rapora konu parselin "Konut Alanı olarak ve yapılaşma koşullarının ise TAKS= 0,25, Hmax:7,50 m. şeklinde olması düşünülmüştür.



FLORYA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

UYGULAMA HÜKÜMLERİ :

A- KONUT VE TİCARET ALANLARINDA :

1-A2 SİMGESİ BULUNAN YAPI ADALARINDA İNŞAAT NİZAMI AYRIK OLUP H= 6,50 M., 2 KAT TAKS= 0,25'DİR.BİNA DERİNLİĞİ 20 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2-BL-2 SİMGESİ BULUNAN ALANLARDA İNŞAAT NİZAMI BLOK OLUP,ÜZERİNDE İRTİFA YAZILMAYAN PARSELLERDE H= 6,50 M. 2 KAT'TIR.PLANDA H= 7,50 M. 2 KAT İRTİFA VERİLEN VE BL-2 SİMGESİ BULUNAN TİCARET ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE, PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE 5 M BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMINDA İNŞAAT YAPILABİLİR.

3-PLANDA BELİRTİLMİŞ BLOK ÖLÇÜLERİ,BAHÇE VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE İRTİFALAR AYNEN GEÇERLİ OLUP BUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4-PLANDA BLOK İŞLENMEMİŞ VE A-2 SİMGESİ İLE BELİRTİLEN YAPI ADALARINDAKİ PARSELLERDE ÖN,ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ MİNİMUM 5.00 M., FLORYA CADDESİ'NDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ÖN BAHÇE MESAFELERİ 10 M.'DİR.ANCAK PARSEL GENİŞLİK ORTALAMASI VEYA DERİNLİK ORTALAMASININ: -16 M. VE ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA BİNA CEPHESİ 6 M. OLMASI ŞARTIYLA ARKA VEYA YAN BAHÇE MESAFELERİ 3 M.'YE KADAR; - 12 M.VE ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA BİNA CEPHESİ 6 M. OLMASI ŞARTIYLA 1 M.'YE KADAR İNEBİLİR.

5-AYRIK NİZAM YAPILANMA ŞARTLARINI SAĞLAYAN PARSELLERDE KOMŞU PARSELDE,BİTİŞİK NİZAM İNŞAAT HAKKI VERİLMİŞ İSE,BU PARSELLERE DE TAKS=0,25'İ GEÇMEMEK VE İMAR İSTİKAMETİNE UYULMAK ŞARTIYLA KOMŞU PARSELE BİTİŞTİRİLEREK İNŞAAT HAKKI VERİLECEKTİR.

6-TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ,BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, SİNEMA ,TİYATRO, SERGİ SALONU, LOKANTA, GAZINO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI V.S. YER ALABİLİR.TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLAR TİCARET OLMASI KAYDIYLA, ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET-HİZMET UYGULAMASI YAPILABİLİR.

7-TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN(SAĞLIK VE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI)UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, AVAN PROJE'Sİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK İLÇE BELEDİYESİ'NCE ONANMAK KOŞULU İLE H= 6.50 M. 2 KAT TAKS=0,25 YAPILANMA ŞARTLARINDA ÖZEL OKUL VE ÖZEL HASTANE YAPILABİLİR.

B-KAMU EĞİTİM DİNLENME VE TURİSTİK TESİSLER ALANINDA: PLANDA E SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANDA; MOTEL,LOKANTA, EĞLENCE ALANLARI,SPOR VE REKREASYON ALANLARI, ALIŞVERİŞ ÜNİTELERİ VE OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR.KAKS=0,20,MAKSİMUM H= 6,50 M. 2 KAT'TIR. İLÇE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C-GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ VE REKREATİF ALANINDA: PLANDA E1 SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN (GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ ALANI+REKREATİF ALANLAR OLARAK BELİRTİLEN) ALANDA, GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ (AKVARYUM)VE REKREASYON ALANLARI YER ALACAKTIR.KAKS =0,20 VEMAKSİMUM H= 6,50 M. 2 KAT 'TIR.İLÇE—BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

D-AKARYAKIT İSTASYONLARI ALANINDA : TAKS=0,25 KAKS=0,50, H= 6,50-M-2 KAT 'TIR.İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK ŞARTIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJESİ'NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AKARYAKIT İSTASYONU PARSELLERİNDE,AKARYAKIT TANKI, DEPO VE POMPANIN YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN MEVCUT VE PLANLANAN ATIK SU, İÇME SUYU,İSALE VE ŞEBEKE BORULARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN,AKARYAKIT TANKI İLE İSKİ'NE AİT BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 5 M.YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.AKARYAKIT İSTASYONU YAPIMI İÇİN GÖRÜŞÜ SORULAN KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ OLUMSUZ OLURSA,BU PARSELLERDE İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ FONKSİYONU TEKLİF EDİLECEKTİR.

E-ÖZEL VE RESMİ EĞİTİM, RESMİ VE ÖZEL SAĞLIK, SOSYAL VE KÜLTÜREL SPOR TESİSLERİ ,YÖNETİM MERKEZİ,DİNİ TESİS, RESMİ BİNA, TEKNİK ALTYAPI ALANI, VALİ KONAĞI ,CUMHURBAŞKANLIĞI ATATÜRK DENİZ KÖŞKÜ, TARIM ORMAN BAKANLIĞI İL KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ ALANINDA : İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ŞARTIYLA,BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJESİ'NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.ANCAK İMAR PLANI'NDA RESMİ KURUM ALANINDA BULUNAN EMNİYET BAŞMÜFETTİŞLİĞİ'NE AİT 78 PAFTA,580



ADA,69 SAYILI PARSELDE MAKSİMUM TAKS= 0,40'IN AŞILMAMASI, YOL VE KOMŞULARDAN 5 M.YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILMASI,PARSELDEKİ TÜM BLOKLAR İÇİN ORMAN SOKAK'TAN KOT ALINMASI,BLOK YÜKSEKLİKLERİNİN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA MANİA LİMİTLERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE SERBEST OLMASI,BLOK BOYUTLARININ SINIRSIZ OLMASI ,TÜM BODRUM KATLARININ İSKAN EDİLMESİ ŞARTIYLA İNŞAAT YAPILABİLİR. PLANDA CAMİ ALANINDA KALAN ŞENLİK MAHALLESİ ,285 ADA 9-10 PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMA SIRASINDA 9 PARSELDE BULUNAN ESKİ KİLİSE BİNASINDAN DOLAYI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL 1 NO'LU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU ONAYI ALINACAKTIR.

F-BELEDİYE HİZMET ALANINDA : İLÇE BELEDİYESİ'NCE ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE PARK,OYUN ALANI,KREŞ,SAĞLIK OCAĞI,HUZUR EVİ VS. TESİSLER YAPILABİLİR.

G-ÜNİVERSİTE (TEKNOKENT) ALANINDA: TAKS= 0,25, KAKS= 0,50'DİR.BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJESİ'NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

H-ASKERİ ALANLARDA: 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGESİ YASASI İLE YÖNETMELİKLERİNE UYULMASI GEREKLİ ALANLARDIR.BU ALANLARIN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE ASKERİ ALAN DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE,BOŞALAN ALANLARA ÖNCELİKLE SOSYAL DONATI ALANI TEKLİF EDİLECEKTİR.

GENEL HÜKÜMLER:

1-YOL VE DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2-UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

3-BAĞIMSIZ ÇATI KATI VEYA ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

4-KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İST. 1 NO'LU K.V.T.V.K KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ, KORUNMASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.V.T.V.K KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5-ÜZERİNDE SİVİL MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞIYAN, ANCAK HENÜZ K.V.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ AHŞAP VEYA KAGİR BİNALARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6-BU PLANDAN ÖNCEKİ MERİ İMAR PLANI'NA TABİ PARSELLERDEKİ İMAR KANUNU'NUN 23. MADDE UYGULAMASI AYNEN GEÇERLİ OLACAKTIR.

7-EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.

8-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA Kİ PARSELLERDE İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. BUNLARDAN BİRİ İSKAN EDİLEBİLİR, DİĞERİ ORTAK ALAN (SİĞİNAK , KÖMÜRLÜK ,TESİSAT KATI, OTOPARK V.S.) OLARAK KULLANILACAKTIR.ANCAK EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKTIĞI TAKTİRDE İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.BU DURUMDA DA BİR BODRUM KAT İSKAN EDİLİP DİĞERLERİ ORTAK ALAN (SİĞİNAK , KÖMÜRLÜK ,TESİSAT , OTOPARK V.S.)OLARAK KULLANILACAKTIR. AYRICA AYRIK NİZAM PARSELLERDE TABİİ ZEMİN HAFREDİLEREK BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKARILAMAZ.

9-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YEŞİL ALAN ,SPOR ALANI, MEYDAN VE YOL GİBİ KAMUYA AÇIK KAMU PARSELLERİNİN ZEMİN ALTLARINDA, İLGİLİ KURUMLARIN (ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, PARK BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ZEMİN DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ ,EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ V.S.) UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ,UYGULAMA AŞAMASINDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARI ALINMAK ,AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMAK ,DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEK ŞARTIYLA OLAĞANÜSTÜ ZAMANLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İLÇE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJE İLE ,ZEMİN ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

10- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AİT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİNİN MÜRACAATI İLE RUHSAT, MÜLKİYET, GİRİŞ-ÇIKIŞLARA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİN ALTI, ZEMİN ÜSTÜ, ASANSÖRLÜ OTOPARK) OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARI ALINACAKTIR.

11-İ.S.K.İ.'NE AİT ANA İSALE HATTI DIŞINDA YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BEDELLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAFHASINA BAŞLAMADAN ÖNCE İ.S.K.İ.'NE MÜRACAAT EDİLECEKTİR.

12-İ.S.K.İ.'NE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT TESİSLER İLE İŞ SONU PROJESİ TARAFLARINA ULAŞMAMIŞ , İ.S.K.İ.'NDE KAYDI BULUNMAYAN BELEDİYE VE HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALT YAPI TESİSLERİ AYNEN KORUNACAKTIR .

13-İNŞAAT YAPIMI VE DİĞER ALT YAPI HATLARI İNŞAASI SIRASINDA İGDAŞ ALTYAPI HATLARINA MİNİMUM 80 CM. YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

14-İÇME SUYU BORULARININ GÜZERGAHLARI İ.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA AYNEN KORUNACAKTIR.

15-ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA T.E.A.Ş. TRAFİKO İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

16-PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİ'DİR.

17-PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE; TEHLİKELİ MADDE İÇEREN , İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI HER TÜRLÜ EĞİTİM, KÜLTÜR , SAĞLIK ,DİNİ ,ASKERİ,İDARİ,İLETİŞİM,ULAŞIM VS. TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

18-TARİHİ NİTELİKTEKİ AĞAÇLAR VE MEVCUT AĞAÇLAR, AĞAÇ REVİZYONUNA TABİ TUTULACAK VE KORUNACAKTIR

19-BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 30.05.2002 GÜNLE ONANLI ZEMİN ETÜD RAPORLARI EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINA GÖRE:

A-) YERLEŞİME UYGUN ALANLAR (UA): BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN PARSEL BAZINDA JEOTEKNİK İNCELEMELERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

B-)ÖNEMLİ ALAN 1 (ÖA1): ZEMİN YAPISI VE JEOLJİK ORTAM NEDENİYLE SORUNLU OLAN ALANLARDIR.YENİ YAPILACAK YAPILAR VEYA MEVCUT YAPILARIN STATİK İNCELEMESİ ÖNCESİNDE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ ORTAYA KOYACAK VE YAPI TASARIMCISINA SİSMİK PARAMETRELERİ SAĞLAYACAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDLERİ YAPILACAKTIR.

C-) ÖNEMLİ ALAN 2(ÖA2): BU BÖLGELERDE SONTAJLI VE AYRINTILI JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR YAPILACAKTIR.

D-) YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA): BU ALANLAR YAPAY DOLGU ALANLARI VE KUMUL ALANLARI İLE MENEKŞE BÖLGESİ'NDE AKTİF KİTLE HAREKETLERİNİN OLDUĞU YÜKSEK EĞİME SAHİP ALANLARDIR.

20-YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17.08.1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ TÜM KANUN, KARARNAME GENELGE HÜKÜMLERİ, DEPREM YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 10.02.2005 TASTİK TARİHLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ FLORYA-YEŞİLKÖY VE YAKIN ÇEVRESİ NAZİM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

21-İMAR PLANI TADİLATI İLE İLAVE OLARAK GETİRİLECEK YÜKSEKLİKLERDE,MANİA KRİTERLERİ YÖNÜNDEN ULAŞTIRMA BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

22-PLANDA ATATÜRK HAVALİMANI BAŞMÜDÜRLÜĞÜ TESİSLERİ İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGELERİ SINIRLARINDA ; İSTANBUL VALİLİĞİ EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.10.1997 GÜN B.05.1.EGM.4.34.00.50.ÖZEL GÜV.BR./1677 SAYILI YAZISI İLE İLETİLEN İÇİŞLERİ BAKANLIĞI EMNİYET GENEL

MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.10.1997 GÜN B.05.I.EGM.0.11.02.06/2385-277366 SAYILI YAZISI EKİ, 01.10.1997 TARİH 97/10033 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE BELİRLENEN VE DAHA SONRA DEĞİŞTİRİLEREK YENİDEN BELİRLENECEK OLAN KOORDİNAT DEĞERLERİ GEÇERLİDİR.

23-İMAR PLANI'NDA KISMEN B.H.A.,KISMEN OYUN ALANINDA KALAN 727 ADA,3 PARSEL İLE OYUN ALANI OLARAK AYRILAN 401 ADA, 130 PARSELDE UYGULAMA AŞAMASINDA ULAŞTIRMA BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

24-ATATÜRK HAVA LİMANI'NDAKİ 18R/36L UÇUŞ PİSTİNE İLİŞKİN 150 M.'LİK ŞERİT SAHA SINIRINDAN İTİBAREN , PLANDA BELİRTİLEN 315 M.'LİK GEÇİŞ YÜZEYİ ALANINDA KALAN PARSELLER İÇİN ULAŞTIRMA BAKANLIĞI , SVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK VE YAPILACAK BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEMENİN KULLANILMASINA ,ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR.AYRICA MANİA TEŞKİL EDECEK YAPILARIN IŞIKLANDIRILMASI İLE İLGİLİ DEVLET HAVA MEYDANLARI BAŞ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR

25-PARK-DİNLENME ALANLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN ALANLARDA İHTİYAÇ DUYULDUĞU TAKDİRDE 01.07.1988 GÜN VE SHY-14-B SAYILI HELİPORT YÖNETMELİĞİ ,3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJESİ HAZIRLANARAK HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ (HELİPET ALANI)DÜZENLENEBİLİR.

26-DOLGU ALANLARINDA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONANAN DOLGU ALANLARI PLANI GEÇERLİDİR .

27-MARMARA GÜZERGAHI KAMULAŞTIRMA UYGULAMASINDA DLH MARMARAY(İSTANBUL)BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KAMULAŞTIRMAYA YÖNELİK HESABAT HARİTALARI ESAS ALINACAKTIR.

28-AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MER'İ İMAR PLANI NOTLARINDA H=6.50 M., H=7.50 M. OLARAK BELİRTİLEN İRTİFALAR İPTAL EDİLEREK SADECE PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ UYGULANACAKTIR. KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİNDE SADECE PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ UYGULANACAKTIR. KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİNDE İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İRTİFA DIŞINDAKİ DİĞER HUSUSLARDA MER'İ İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR. -BU PLANIN TASDİK TARİHİ OLAN 17.7.2006 TARİHİNDEN SONRA YAPILAN TÜM PLAN TADİLATLARI VE 7 NOLU KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA AİT PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

PLANLARDA H:2 KAT VERİLEN ALANLARDA HMAX:7.50 M. BİNA YÜKSEKLİK DEĞERİ VE ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANI'NDA BELİRLENEN YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 01.02.2017 tarihinde satış sebebi ile Galtasaray Spor Klubü Derneği adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olmuştur. Konu taşınmaz, 26.12.2001 tarihinde unvan değişikliği sebebi ile Galtasaray Spor Klubü iken Galtasaray Spor Kulübü Derneği adına tescil edilmişti.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu parselin bulunduğu bölge 17.07.2006/28.11.2012 onay tarihli Florya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında büyük bir kısmı "Spor Tesisi Alanı", bir kısmı "Teknik Altyapı Alanı", bir kısımda "Trafo Alanı"nda kalmaktadır.

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılmış olan 29.06.2016 tarihli Protokol'un 7. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nda konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olduğu belirtilmiştir.

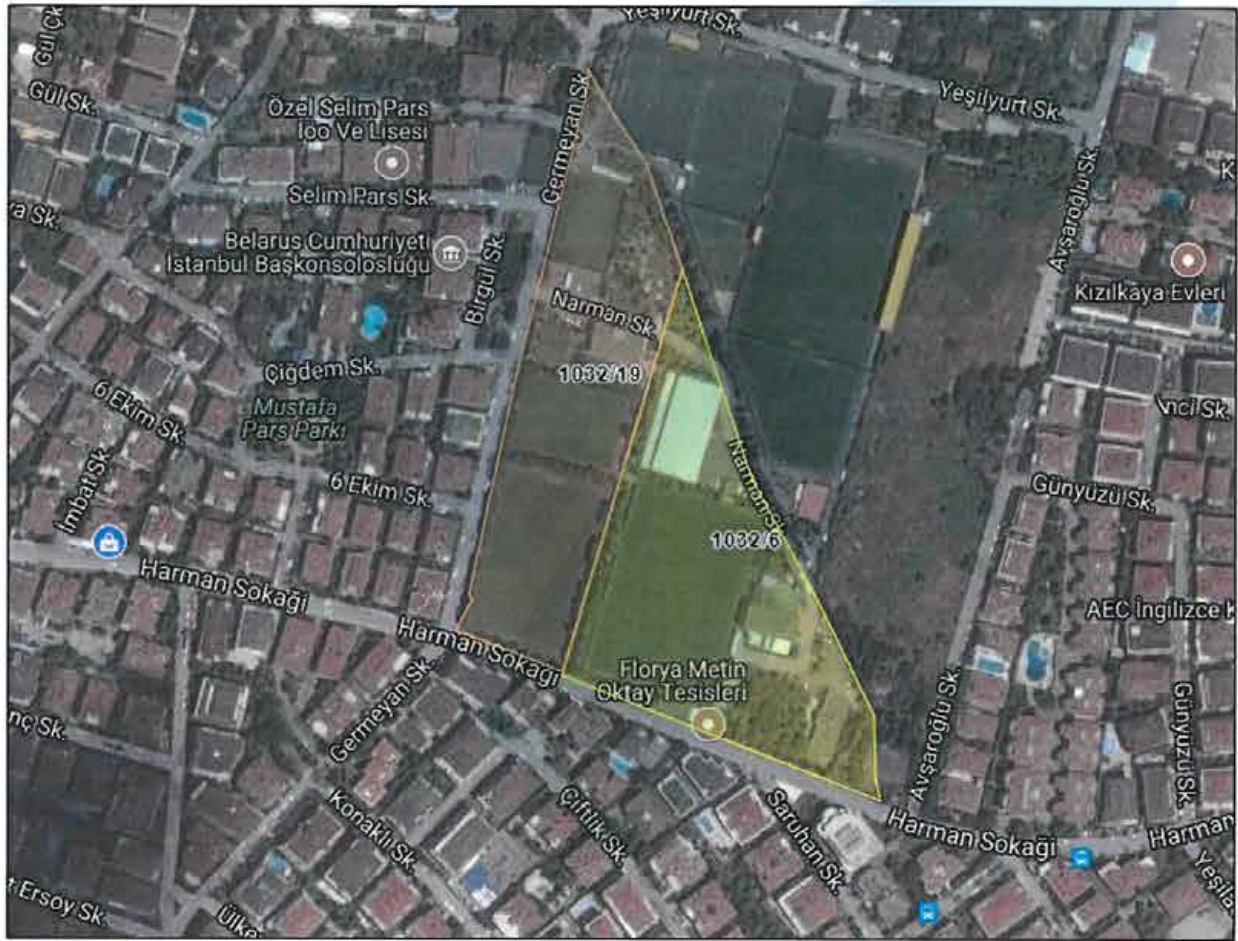


Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konu taşınmazın değerinin protokolde belirtilen bu madde doğrultusunda çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri dikkate alınarak belirlenmesi talep edilmiştir.

Çevre imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına göre; rapora konu parselin “Konut Alanı olarak ve yapılaşma koşullarının ise Hmaks.: 7,50 m., TAKS= 0,25 şeklinde olması düşünülmüştür.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıllık döneminde Kadastro Müdürlüğünde ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde Florya Galatasaray Metin Oktay Tesisleri'nin bir kısmı bulunmaktadır. Bakırköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde rapora konu taşınmaz ve üzerinde faaliyet gösteren binalara ait az sayıda evraka rastlanmış olup bunlar içerisinde yapı ruhsatı, izin belgesi vs. olmadığı görülmüştür.

Fakat dosya içerisinde Bakırköy Belediyesi'nin 15.10.1968 Tarih ve 5363 konulu yazısında parsel üzerindeki yapıların Şehircilik ve Planlama açısından bir sorun oluşturmadığı belirtilip belediye meclisinin onayına sunulmuştur. Akabinde 07.03.1969 tarih ve 969/79 sayılı Belediye Meclis Kararı ile de onaylanıp ruhsat alınmasında mahsur bulunmadığına karar verilmiştir. Dosya içerisinde alınmasına onay verilen ruhsata veya ruhsatla ilgili bilgiye ulaşılammıştır. Konu ile ilgili tadilat ruhsatı edinilmesine dair bir çok yazı bulmasına rağmen dosya içerisinde tadilat ruhsatı da görülememiştir. İlgili dosyada yapılar ile ilgili 03.12.1980 onay tarihli statik proje ve oda onayı 11.11.1983, belediye onayı 25.11.1983 ve 83/5136 sayılı tarihli mimari projede görülmüştür.

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılmış olan 29.06.2016 tarihli Protokol'un 6. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nda konu "taşınmaz üzerinde varsa tesis ve yapıların, yüklenici ile sözleşme imzalanmasını müteakip 6 ay içerisinde boş ve yıkıma hazır hale getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş.'ne teslimi Galatasaray Spor Kulübü Derneği yükümlülüğündedir." şartı bulunmaktadır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerindeki binaların yapım tarihi Yapı Denetim Kanunu öncesinde olması dolayısıyla bu kanun kapsamına girmemektedir. Ayrıca arşiv dosyası içerisinde 07.03.1969 tarih ve 969/79 sayılı Belediye Meclis Kararı ile de onaylanıp ruhsat alınmasında mahsur bulunmadığına karar verilmiş olmasına rağmen ruhsat bulunamamıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

29.06.2016 Tarihinde Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılmış olan Protokol'un 7. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nda konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olduğu belirtilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından protokolde belirtilen bu madde doğrultusunda çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri dikkate alınarak belirlenmesi talep edilmiştir.

Çevre imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına göre; rapora konu parselin "Konut Alanı" olarak ve yapılaşma koşullarının ise Hmaks.: 7,50 m., TAKS= 0,25 şeklinde olması düşünülmüştür.

Protokol şartları esas alınarak en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde konut amaçlı bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.



3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol imzalanmıştır. İlgili protokolde pay oranları; “Şirket Payı Toplam Geliri” %80’i “GS” ye, %20’si “EMLAK KONUT” a ait olmak suretiyle paylaşım yapılacaktır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılmış olan 29.06.2016 tarihli Protokol’un 6. Maddesi’nin 2. Fıkrası’nda konu “taşınmaz üzerinde varsa tesis ve yapıların, yüklenici ile sözleşme imzalanmasını müteakip 6 ay içerisinde boş ve yıkıma hazır hale getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş.’ne teslimi Galatasaray Spor Kulübü Derneği yükümlülüğündedir.” şartı bulunmaktadır. Ve ilgili belediyesinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde konu parsel üzerinde yer alan binalara ait ruhsat bilgisine rastlanmamıştır.

Ayrıca rapora konu parselin TAKBİS kayıtları incelendiğinde niteliği kısmında tarla olarak belirtilmiştir.

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

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Galatasaray Spor Kulübü Derneği’nin kullanımında olan Florya Metin Oktay Tesisleri toplam olarak 80 ha bir alanda kurulu olmasına rağmen tek tapulu arazisi rapora konu 1032 ada 6 nolu parseldir.
- İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi’nde konumlu konu parselin büyüklüğü 22.627,00 m²’dir.
- Tesisin rapora konu parsel üzerine düşen kısmı üzerinde A Takım İdari Binası, A Takım Yatakhane Binası, A Takımı futbol sahası ve basketbol okulu binası bulunmaktadır.
- Parsel genel itibari düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiptir.
- Parsel diğer 3 parsel ile bir bütün halinde tesisi oluşturmaktadırlar bu sebeple sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Herkesçe bilindik bir yer olması,
- Merkezi konumda olması,
- Yakın çevresine markalı konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Parselin ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Parsellerin görülebilirliği ve reklam kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Parsellerin nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması.

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın imar durumu,
- Taşınmazın Atatürk Havalimanı'na yakın olması sebebi ile yapı yüksekliklerine getirilen bölgesel kademeli kısıtlama,
- Taşınmazın Atatürk Havalimanı'na yakın olması sebebi ile oluşan gürültü,
- Küresel ve ülke çapında yaşanan ekonomik krizin gayrimenkul piyasasına olumsuz yönde yansması.

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 değış tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değıştirmesi 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 değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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 takdir edilir.

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 getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

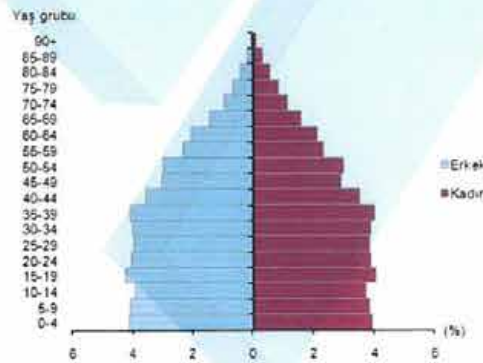
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus piramidi, 2016



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

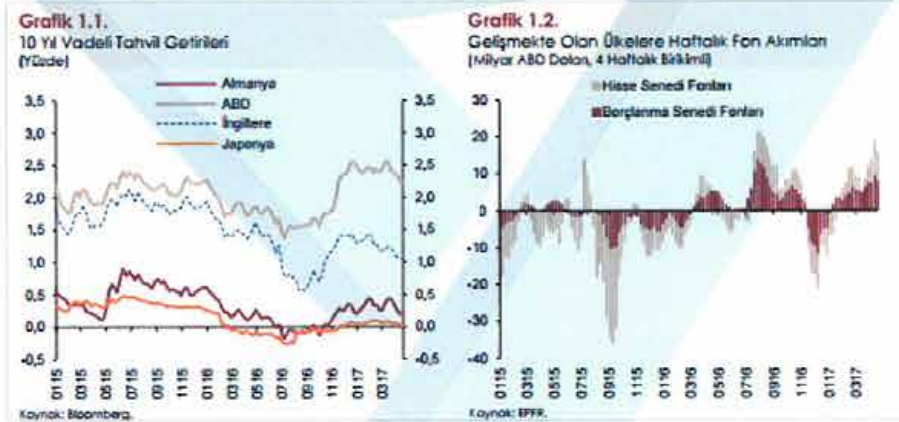
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu.

Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir.

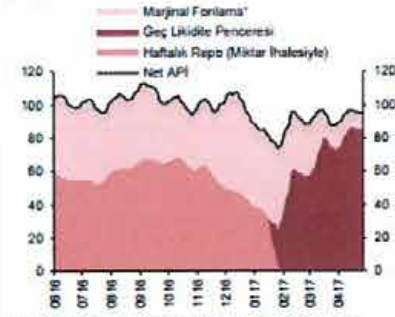
Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.

Grafik 1.1.1.
TCMB Fonlaması*
[2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL]



*Marginal fonlama, gecelik vadede bir karidorunun Gel bandından sağlanan fonlamadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.2.
Bankaların Para Piyasasında Finansman Maliyetleri
[5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüzdeler]



Kaynak: BIST, TCMB.

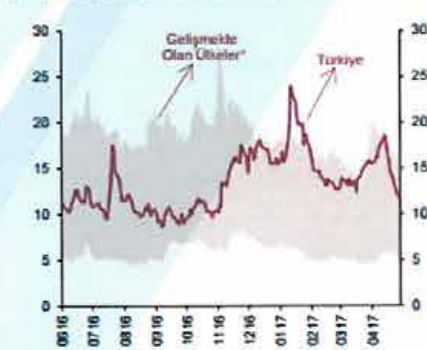
2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüzdeler)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüzdeler)



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

2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli⁵

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



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

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

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

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. 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	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

5.3.2. Bakırköy İlçesi⁶

Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır.

Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Nüfus:

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi'nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990'lı yıllarda İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy' n 1927-2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışı durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990'lı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960'lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun g le düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

Planlama alanının nüfus artışı oranı ülke nüfus artışı oranının üzerinde, İstanbul nüfus artışı oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul'a g le gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi  zel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet  zel İlköğretim okulu, 2 adet  zel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet  zel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 hotel ve mhotel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Ulaşım:

Bakırköy Bölgesi karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahlarındandır.

Ulaşım Projeleri:

Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km. olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy – Kartal - Tuzla Hafif Metrosu ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları:

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak Şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır. Bakırköy İlçesi'nin Yeşilköy Mahallesi'nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İli'nde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konu taşınmazın değerinin protokolde belirtilen doğrultuda çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri dikkate alınarak belirlenmesi talep edilmiştir.

Yukarıda bahsedilen iki yaklaşım kullanılırken elde edilen ve incelenen emsallerde Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.06.2016 tarihli Protokol’un 7. Maddesi’nin 1. Fıkrası’nda konu taşınmaz için çevre yapılaşma koşulları ve ilgili plan yönetmelikleri doğrultusunda her ölçekte plan yapma yükümlülüğünün Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olduğu ibaresi dikkate alınmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve irdelenen çevre imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına göre; rapora konu parselin “Konut Alanı olarak ve yapılaşma koşullarının ise Hmaks.: 7,50 m., TAKS= 0,25 şeklinde olması düşünülmüştür.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi’nde, Taks:0,25 H:7,50 m. yapılaşma şartına sahip “**Konut Alanı**” imarlı 2200 m² arsanın 7.500.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.955,-TL/m²)
- **Professional Group (532 257 83 21):** Şenlikköy Mahallesi’nde, Taks:0,25 H:7,50 m villa imarlı 950 m² arsanın 3.250.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.000,-TL/m²)
- **Wip Emlak (533 353 98 98):** Şenlikköy Mahallesi’nde, “**Konut Alanı**” imarlı Taks:0,25 H:7,50 m. yapılaşma şartına sahip 962 m² arsanın 13.580.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.116,-TL/m²)
- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi’nde, Taks:0,25 H:7,50 m. yapılaşma şartına sahip Hmaks: 6,50 “**Konut Alanı**” imarlı 1182 m² arsanın 4.250.000USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.663,-TL/m²)

- **Timur Demir (532 440 37 52):** Şenlikköy Mahallesi'nde, "Konut Alanı" imarlı Taks:0,25 H:7,50 m. yapılaşma şartına sahip 1200 m² arsanın 4.500.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.250,-TL/m²)

*1,USD 3,80 TL alınmıştır.



Bölgedeki Konsept Projeler

	FLORYA AVRUPA KONAKLARI
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2012
	TOPLAM ARSA ALANI: 14.955.00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 80 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 4+1(215-235 m ²)-5+1(405 m ²)
M² BİRİM SATILIK FİYATI: 16.000,00-22.000,00-TL	
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 50,00-70,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER : Proje sosyal imkan olarak kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	

	FLYINN RESİDENCE I-II
	PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2006
	TOPLAM ARSA ALANI: 15.250,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 170 Adet
	KONUT/OFİS TİPİ: 3+1 (200 m ²), 4+1 (250-450 m ²)
M² BİRİM SATILIK FİYATI: 10.500,00-19.000,00-TL	
M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 25,00-45,00-TL	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak açık-kapalı yüzme havuzu, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, sauna kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.	



KORU FLORYA

PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2013

TOPLAM ARSA ALANI: 42.425,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 298 Adet

KONUT/OFİS TİPİ: 3+1 (161-208 m²), 4+1 (226-264 m²), 4+2 (279-318 m²), 5+1 (286-297 m²), 5+2 (331-369 m²), 6+2 (360-453 m²), 7+2 (371-483 m²)

M² BİRİM SATILIK FİYATI: 14.000,00-20.000,00-TL

M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 35,00-45,00-TL

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak 20.000 m² yeşil alan, concierge hizmetleri, açık-kapalı yüzme havuzu, aerobik ve fitness salonu, türk hamamı, sauna kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.



FLORYA EKŞİNAR KONAKLARI

PROJENİN KONUMU: Florya / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2013

TOPLAM ARSA ALANI: 21.337,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 303 Adet

KONUT/OFİS TİPİ: 1+1 (76-86 m²), 2+1 (110-157 m²), 3+1 (202-204 m²), 4+1 (226-258 m²), 5+2 (380 m²), 6+2 (408 m²), 7+2 (463 m²)

M² BİRİM SATILIK FİYATI: 13.000,00-18.000,00-TL

M² BİRİM KİRALIK FİYATI: 35,00-45,00-TL

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Proje sosyal imkan olarak, yüzme havuzu, fitness salonu, türk hamamı, sauna, buhar odası, yürüyüş alanları kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmetlerini içermektedir.



Konut Emsal Araştırması:

- **Profesyonel Group (532 257 83 21):** Şenlikköy Mahallesi'nde, site içerisinde, 7+1 tipte, 400 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun villa tipi konutun 5.320.000,-TL (1.400.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 13.300,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Günyüzü Emlak (534 624 70 07):** Şenlikköy Mahallesi'nde, merkezi konumda, 5+1 tipte, 350 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun olmayan villa tipi konutun 4.750.000,-TL (1.250.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.571,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Fly Blue House Yapı&Emlak (532 558 02 25):** Şenlikköy Mahallesi'nde, site içerisinde, müşterek havuz kullanımı olan, 7+1 tipte, 400 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun olmayan villa tipi konutun 4.180.000,-TL (1.100.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 10.450,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Global Emlak (532 634 07 70):** Şenlikköy Mahallesi'nde, bitişik nizam, havuzlu, çift mutfaklı, 6+2 tipte, 400 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun villa tipi konutun 6.650.000,-TL (1.750.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 16.625,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)

- **Profesyonel Group (532 257 83 21):** Basıncık Mahallesi'nde, 7+1 tipte, 250 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun villa tipi konutun 3.040.000,-TL (800.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 12.160,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Profesyonel Group (532 257 83 21):** Şenlikköy Mahallesi'nde,merkezi konumda, müşterek havuz kullanımı olan, 7+1 tipte, 400 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun villa tipi konutun 4.180.000,-TL (1.100.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 10.450,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Pera Gayrimenkul (533 268 91 71):** Şenlikköy Mahallesi'nde, içerisinde kiracısı bulunan, 5+2 tipte, 390 m² kullanım alanı olarak pazarlanan, krediye uygun villa tipi konutun 4.560.000,-TL (1.200.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.692,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)

Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Global Emlak (532 761 78 78):** Şenlikköy Mahallesi'nde, Florya Caddesi üzerinde konumlu, 4 katlı, 1500 m² kullanım alanı olarak pazarlanan iskanlı binanın 35.150.000,-TL (9.250.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~23.433,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Beyazlar İnşaat ve Emlak (530 311 66 28):** Şenlikköy Mahallesi'nde, çarşı içinde, 1 bölümlü 20 m² kullanım alanı olan dükkanın 494.000,-TL (130.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 24.700,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Pera Gayrimenkul Danışmanlık (532 341 46 04):** Şenlikköy Mahallesi'nde, iskanlı, krediye uygun, 12.000-15.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen, kapalı otopark ve bahçe kullanımı olan 380 m² müstakil işyerinin 5.510.000,-TL (1.450.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 14.500,-TL/m²) (Döviz Kuru:3,80-TL)
- **Civan İnşaat&Florya Emlak GYO (530 289 95 57):** Şenlikköy Mahallesi'nde, cadde üzeri merkezi konumda, iskanlı, krediye uygun, 21.500-TL kira getirisi olduğu beyan edilen 4 katlı, bahçe kullanımı olan 400 m² müstakil işyerinin 6.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 16.875,-TL/m²)

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu 1032 ada 6 parsel için 29.06.2016 günü Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında yapılmış olan protokolde bulunan 7. Madde gereği bölge yapılaşma koşulları (Ayrık nizam Taks:0,25, Hmaks:7,50 m. bina derinliği 20 metre) dikkate alınarak kabul edilen imar fonksiyonu doğrultusunda özel değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

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

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçüm (m ²)	2200	950	962	1182	1200
İmar Fonksiyonu	Konut	Villa	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma Şartları	TAKS:0.25 H: 7.50	TAKS:0.25 H: 7.50	TAKS:0.25 H: 7.50	TAKS:0.25 H: 7.50	TAKS:0.25 H: 7.50
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	12955	13000	14116	13663	14250
Pazarlık Payı	0%	10%	10%	15%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	12955	11700	12704	11614	12113
Plan Uygulamasına İstinaden Terk Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
Büyükölçü Düzeltmesi	-30%	-25%	-25%	-25%	-25%
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe/Görünebilirlik Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5182	5265	5717	5226	5451
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	~ 5.350				

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde Konut imar fonksiyonu ve Ayrık nizam Taks:0,25, Hmaks:7,50 m. yapılaşma şartlarına sahip olacağı kabulüyle parselin toplam özel değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	1032	6	22.627,00	KONUT ALANI	Taks:0,25 Hmaks:7,50m	5.350,00	121.054.450,00

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

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

Taşınmaz için 29.06.2016 günü Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında yapılmış olan protokolde bulunan MADDE 7) GENEL HÜKÜMLER bölümü 1. Maddede belirtilen; **“Madde 3’de belirtilen araziler üzerinde proje geliştirebilmesi maksadıyla; bölge yapılaşma koşulları ve ilgili plan yapım yönetmeliklerine göre her ölçekte imar planlarının yapılması/yaptırılması, vekalet ve yetkisi EMLAK KONUT yükümlülüğündedir.”** Kısmı dikkate alınarak bölge yapılaşma koşulları (Konut Alanı - Ayrık nizam Taks:0,25, Hmaks:7,50 metre, bina derinliği 20 metre) ve taşınmazın mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Bu yöntem ile rapor konusu parsel üzerinde bölge yapılaşma koşulları doğrultusunda konut, dükkan bulunan bir proje geliştirilmiş ve gelir indirgeme yöntemi ile değeri irdelenmiştir.

Varsayımlar

- Rapor konusu parsel üzerinde yapılması öngörülen projede imar fonksiyonunun “Konut Alanı” yapılaşma şartlarının TAKS:0,25, Kat Adedinin:2 ve Hmaks: 7,50 m. olduğu olacağı varsayılmıştır.

- Yapılan projeksiyon aşağıda tablolandırılmıştır.

Parsel Alanı	22.627,00
Düzenleme Ortaklık Payı (%40)	9.050,80
Net İmar Alanı(A)	13.576,20
TAKS(B)	0,25
2.Bodrum Kat Alanı(C=A*B)	3.394,05
1.Bodrum Kat ve Zemin Kat Alanı(D=A*B*2)	6.788,10
1.Normal Kat Alanı(E=A*B*1.25)	4.242,56
Çatı Katı Alanı(F=E*0.70)	2.969,79
Toplam İnşaat Alanı(G=C+D+E+F)	17.394,51
Satılabilir İnşaat Alanı (H=D+E+F)	14.000,46
Konut Alanı (%95)	13.300,43
Ticaret Alanı (%5)	700,02

- Projelendirme, planlama ve yasal izin sürecinin 2017 yılında olacağı ve inşaatın 2018 yılında başlayacağı,
- Satılabilir alanların %5'inin dükkan olacağı kalan alanın konut olacağı,
- Yapılması öngörülen projenin 2017 senesinde planlama ve projelendirme süresinin tamamlanacağı, 2018 senesinde inşaat işlerinin %50'sinin, 2019 senesinde kalan %50'sinin tamamlanacağı,
- İnşaat m² birim maliyetinin 1.700,-TL/m² birim fiyatta olacağı kabul edilmiştir
- 2018 yılında satışına başlanan projenin konut ve ticari ünite satışlarının ilk sene %40, ikinci sene % 60'ının tamamlanacağı,
- Konut birim fiyatlarının ortalama 16.000 TL/m² ticaret birim fiyatlarının ise ortalama 20.000 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Genel Varsayımlar

- 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.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) proje genelinden elde edilecek toplam gelirin bugünkü değeri 214.588.089,-TL, inşaat maliyetlerin bugünkü değeri 30.437.098,-TL'dir.

Hesap edilen toplam satış hasılatından inşaat maliyeti düşüldüğünde projelendirilmiş arsa değeri 184.150.992,-TL olarak hesaplanmıştır.

Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	214.588.089
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	30.437.098
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	184.150.992

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu parselin değerlemesi müşterimiz talebi doğrultusunda çevre imar koşulları göz önünde bulundurularak yapılmış olup her iki yöntemle ulaşılan sonuç değerler özel değeri yansıtmaktadır. Gelir indirgeme yöntemi varsayılan imar fonksiyonunun yanı sıra başkaca tahminler ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olduğundan parsellerin özel değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre rapor konusu parselin toplam değeri için **121.054.450,-TL** bedel kıymet takdir edilmiştir.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi' nde konumlu 1032 ada 6 parselin detayları raporumuz içeriğinde aktarılan çevre imar planı doğrultusunda özel değerini yansıtan bir rapordur.

Rapor konusu parselin varsayılan imar fonksiyonu ve yapılaşmasının yanı sıra konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan özel değeri KDV hariç **121.054.450-TL** (Yüzyirmibirmilyonellidörtbindörtüüzelli TürkLirası)'dır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Özel Değeri*	121.054.450,00	31.280.219,64
Parselin KDV Dahil Özel Değeri	142.844.251,00	36.910.659,17

- *Parselin rapor içeriğinde detayları aktarılan öneri/taslak imar planı koşullarında olabileceği değeri yansıtmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,87 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Balent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Protokol
- Fotoğraflar ve Uydu Görüntüsü
- Raporu Hazırlayanların SPK Lisans Belgesi Örnekleri