

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA
PARSELİ

2016/0024

13.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.01.2016 tarihinde, 2016/0024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme 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;
- 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;

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	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	11.01.2016
RAPOR TARİHİ	13.01.2016
RAPOR NO	20160024
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenibosna Mahallesi'nde konumlu, 1542 Ada 37 Nolu Parsel Bahçelievler / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.001681, 28.814021
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş mülkiyetindeki İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde kayıtlı 1542 Ada 37 Nolu Parsel 21.438,07 m ² yüz ölçüme sahiptir. (Detaylar için Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu parsel, "T1 Ticaret Alanı" olarak ayrılmıştır. (Detaylar için bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
1542 ADA 37 NOLU PASRELİN KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	96.471.315 TL (Doksanaltı milyondört yüz yetmiş bir bin üç yüz on beş Türk Lirası)
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 değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer

tahmini yapılırken değerin 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 değerleme 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 Jeofizięi" 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi.....	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer).....	10
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	12
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	12
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	13
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	14
2.3.6.	Şerefiye.....	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	15
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*).....	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
3.3.1.	İstanbul İli (*).....	18
3.3.2.	Bahçelievler İlçesi	21

BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum.....	22
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	24
4.2.1.	Parselin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	25
	Plan Notları	26
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	27
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	27
4.4.2	Belediye İncelemesi	27
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	27
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	28
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	29
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	29
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	30
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	32
5.2.1	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	32
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	35

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.01.2016 tarihinde, 2016/0024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 nolu parselin güncel değerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması 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 Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 11.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 13.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRESİ : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4
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 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.

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

SERMAYESİ : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. 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.¹

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

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

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

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

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.1.3. 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.

2.1.4. 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

2.2. 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.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. 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.

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu 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.

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

2.2.4. 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.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. 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 değerlemede 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 enstruman 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 değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

2.3.8. Rapor Tarihi

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

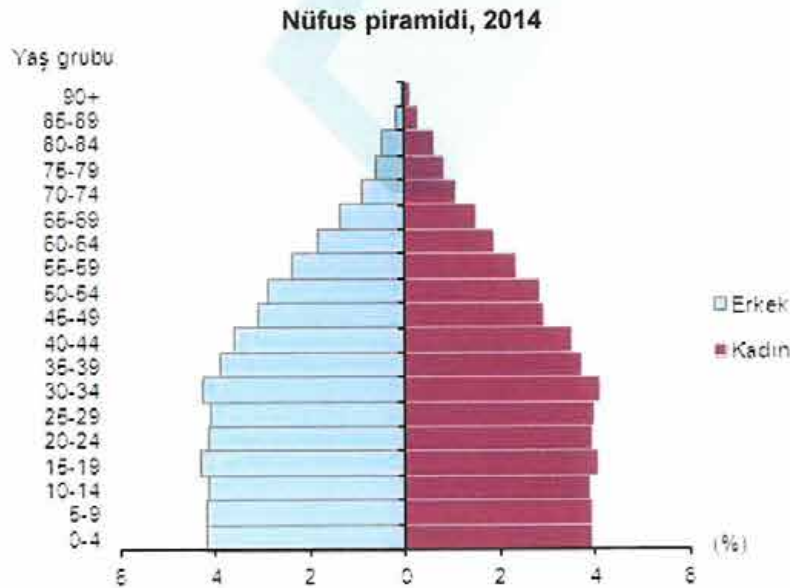
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5 150 072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 113 072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

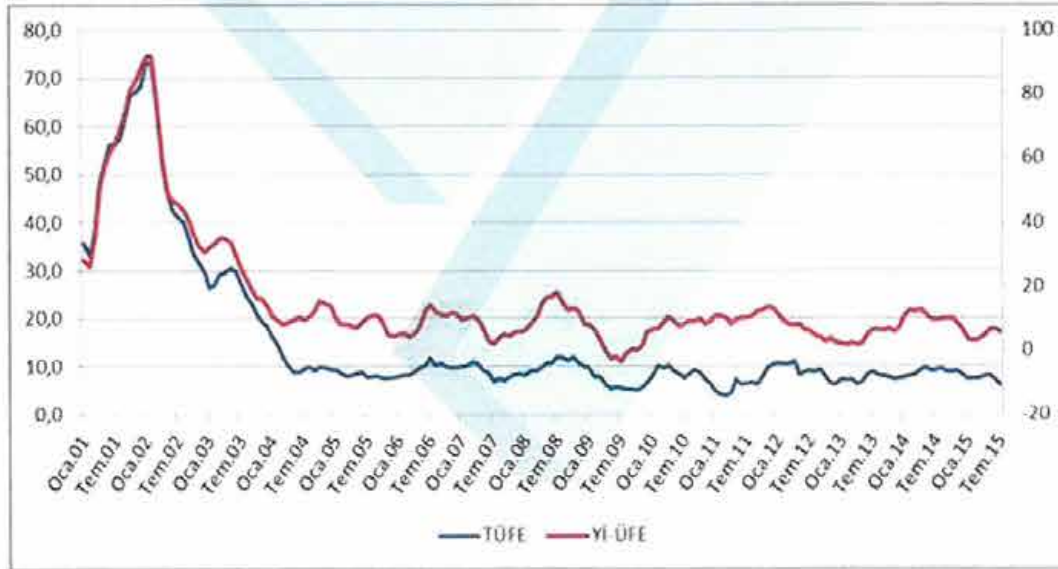
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca,

yurtiçinde siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri artırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığı daraltma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. İstanbul İli (*)

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada

İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, 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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.052) 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 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. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen

ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.3.2. Bahçelievler İlçesi

Bahçelievler, İstanbul İli'ne bağlı bir ilçedir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur.



1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 Karayolu'nun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşmıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu 1 adet parseldir. Parsel, İstanbul Atatürk Uluslararası Havalimanı'nın kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; D100 Karayolu, CNR Ekspo Fuar Merkezi, İETT Sefaköy ve Yenibosna Metrobüs Durakları, Kuyumcukent, Özel İstanbul Fatih Koleji, Starcity Outlet Center, Armonipark AVM yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede Nish İstanbul, İstWest, Greenist, Toya Moda gibi konut projeleri ve Business Port, İstanbul Vizyon Park, Nish İstanbul Office gibi ticari projelerde yer almaktadır.

Konu parselde ulaşım, Mahmutbey-Atatürk Havaalanı Bağlantı Yolu üzerinden Çobançeşme Kavşağı ile Malazgirt Caddesi'ne dönülerek ulaşılır. Taşınmaz yan yol üzerinde Fatih Koleji'nin komşu parseldir. Kuyumcukent'in tam karşısında konumludur.



4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TKGM bilgisayar sisteminden temin edilen TAKBİS çıktısına göre taşınmazların bilgileri aşağıdaki gibidir.

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bahçelievler
MAHALLESİ	:	Yenibosna
ADA NO	:	1542
PARSEL NO	:	37
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.438,07 m ²
HİSSESİ	:	Tam
YEVMIYE NO	:	21741 (*)
CİLT NO	:	200
SAYFA NO	:	19722
TAPU TARİHİ	:	12.08.2015 (*)

Parsel, 36.332,34 m² brüt alana sahip iken 14.894,27 m² lik kısmının park ve dereye terk işlemi ile yapılarak 21.438,07 m² olarak değişmiştir.

(*) Rapora konu taşınmazın mülkiyet bilgileri değişmediği için tapu tarihi ve yevmiye numarası TAKBİS belgesi üzerinde 29.05.2014 ve 13781 yevmiye no olarak görünmektedir.

4.2.1. Parselin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan TAKBİS belgelerine göre rapor konusu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü

- Metro hattından dolayı 3000,75 m² sinde İBB lehine süresiz ve bedelsiz irtifak hakkı vardır. (12.08.2015 tarih ve 21741 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) lehine 2942 Sayılı Kanununun 7. Maddesi Gereğince Kamulaştırma Şerhi. (14.06.1990 tarih ve 5201 yevmiye no ile)

NOT: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum kamulaştırma yapmadan önce bazı işlemler yapar. Bu işlemlerden biri de kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi ve kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilmesidir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescil isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

NOT: Bakırköy- Şirinevler-Sefaköy-Avcılar-Beylikdüzü hafif metro hattının ve hattın her iki tarafında oluşturulan 5 m genişliğindeki koruma bandının kullanım hakkı süresiz ve bedelsiz olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine bırakılmıştır.

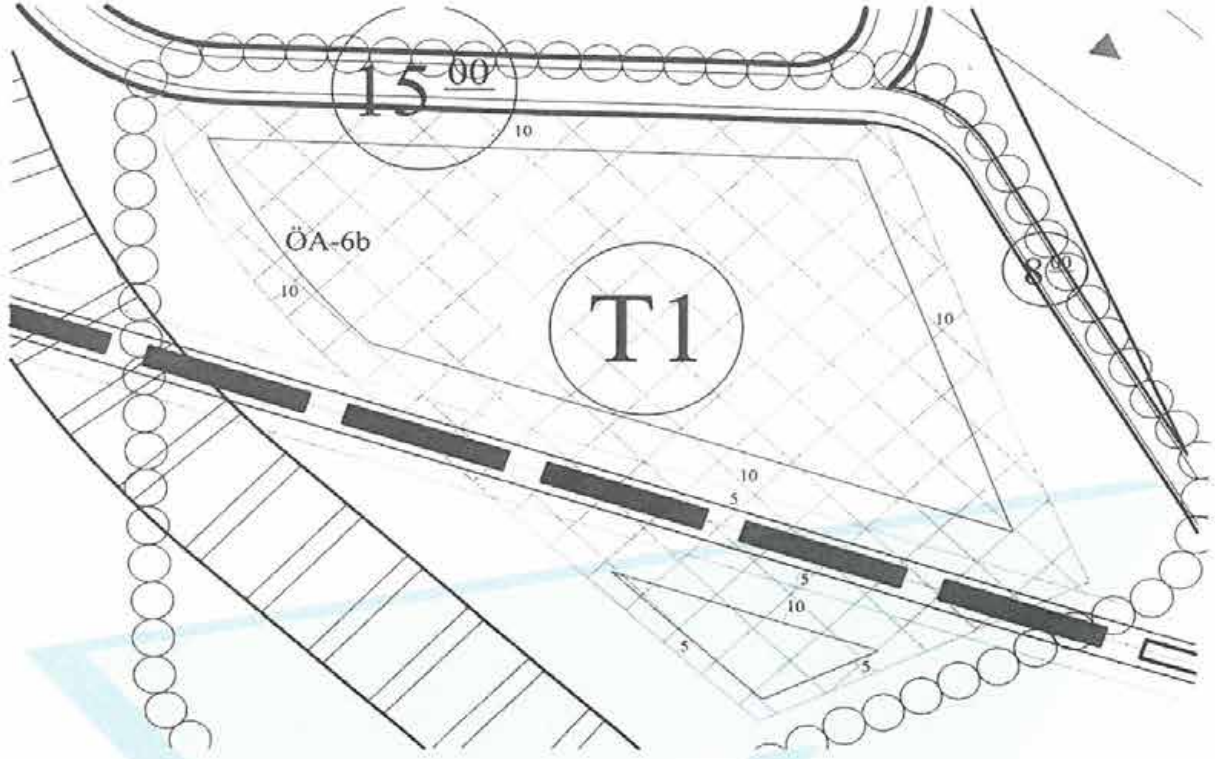
Yukarıdaki beyanın ve irtifak hakkının taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

4.3. Parselin İmar Bilgisi

Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen onaysız imar durum belgesine göre rapor konu parselin 14.11.2014 tarih 1643 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 parsel ile ilişkin Uygulama imar planı kapsamında 'T1 Ticaret ve Hizmet Alanı' olarak planlanmıştır.

Parselin plan notunda tanımlı olan Kısmen Dere Güzergahı, Kısmen Park Alanı, Kısmen de Yol Alanının terk işlemleri tamamlanmıştır. Ayrıca parselin üzerindeki kısmi raylı sistem hattından dolayı yaklaşık 3000 m² lik İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine irtifak hakkı mevcuttur. Plan notunda tanımlı bir husus da "Bahsedilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği ve 24.11.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir." Notudur. 24.11.2013 tarihli imar planı notlarında; "Ticaret+Hizmet Alanlarında parsel büyüklüğü 20000 m² ve üzerinde ise KAKS:1,80 yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:2,00 dir." Notu mevcuttur.



PLAN NOTLARI

- Tasdik sınırı 1542 Ada 37 sayılı parselin sınırındır ve tasdik sınırı içerisindeki alan T1 Ticaret+Hizmet Alanı, Kısmen Raylı Sistem Hattı, Kısmen Dere Güzergahı, Kısmen Park Alanı, Kısmen de Yol Alanıdır.
- T1 Ticaret+Hizmet Alanlarında, İş Merkezi, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Alışveriş Merkezi, Rezidans, Lokanta, Otel-Motel, vb. Konaklama Tesisi, Yönetim Binaları, Banka Finans Kurumu vb. fonksiyonlar, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Öğrenci Yurtları vb. Özel Sosyal Kültürel Tesisler, Katlı Otopark, Çevre Yapılanma koşullarına uygun olmak şartı ile Özel Sağlık, Özel Eğitim Tesisleri yapılabilir.
- T1 Ticaret Hizmet Alanında Emsal Değeri 12.07.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli planın kademeli yapılaşma şartlarına göre belirlenecektir. Emsal hesabı 1542 ada 37 sayılı parselin kadastral alanının %60 üzerinden hesaplanacaktır. Buna karşılık donatı alanları (Yol, Park Alanı) bedelsiz olarak terk edilecektir.
- Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- Bahçelievler ilçesi, Yenibosma Mahallesi, 1542 Ada 37 sayılı parsel içerisinde kalan Bakırköy-Avcılar-Beylikdüzü hafif Metro Hattının her iki tarafında oluşturulan 5M

genişliğindeki koruma bandının kullanım hakkı süresiz ve bedelsiz olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine bırakılarak irtifak tesisi kurulacaktır.

- Maksimum yükseklik değeri, çatı, baca, anten vb. dahil olmak üzere Atatürk Havaalanı Mania planı kriterlerin doğrultusunda belirlenecek irtifa seviyesini geçemez.
- Bahsedilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği ve 24.11.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
- 1542 Ada 37 Parselde yapılaşma faaliyetlerine başlanmadan taşkın risk kotu parsele hizmet edecek altyapı tesisleri, sızdırmazlık önlemleri, havalandırma, aydınlatma, boşlukları, kapı, pencere, gibi donatılar, zeminaltı otopark girişleri vb. konularda iski görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Maksimum bina yüksekliği ile ilgili Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- Hafif Metro hattının kuzeyinde ve güneyinde Metro Koruma Bandından itibaren 10M. çekme mesafesi uygulanacaktır.

4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmaz Hazine adına kayıtlı iken 4706 sayılı yasa kapsamında TTA Gayrimenkul A.Ş. sonradan 29.05.2014 Tarih 13781 Yevmiye Numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Parsel, 12.07.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bahçelievler Yenibosna Basın Aksı Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında; kısmen "T1 ticaret + hizmet alanı", kısmen "park ve dinlenme alanı", kısmen "su kanalları koruma kuşağı", kısmen "raylı sistem hattı", kısmen "yol alanı"nda kalmaktadır. Daha sonra, parsel için 14.11.2014 tarih 1643 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 parsel ile ilişkin Uygulama imar planı hazırlanmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olduğu belirlenmiştir.

Parselin Parklar ve Dinlenme Alanları 13.704,61 m² Yol: 1.154,40 m² olmak üzere toplam 14.894,27 m² 12.08.2015 tarihinde terkinleri gerçekleşmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilememiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilememiştir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde imar fonksiyonu doğrultusunda İş Merkezi, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Alışveriş Merkezi, Rezidans, Lokanta, Otel-Motel, vb. Konaklama Tesisi, Yönetim Binaları, Banka Finans Kurumu vb. fonksiyonlar, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Öğrenci Yurtları vb. Özel Sosyal Kültürel Tesisler, Katlı Otopark, Çevre Yapılanma koşullarına uygun olmak şartı ile Özel Sağlık, Özel Eğitim Tesisleri gibi fonksiyonlar bulundurabilecek bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "İstanbul Bahçelievler Yenibosna Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Doğa Şehircilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ~ Baş Yapı İnş. Taah. Ve Tur. San. Dış Tic. Ltd. Şti. iş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 440.000.000 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı: %39 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 171.600.000 TL bedel ve oranlarda 09.01.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

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

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu 1542 ada 37 nolu parseldir. Parsel, toplam 21.438,07 m² yüz ölçüme sahiptir.
- Taşınmaz düzgün sayılabilecek bir forma sahiptir.
- Taşınmaz düz engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel boş durumdadır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşımın kolay olması,
- Görülebilirlik ve reklam kabiliyeti
- Merkezi konumda olması,
- D-100 Karayolu'na yakın olması,
- İmar durumu.

Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde metro hattı için yaklaşık 3000 m² lik kısmında malik aleyhine irtifak hakkının mevcudiyeti.

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

Arsa Emsal Araştırması:

- **Remax (532 711 81 47)** : Bahçelievler’de konu taşınmaza yakın konumda 5.495m² yüzölçümüne sahip, ‘Ticaret Alanı’ imarlı, Emsal=1.50, ‘Prestij Hizmet Alanı’ imarlı (Prestij+Hizmet alanlarında dış ticarete yönelik bürolar, sergileme alanları, çarşı, medyaya yönelik tesisler, oteller, rezidans, sinema, tiyatro salonu gibi kültürel tesisler yapılabilir). arsa için 10.000.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~5.295 TL/m²)
- **Bekkava Group Gayrimenkul İnşaat (532 100 18 28)** : Bahçelievler’de konu taşınmaza yakın konumda Sanayi Caddesinde yer alan 6100m² yüzölçümüne sahip ‘Konut+Ticaret Alanı’ imarlı, arsa için 13.000.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~6.201 TL/m²)
- **Üçel Emlak (216 572 07 05)** : Yenibosna’da Ticaret+Hizmet Alanı imar fonksiyonuna sahip 5165 m² yüz ölçümüne sahip parsel 15.000.000 USD bedel ile satılıktır. (Birim Değer: 8.400 TL/m²)
- **Adem Gayrimenkul (532 374 45 71)** : Bahçelievler’de konu taşınmaza yakın konumda 3850m² yüzölçümüne sahip 10300 parselde yer alan Ticari kullanımda Emsal= 1,75, Otel-Konaklama Tesisi olarak Emsal=2,25 ‘Ticaret Alanı’ imarlı (Prestij+Hizmet alanlarında dış ticarete yönelik bürolar, sergileme alanları, çarşı, medyaya yönelik tesisler, oteller, rezidans, sinema, tiyatro salonu gibi kültürel tesisler yapılabilir.) arsa için 10.000.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~7.500 TL/m²)

Ticari Emsal Araştırması:

- **Yurt Emlak (534 453 65 95) :** İstwest Projesinde 5. normal katta bulunan 96 m² kullanım alanına sahip 2+1 ofis katı için 560.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 5.833TL /m²)
- **E&E Gayrimenkul (532 611 61 75) :** Nish İstanbul Projesinde 2.normal katta bulunan 97 m² kullanım alanına sahip 2+1 ofis katı 850.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~8.762 TL/m²)
- **Goldwell Banker Royal (532 284 03 43) :** Kuyumcukent 105m² kullanım alanına sahip dükkan 265.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 7.344TL /m²)
- **Turyap Yenibosna Temsilcilięi (532 773 02 80) :** Yenibosna Business Port'ta 180m² kullanım alanına sahip 9. Katta bulunan ofis katı için 1.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 5.555 TL/m²)
- **Evmax Özen Gayrimenkul (544 567 47 57) :** Basın Ekspres yoluna cepheli 150m² kullanım alanına sahip ofis katı için 590.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 3.933 TL/m²)
- **Pınar Emlak İnşaat (532 554 07 99) :** İstanbul Suites Projesinde bulunan 150 m² kullanım alanına sahip 2+1 ofis katı 1.600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~10.666 TL/m²)

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsaller incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, değer takdir edilmiştir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilmiş m² birim ve toplam değeri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1542	37	21.438,07	Ticaret+ Hizmet	1,8	4.500	96.471.315,00

5.2.1 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve 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.

Rapor konusu taşınmaz üzerinde gerek mevcut imar fonksiyonu gerekse çevre teşekkül tarzı ve gelişimi göz önünde bulundurulduğunda üzerinde dükkan, mağaza ve ofis üniteleri bulduran bir ticaret merkezi geliştirilmiştir.

- Parselin emsal hesabı, plan notlarında parselin emsal hesabının kadastral alanın %60 ı üzerinden yapılacağı notunun mevcudiyeti göz önünde bulundurularak yapılmıştır. (Bu plan notu %40 dan fazla terk işlemi yapma durumunda önem kazanmakta olup konu parselin yaklaşık %40 kadar terk yapmış olmasından dolayı değere büyük bir etken olmamakla birlikte hesapta dikkate alınmıştır.)
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve satılabilir alanın emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanın 1,50 katı kadar olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Parselin Kadastral Yüzölçümü (m ²)	36.332,34
Parselin Tescile Esas Yüzölçümü (m ²) (Ticaret+Hizmet Uygulama Alanı)	21.438,07
Plan Notuna Göre Emsal Hesabı Yapılacak Alan (m ²) (Kadastral Alanx0,60)	21.799,40
Emsal	1,80
Emsale Dahil İnşaat Alanı (A) (m ²)	39.238,93
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (m ²) (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) (B)	11.771,68
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (C) (m ²)	7.847,79
Satılabilir İnşaat Alanı (A+C) (m ²)	47.086,71
Toplam İnşaat Alanı (A+B+C) (m ²)	58.858,39

- İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 1.800 TL/m² birim değerinde olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir alanların %30 dükkan/mağaza, %70 i ofis niteliğinde olacağı varsayılmıştır.

Kullanım Fonksiyonu	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
Dükkan/Mağaza	14.126,01
Ofis	32.960,70

- Dükkan/mağaza birim fiyatlarının ortalama 10.000 TL/m², ofis birim fiyatlarının ise ortalama 4.500 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılın sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Dükkan ve mağaza satışların 2016 yılında %30, 2017 yılında %30, 2018 yılında ise %40, ofislerde 2016 yılı içinde %40, 2017 yılı içinde %40, 2018 yılı içinde %20 tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	280.073.767
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	103.342.943
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	176.730.824

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyona göre satışlardan elde edilecek gelirler toplamı 280.073.767 TL, inşaat maliyeti 103.342.943 TL olup projelendirilmiş arsa değeri 176.730.824 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer içerisinde proje geliştirme bedelini barındırdığı gibi kabullere dayalı olması ve parametrelerin değişkenlik arz edebileceği düşüncesi ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin daha gerçekçi olduğu kabul edilmiş ve emsal karşılaştırma değeri ile bulunan sonucun parselin değeri olacağı kanaatine varılmıştır. **Buna göre parselin toplam değeri KDV hariç 96.471.315 TL takdir ve hesap edilmiştir.**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 nolu parselin değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin günümüz piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **96.471.315 TL (Doksanaltı milyondört yüz yetmiş bir bin üç yüz on beş Türk Lirası)**'dir.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	96.471.315	31.733.986
Parsellerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (%18)	113.836.152	37.446.103

Rapor tarihi itibarıyla TCMB USD döviz satış kuru 3,04 TL kullanılmıştır.

- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

Saygılarımızla,

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

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Sureti
- TAKBİS Belgesi
- Emlak Beyanı
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

İNA ANALİZİ

	1. YIL	2. YIL	3. YIL	TOPLAM
	2016	2017	2018	
	Pazarlama Süreci			
GELİRLER	İnşaat Süreci			
Dükkan/Mağaza Satış Geliri (TL)	42.378.041	46.615.846	68.369.907	157.363.793,64
Ofis Satış Geliri (TL)	59.329.258	65.262.184	35.894.201	160.485.642,69
Toplam Satış Geliri Satış Geliri (TL)	101.707.299	111.878.029	104.264.108	317.849.436,33
Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	101.707.299	98.138.622	80.227.845	280.073.766,77

GİDERLER

İnşaat Maliyeti (TL)	31.783.531	81.577.730		113.361.260,68
Toplam Maliyetin Bugünkü Değeri (TL)	31.783.531	71.559.412		103.342.943,00

İndirgeme Katsayısı	1,00000000	0,87719298	0,76946753
---------------------	------------	------------	------------

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)				280.073.767
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)				103.342.943
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)				176.730.824

İli	İSTANBUL
İlçesi	BAHÇELİEVLER
Mahallesi	YENİBOSNA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti



TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
0,00	243DS1B,1C	1542	37		21.438,07	rp2

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26573497

GAYRİMENKULÜN

Edinme Sebebi

YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 37 Parsel'in 36332,34m2 alanının İfraz Krokisinde A ile gösterilen 1173,96m2 lik kısmının Yola, B ile gösterilen 2394,47m2 lik kısmın Parke, C ile gösterilen 1803,76m2 lik kısmının Parke, D ile gösterilen 801,78m2 lik kısmının Parke, E ile gösterilen 2943,11m2 lik kısmın Parke, F ile gösterilen 78,61 m2 lik kısmının 1547 Ada 38 Parsel olarak tescil edilerek Parke, G ile gösterilen 147,14m2 lik kısmının 1542 Ada 39 Parsel olarak tescil edilerek Dereye, H ile gösterilen 1078,99 m2 lik kısmının 1542 Ada 40 Parsel olarak tescil edilerek Parke ve J ile gösterilen 4472,45m2 lik kısmının Dereye bedelsiz olarak, kamuya terkiniBedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden.

Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam A.Ş.
--------	--

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	21741	200	19722		12/08/2015	Cilt No.
Sahife No.	06					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Stüdyo Uygundur.
Erkan AÇILAMAZ
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin devriyle ilgili bu senedin tapu idaresine münazarı edilmesinde
Ticaret Kayıt ve Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmiş ve 12/08/2015 Tarihinde
Tescil edilmiştir.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	22.12.2015 13:58:28	2015-49178	20151222-2046-F01179	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	26573497	Cilt / Sayfa No	200 / 19722	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞÇELİEVLER	Ada / Parsel	1542 / 37	
Kurum Adı	Bağçelievler	Yüzölçüm	21438,07000	
Mahalle / Köy Adı	YENİBOSNA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Metro hattından dolayı 3000,75m2. sinde İBB lehine süresiz ve bedelsiz irtifak hakkı vardır.	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	12.08.2015 - 21741	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 29.5.2014 - 13781	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14/06/1990 YEV.5201		14.06.1990 - 5201

BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Tarih / Saat : 03.12.2015 15:55

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİM SURETİ

Sayfa No : 1 / 1

MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

MÜKELLEF BİLGİLERİ	İKAMET BİLGİLERİ
T.C KİMLİK NO : 3340028034	MAHALLE :
KİŞİ KOD : 2155644	CADDE / SOKAK :
SOYADI :	KAPI / DAİRE NO : /
ADI : EMLAK KONUT GAYRİME	İL / İLÇE :
BABA ADI :	TELEFON :
DOĞUM YERİ :	İŞYERİ BİLGİLERİ
DOĞUM TARİHİ :	MAHALLE / SEMT :
POSTA :	CADDE :
BEYAN DÖNEMİ : 2014 Beyan Dönemi	KAPI / DAİRE : /
VARİS SAYISI : 0	İL / İLÇE : /
	TELEFON :

ARSA BİLDİRİMİ

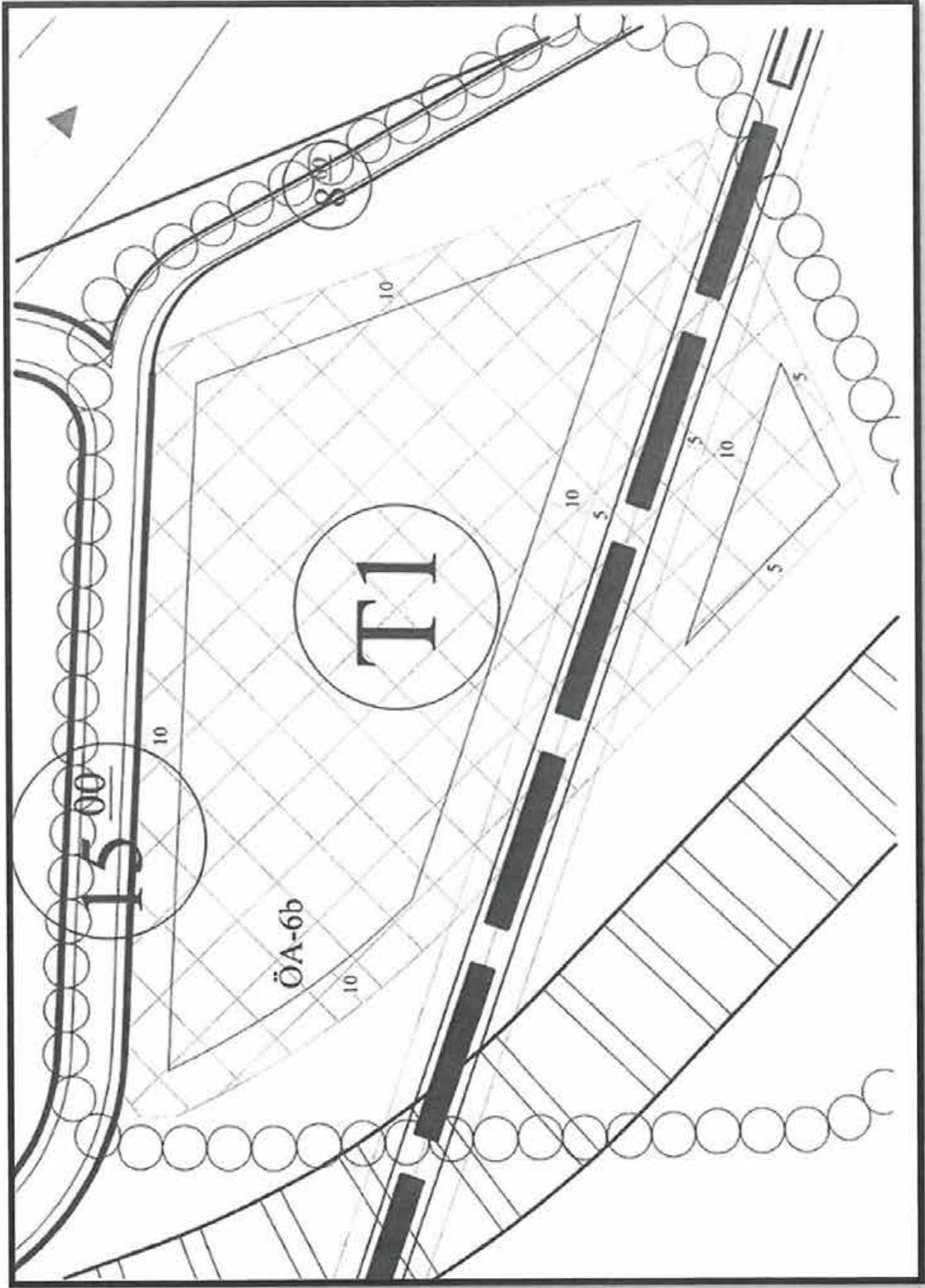
2014 Beyan Dönemi

KİŞİ KOD : 2155644	
BEYAN NO : 1	
KÖY VE MAHALLE : Y.BOSNA MKZ. MAH.	
CADDE/SOKAK : ASENA SK	
KAPI NO : 23*	
PAFTA NO : 243	
ADA/PARSEL NO : 1542 / 37	
TAPU BİLGİSİ :	
TAPU CİLT/SAYFA : /	
ARSA ALANI (M2) : 36 .332,34	
ARSA PAYI ORAN VE M2 : 1 / 1 - 36332,34	
HİSSE PAY/HİSSE PAYDA : 1 / 1	
İKTİSAP TARİHİ : 29.05.2014	
KABUL TARİHİ : 29.05.2014	
ARSA M2 BİRİM DEĞERİ : 3 .300,00	
ASGARİ ARSA DEĞERİ : 119 .896 .722,00	
ASGARİ BİLDİRİM DEĞERİ : 119 .896 .722,00	
2015 YILI HESABI	MUAFİYET BİLGİSİ
VERGİ DEĞERİ : 125 .957 .501,30	DAİMİ MUAF MAHALLE KOY :
MUAF VERGİ DEĞERİ : 125 .957 .501,30	YENİ MÜLK MUAFİYETİ :
VERGİYE TABİ DEĞER : 0,00	KISITLILIK MUAFİYETİ :

Düzenleyen	Servis Sorumlusu	Yetkili
Adı Soyadı : ERGÜL ÖZTÜRK	Adı Soyadı :	Adı Soyadı :
Tarih : 03.12.2015	Tarih : 03.12.2015	Tarih : 03.12.2015
İmza :	İmza :	İmza :
Beyan Açıklama : İLGI:2155616		ASLI GİBİDİR (Bilgi İçindir)

"Not: Bu beyan sureti Tapu Sicil Müdürlüklerinde satış-devir vs. işlemler için kullanılamaz. Diğer kurumlarda (Noter - Vergi Daireleri vs.) ise onaysız hiç bir resmi belge niteliği taşımaz."

esp - GM07



geçerlidir.

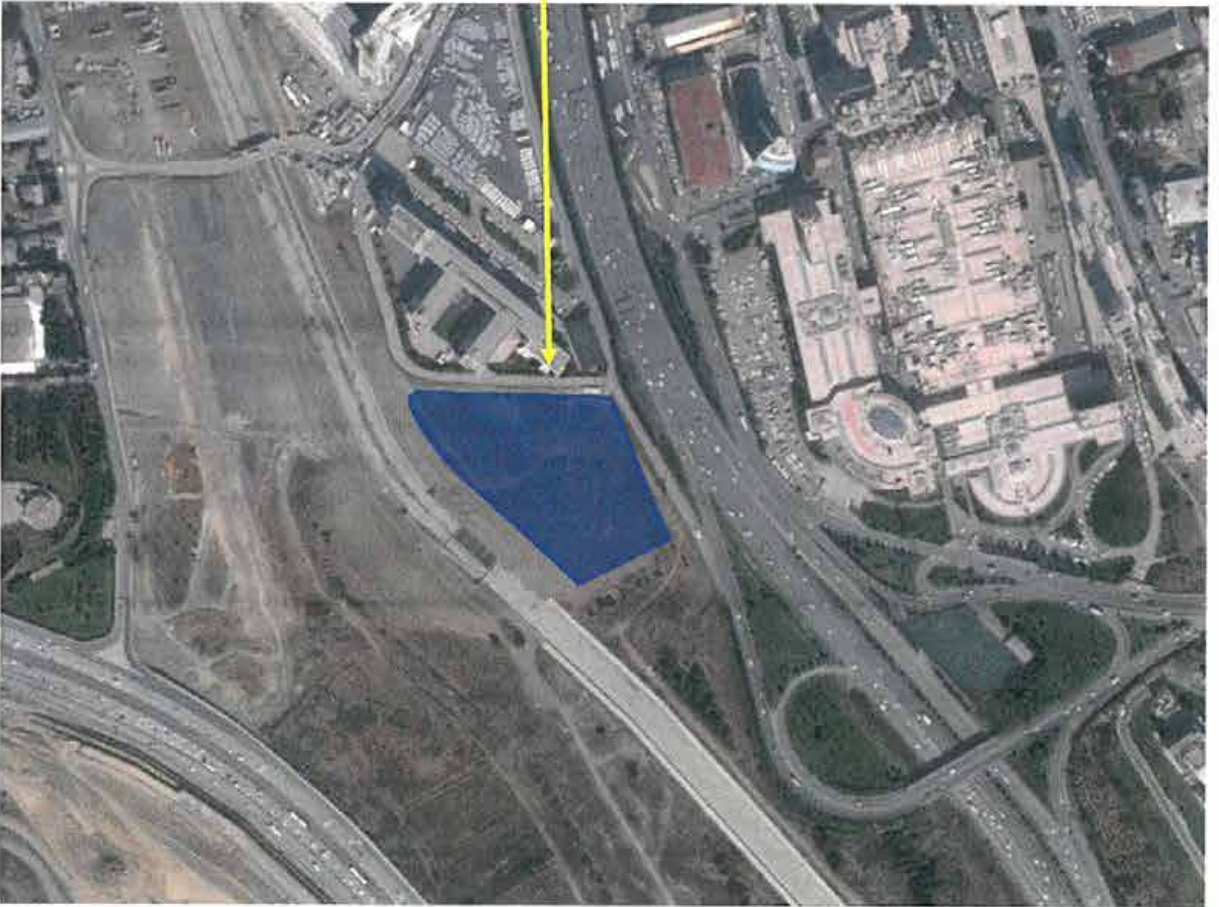
- Plan notları ektedir. Uygulama İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İtfaiye Yönetmeliği, Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu, Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulacaktır ve Plan Notlarına göre uygulama yapılacaktır.
- Hafriyat esnasında çevre emniyeti açısından tüm cephelerde iksa yapma mecburiyeti vardır.
- Bütün parsellerde, zemin etütleri her 500,00 m2 net parsel alanı için 1 (bir) adet sondajlı olarak yapılacaktır.
- Jeoteknik incelemelere ve inşaat tekniklerine göre gerek görülen alanlarda imar planı ile getirilen kat yükseklikleri azaltılabilir.
- Dere taşkın alanlarında Plan Notlarının 14. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- OA ... (Önemli Alanlarda) Plan Notlarının 3. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- 22.09.1999 tarihli Mania Planına göre parsel üzerinde yapılacak yapıların yüksekliği Mania Kriterlerini aşmayacaktır. Bina dış cephelerinde ve çatı kaplamalarında metal veya benzeri elektromanyetik yansıtma özelliği olan malzemeye kullanılmayacaktır. Etkilenen parsellerde Plan Notlarının 6. maddesine göre uygulama yapılacaktır.

- 1- TASDİK SINIRI 1542 ADA 37 SAYILI PARSELİN SINIRIDIR VE TASDİK SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN KISMEN T1 TİCARET + HİZMET ALANI, KISMEN RAYLI SİSTEM HATTI, KISMEN DERE GÜZERGAHI, KISMEN PARK ALANI, KISMEN DE YOL ALANIDIR.
- 2- T1 TİCARET + HİZMET ALANLARINDA, İŞ MERKEZİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, REZİDANS, LOKANTA, OTEL-MOTEL, VB. KONAKLAMA TESİSİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA FİNANS KURUMU VB. FONKSİYONLAR, MÜZE, SINEMA, TİYATRO, SİRGİSALONU, ÖĞRENCİ YURTLARI VB. ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, KATLI OTOPARK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK ŞARTI İLE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ YAPILABİLİR.
- 3- T1 TİCARET+HİZMET ALANINDA EMSAL DEĞERİ 12.07.2013 TASDİK TARİHLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANIN KADEMELİ YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. EMSAL HESABI 1542 ADA 37 SAYILI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60 ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BUNA KARŞILIK DONATI ALANLARI (YOL, PARK ALANI) BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLECEKTİR.
- 4- PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5- BAHÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, 1542 ADA 37 SAYILI PARSEL İÇERİSİNDE KALAN BAKIRKÖY-AVÇILAR-BEYLİKDÜZÜ HAFIF METRO HATTININ VE HATTIN HER İKİ TARAFINDA OLUŞTURULAN 5M GENİŞLİĞİNDEKİ KORUMA BANDININ KULLANIM HAKKI SÜRESİZ VE BEDELSİZ OLARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE BIRAKILARAK İRTİFAK TESİSİ KURULACAKTIR.
- 6- MAKSİMUM YÜKSEKLİK DEĞERİ, ÇATI, BACA, ANTEN VB. DAHİL OLMAK ÜZERE ATATÜRK HAVAALANI MANIA PLANI KRİTERLERİN DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFA SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.
- 7- BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE 24.11.2013 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİBOSNA BASIN AKSI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 8- 1542 ADA 37 PARSELDE YAPILAŞMA FAALİYETLERİNE BAŞLANMADAN TAŞKIN RİSK KOTU PARSELE HİZMET EDECEK ALTYAPI TESİSLERİ, SIZDIRMAZLIK ÖNLEMLERİ, HAVALANDIRMA, AYDINLATMA BOŞLUKLARI, KAPI, PENCERE GİBİ DONATILAR, ZEMİNALTI OTOPARK GİRİŞLERİ VB. KONULARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 9- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 10- HAFIF METRO HATTININ KUZEYİNDE VE GÜNEYİNDE METRO KORUMA BANDINDAN İTİBAREN 10 M ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

Plan Notları ve kroki Ek'tedir.

Hava mania limitlerine göre H: kotunu geçen (çatı, çatı arası, baca, tv anteni dahil) yapılamaz.

MER-İ İMAR PLANI			34	MER-İ İMAR PLANINDAKİ KONUMU		MER-İ İMAR PLANINDAKİ YAPI DÜZENİ		
Plan Adı:	Yeni Bosna-Renin Aksı Rev. Nizam İmar Planı	*15P-5520* Plan İşlen Numarası, Taahhüt Planı	Bina Yüksekliği:	Avan Proje		Yapı Düzeni:		Ayrıtk
Tasdik Tarihi:	12.07.2013	15.11.2014	Bina Derinliği:	Plan Notu + Yönetmelik				
Ölçeği:	1/5000	1/1000	Ön Bahçe:			TAKS:		KAKS:(E)
İlçesi:	Bahçelievler		Yan Bahçe:	Kroki		(Bina taban alanının imar parseline oranı)		(İnşaat alanı toplamının imar parseline oranı)
Mahallesi:	Yeni Bosna		Arka Bahçe:					
Çap Tarih / Ölçek:	14.08.2015	1/1000	Fonksiyon:	T1 Ticaret + Hizmet alanında kalmaktadır.		Dere Taşkın Alanı	Otopark Bölgesi	
PAFTA ADA PARSEL ALANI								





Bülent YAŞAR



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	01.01.1976
Doğum Yeri	İskenderun
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	39488094836
Medeni Halli	Evli
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400343

TECRÜBE

14 Nisan 2011 -	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı – Sorumlu Değerleme Uzmanı
13 Ağustos 2007-8 Nisan 2011	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Değerleme Uzmanı – Sorumlu Değerleme Uzmanı
01 Şubat 2006 – 10 Ağustos 2007	TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Şirket Ortağı - Değerleme Uzmanı
1996 - 2006	HARKAP MÜHENDİSLİK MÜŞ. TAAH. İNŞ. VE TİC. LTD. ŞTİ. Teknik Koordinatör – Sorumlu Mühendis

EĞİTİM

Y. Lisans	
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Lise	Tapu Ve Kadastro Meslek Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Microstation, Netcad, Eghas
Sertifika / Eğitim	01/2005 GIS Eğitimi – İşlem A.Ş. 02/2005 Doğalgaz Harita Bilgisi Eğitimi 01/2011 Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme Eğitimi

Dilara DİNÇYÜREK



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	05.08.1979
Doğum Yeri	Adana
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	29824734908
Medeni Hali	Bekar
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	401437

TECRÜBE

14 Nisan 2011 - Halen	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Şirket Ortağı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
16 Mayıs 2006-08 Nisan 2011	GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı
Mart 2005 – Mayıs 2006	DIŞBANK (FORTİSBANK) Bireysel Satış Uzmanı

EĞİTİM

Y. Lisans	Okan Üniversitesi – Kentsel Dönüşüm
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotoğrametri Mühendisliği
Lise	Hasan Polatkan Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Microstation, Netcad, Geocad
Sertifika / Eğitim	ETKİLEME VE İKNA KABİLİYETİ - DIŞBANK SATIŞ TEKNİKLERİ – DIŞBANK TEMEL MALZEME BİLGİSİ – LİDEBİR FİNANS MATEMATİĞİ – LİDEBİR GEOCAD – HARİTA MÜHENDİSLERİ ODASI BEDEN DİLİ VE DİKSİYON – MDC SEMİNER DÜNYASI DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANS YENİLEME - TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ BİLİRKİŞİ EĞİTİMİ VE SERTİFİKASI - HARİTA MÜHENDİSLERİ ODASI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006

No : 400343

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bülent YAŞAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYŞIK

Tevfik Metin AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.08.2010

No : 401437

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilara DİNÇYÜREK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevezat Öztangut

E.NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN