



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Şenlikköy Mahallesi_Arsa Bakırköy / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/027

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 24 Haziran 2019 tarih ve 027 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Haziran 2019
Rapor Tarihi	: 26 Haziran 2019
Raporlama Süresi	: 1 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/027
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden parselin Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Şenlikköy Mahallesi, Yeşilköy Caddesi, Yamaç Sokak, 292 Ada, 220 No'lu Parsel, Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada, 220 no'lu parselde kayıtlı 40.722,50 m ² yüzölçümlü arsa
Sahibi	: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı + Eğitim Alanı (İlkokul) + Park + Yol" içerisinde kalmaktadır.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mevcut imar durumuna göre gerekli terkler yapıldıktan sonra üzerinde konut projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Aylık Pazar Kira Değeri

383.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	8
4.3.3.	ARSA RAYİÇ BEDELİ BİLGİSİ	9
4.3.4.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	17
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	20
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	20
8.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
10. BÖLÜM	SONUÇ	22

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Şenlikköy Mahallesi, Yeşilköy Caddesi, Yamaç Sokak, 292 Ada, 220 No'lu Parsel, Bakırköy / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 24 Haziran 2019 tarih ve 027 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Haziran 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 26 Haziran 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/027
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; yukarıda adresi belirtilen parselin Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri, parsel üzerinde yer alan yapıların riski yapı olarak ilan edildiği ve yıkılacak olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamasını talep etmiştir.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayana ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayana makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Şenlik
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	292
PARSEL NO	:	220
NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	40.722,50 m ²
ARSA PAYI	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	12961
CİLT NO	:	46
SAYFA NO	:	4437
TAPU TARİHİ	:	23.11.2017

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

25.06.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Bu parsel üzerindeki ev aynı ada 48 parsel aittir. (Ek Komisyon Kararı: 24.05.1953)
- Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.
(28.09.2016 tarih ve 11170 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.11.2017 tarih ve 12574 yevmiye no ile)
- Kullanım amacı: - (23.11.2017 tarih ve 12961 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan "6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır." şerhi, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı tespitinin yapılması sonucunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında konulmuştur.

Özel güvenlik bölgesi beyanı "Atatürk Havalimanı" sebebiyle konulmuş olup olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu beyanların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 292 ada 220 no'lu parsel; Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 no'lu Kararnamesinin 97. (i) maddesi, 102. (e) maddesi hükümleri ve 6306 sayılı Kanun uyarınca 17.01.2019 - 12.04.2019 tarihinde onaylanmış olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 232 parsel, 1032 ada 6 parsel ile 292 ada 231 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftasında kısmen "Konut Alanı" kısmen "Eğitim Alanı (İlkokul)" kısmen "Park" ve kısmen "Yol" alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Lejand	Yapılaşma Şartları	Fonksiyon Alanı (m ²)
292	220	40.722,50	Konut Alanı	KAKS: 0,90 – Y _{ençok} = Z+2 Kat	28.717,50
			Eğitim Alanı (İlkokul)	KAKS: 1,20 – Y _{ençok} = Z+2 Kat	5.000,96
			Park	-	6.075,00
			Yol	-	929,04
TOPLAM					40.722,50

Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir;

Özel Hükümler

- Konut Alanı'nda Y_{ençok}: Zemin + 2 Kat (Z+2 Kat) ve inşaat alanı hesabı brüt parsel üzerinde yapılacak olup KAKS: 0,90'dır. Konut Alanı'nda hesaplanan inşaat alanının %5'i kadar alan ticari kullanım amacı ile ayrılabilir. Bu ticari birimler bir yapıya bağlı veya bağımsız olarak yapılabilir.
- Konut Alanı'nda yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir ada içerisinde ayrı ayrı ve/veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Konut Alanları'nda zemin altı otoparkları sadece çekme mesafeleri içerisinde yapılacaktır.
- İlkokul Alanı'nda KAKS: 1,20 - Y_{ençok}= Zemin + 2 Kat olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alandaki yükseklik değeri hiçbir koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 tarih ve 118887 sayılı yazısında belirtilen deniz seviyesinden maksimum 66 m yükseklik (çatı, baca, anten vb. dahil zemin+bina yüksekliği) değerini aşamaz.
- Cami Alanı'nda avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alandaki yükseklik değeri hiçbir koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 tarih ve 118887 sayılı yazısında belirtilen deniz seviyesinden maksimum 68 m yükseklik (çatı, baca, anten vb. dahil zemin+bina yüksekliği) değerini aşamaz.

6. Park Alanları kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup bu alanlarda 50 m²'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafoları düzenlenebilir.
7. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

--- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ---



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Hali hazırda parsel üzerinde spor tesisi yer almaktadır. Bakırköy Belediye İmar Müdürlüğü'ndeki taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan araştırmalarda tesise ait herhangi bir yasal belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde yer alan tesis yapılarının 15.11.2017 tarih ve 12574 yevmiye no ile 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak tescil edilmiş olması ve binalar ile yasal belge bulunmaması hususları dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3.3. ARSA RAYİÇ BEDELİ BİLGİSİ

Bakırköy Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 292 ada 220 no'lu parselin konumlandığı Yamaç Sokak'ın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2019 yılı m² rayiç bedelinin **4.515,30 TL** olduğu belirlenmiştir.

4.3.4. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle için rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Rapor konusu 292 ada 220 no'lu parsel 20.10.2010 tarih ve 10233 yevmiye no ile ifraz edilmiş ve Maliye Hazine adına tescil edilmiştir. Bu işlemten sonra taşınmaz T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına 23.11.2017 tarih ve 12961 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Rapor konusu taşınmaz 17.07.2006 – 28.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Meskun Konut Alanı" kısmen "Spor Tesis Alanı" kısmen "Çocuk Bahçeleri" kısmen "Trafo Alanı" ve kısmen "Yol" içerisinde kaldığı belirlenmiştir.
- Ayrıca Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin "İstanbul Defterdarlığı tarafından eski 292 ada 151 parsel (eski 151, yeni 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226) ilişkin 17.07.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazın reddine dair 06.12.2006 110 sayılı Bakırköy Belediyesi Meclis kararının istemiyle Bakırköy Belediyesi'ne karşı açılan davada İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2006 tarih ve 2015/1589 esas 2016/503 sayılı kararı ile Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere davanın reddine karar verilmiştir" notu düşülmüş olup, yapılan şifahi görüşmelerde, 1/1000 ölçekli planların iptal edildiği hali hazırda 1/5000'lik planının bulunduğu öğrenilmiştir. Buna göre parsel İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylı 1/5000 ölçekli 20.11.2015 tasdik tarihli Yeşilköy Mahallesi 292 ada 220, 221, 222, 223, 224, 225 parseller 278 ada 155, 156, 148, 147 parseller 278 ada 4 parsel 401 ada 130 parsel ile ilişkin Nazım İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Bu plana göre parsel "**Kısmen Kapalı Spor Alanı, Kısmen Park Alanı ve Yol**" olarak belirlenmiş alan içerisinde kalmaktadır.

- Rapor konusu parsel 16.03.2018 tarihli İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan planda kısmen "KAKS: 1,30 – Y_{ençok}: Z+2 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı" kısmen "KAKS: 1,20 – Y_{ençok}: Z+2 Kat yapılaşma şartlarına İlkokul Alanı" kısmen "KAKS: 1,40 – Y_{ençok}: Z+2 Kat yapılaşma şartlarında Özel Kültürel Tesis Alanı" kısmen "Park" kısmen "Yol" içerisinde kalmaktadır. Parsel son olarak; Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 no'lu Kararnamesininin 97. (i) maddesi, 102. (e) maddesi hükümleri ve 6306 sayılı Kanun uyarınca 17.01.2019 - 12.04.2019 tarihinde onaylanmış olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 232 parsel, 1032 ada 6 parsel ile 292 ada 231 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftasında kısmen "KAKS: 0,90 – Y_{ençok}: Z+2 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı" kısmen "KAKS: 2,30 – Y_{ençok}: Z+2 Kat yapılaşma şartlarında Eğitim Alanı (İlkokul)" kısmen "Park" ve kısmen "Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy ilçesi, Şenlikköy Mahallesi, Yeşilköy Caddesi, Yamaç Sokak üzerinde konumlu 292 ada, 220 no'lu parseldir. Parsel üzerinde Galatasaray Spor Kulübü'nün kullanımına ait Florya Metin Oktay spor tesislerinin bir kısmı bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; D100 (E-5) karayolu - Flyinn Alışveriş Merkezi istikametinde devam eden Yeşilköy Caddesi üzerindeki sol tarafta yer alan Yamaç Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Flyinn AVM, Atatürk Hava Limanı ve ek üniteleri ile orta-üst ve üst gelir grubu kişilerce mesken amaçlı olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 3 – 4 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz; D100 (E-5) Karayolu'na 2 Km, Şirinevler'e 7 km, Bakırköy Merkez'e 10 km ve Mecidiyeköy'e 23 km mesafededir.

Merkezi konumu, tercih edilen bir bölgede yer alması ve ulaşım rahatlığı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü **40.722,50 m²**'dir.
- Parsel hafif eğimli ve düz bir yapıya sahiptir.
- Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıdadır.
- Parsel üzerinde Galatasaray Spor Kulübü'nün kullanımına ait Florya Metin Oktay spor tesislerinin bir kısmı bulunmakta olup yapıların faal olarak kullanılması ve güvenlik nedenleriyle parsel sınırlarının içerisine girilememiş olup tüm tespitlerimiz parsel sınırlarının dışından yapılmıştır.
- Parsel hali hazırda kuzeydoğuda Yamaç Sokak'a, güneybatıda Yeşilyurt Sokak'a imar yolu bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan tesis yapılarının 15.11.2017 tarih ve 12574 yevmiye no ile 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak tescil edilmiş olması ve binalar ile yasal belge bulunmaması hususları dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve fiziki özellikleri dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**mevcut imar durumuna göre gerekli terklerinin yapılmasından sonra üzerinde konut projesi geliştirilmesi**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

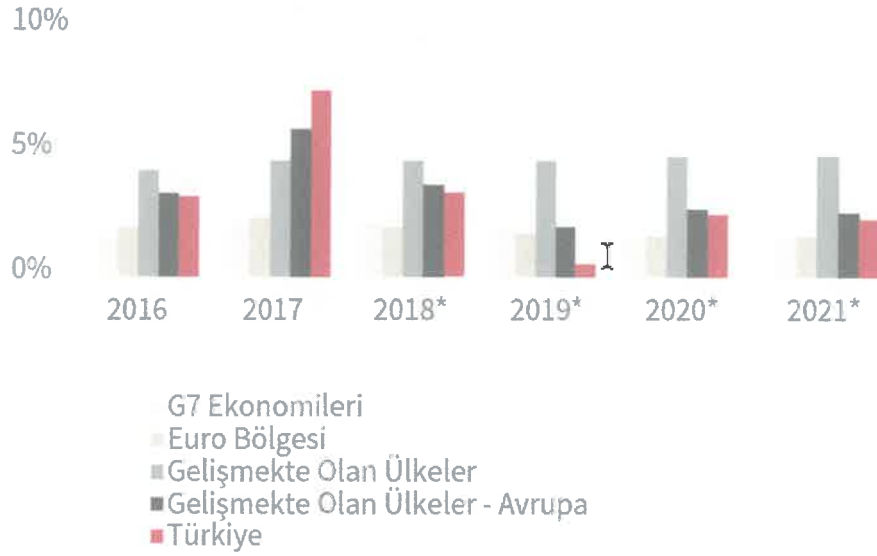
2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına dair göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

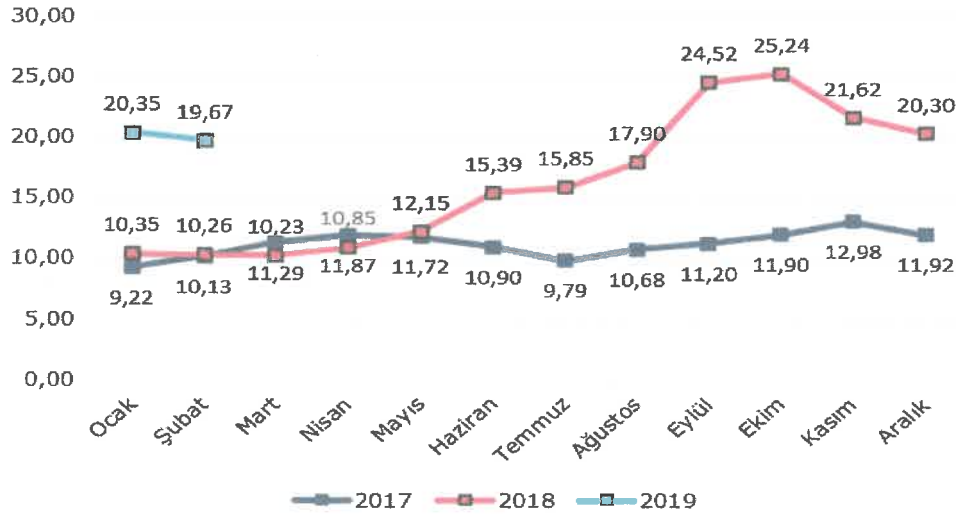
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



*Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

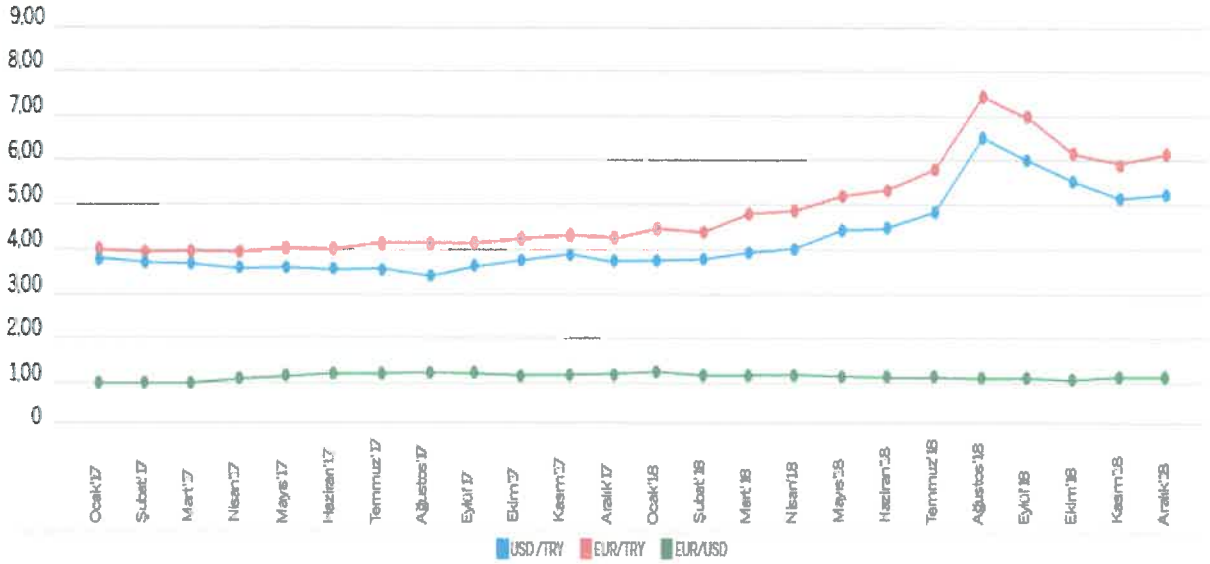
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,30; bir önceki yılın aynı ayına göre %20,30 ve 12 aylık ortalamalara göre %16,33 artış gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

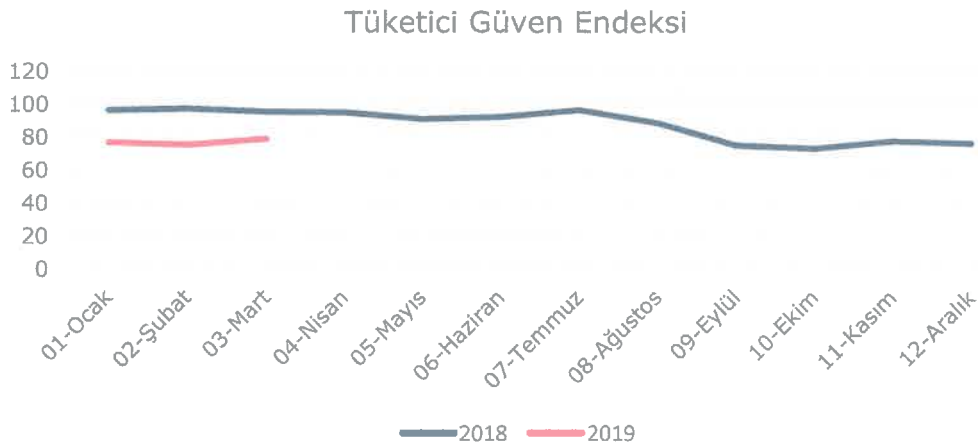
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı 1. Çeyrek sonunda 78,65 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarıyılında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAKIRKÖY İLÇESİ

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur.

Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

İlçenin nüfusu 2016 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 222.437 kişidir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, A Plus, Carousel, Town Center, Capacity gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı da canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Hava, kara ve deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, uluslararası havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kültür merkezleri, Sosyal hizmet alanları, beş yıldızlı oteller, dünya standartlarında büyük alışveriş merkezleri ile Bakırköy'ü turizme yönlendirilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat, emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısı görünümünü arz eder. Yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir.

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 222.668 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede pazarda kiralamaya sunulmuş arsa bulunmamaktadır.

6.3.2. SATILIK ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar aşağıdaki gibidir.

- 1) Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu, E-5 Cepheli, 2.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip arsa 60.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 30.000,-TL) İlgili tel.: 0212 656 05 55
- 2) Şenlikköy Mahallesi, Otlukbeli Sokak üzerinde konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" ve "TAKS: 0,25 – 2 Kat" yapılaşma şartlarına sahip arsa 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 15.000,-TL) İlgili tel.: 0530 070 31 62
- 3) Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu, 740 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" ve "TAKS: 0,25 – 2 Kat" yapılaşma şartlarına sahip arsa 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 15.540,-TL) İlgili tel.: 0532 257 83 21
- 4) Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu, 962 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" ve "TAKS: 0,25 – 2 Kat" yapılaşma şartlarına sahip arsa 17.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 18.450,-TL) İlgili tel.: 0212 442 16 90

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Prestijli bir bölgede yer alması ve bölgedeki elit ortam,
- İmar durumu,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parsel üzerindeki binaların yıkılacak olması nedeniyle aylık pazar kira değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan, değerlemeye konu parselin çıplak mülkiyetinin yıllık pazar kira değerinin tespitinde; **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Ayrıca, pazar yaklaşımı yöntemi; değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin belirlenmesinde kullanılmıştır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntem ile aylık pazar kira değerinin hesabı için; "Kapitalizasyon oranı = Aylık Brüt Kira Geliri x 12 / Gayrimenkulün Pazar Değeri" formülü kullanılmaktadır. Aylık brüt kira geliri (aylık pazar kira değeri) "aylık brüt kira geliri = kapitalizasyon oranı x gayrimenkulün pazar değeri / 12" formülü ile hesaplanmaktadır. Gayrimenkulün pazar değeri; pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunacaktır.

8.1.1. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde piyasadan bulunan emsaller; konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; konum, büyüklük, lejand, yapılaşma şartları ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

SATILIK ARSALARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ								
Emsaller	m ² Birim Değeri (TL)	Konum	Büyükklük	Lejand	Yapılaşma Şartları	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	30.000	-20%	-25%	5%	5%	-20%	-30%	4.500
Emsal 2	15.000	-20%	-25%	0%	5%	0%	-30%	4.463
Emsal 3	15.540	0%	-45%	0%	5%	0%	-30%	4.584
Emsal 4	18.450	0%	-45%	0%	5%	0%	-35%	4.520
Ortalama m² Birim Değeri								4.515

8.1.3. KAPİTALİZASYON ORANI

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmasında rapora konu taşınmazın konumlandığı bölgede pazarlanan gayrimenkullerin kiralık ve satılık fiyatları ile yapılan analizde gayrimenkullerin kapitalizasyon oranının % 2,00 ila % 3,00 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın arsa niteliğinde olması, belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi gibi etkenler dikkate alındığında taşınmazın kapitalizasyon oranının % 2,50 olarak alınması uygun görülmüştür.

8.1.4. ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmazın m² birim pazar değeri için; 4.515,-TL, kapitalizasyon oranı için ise; % 2,50 takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın aylık pazar kira değeri; direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi ve "aylık brüt kira geliri = (m² birim pazar değeri x kapitalizasyon oranı ÷ 12)*Arsa Alanı" formülü ile aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Buna göre rapora konu taşınmazın direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi ile bulunan aylık pazar kira değeri; (4.515 x % 2,50 / 12)*40.722,50 m² ≈ **383.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde; gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın aylık pazar kira değeri için; **383.000,-TL (Üçyüzseksenüçbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, imar durumuna ve kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla kiralamaya esas brüt alanlarına göre takdir olunan aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	383.000	66.025	57.983

Not: 25.06.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,8008 TL ve 1,-EURO = 6,6054 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Haziran 2019

(Değerleme tarihi: 25 Haziran 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri