

DEĞERLEME RAPORU
YAPI KREDİ KORAY A.Ş.
Göktürk – Eyüp / İSTANBUL
(3 Adet Parsel)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme / Talep Tarihi - No	: 15 Ocak 2018 - 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 23 Ocak 2018
Rapor Tarihi	: 29 Ocak 2018
Rapor No	: 2018 / 342
Değerleme Konusu	: Göktürk Merkez Mahallesi, Kumlu Geçit Sokak,
Gayrimenkullerin Adresi	: 157 ada 12, 13 ve 14 no'lu parseller Eyüp / İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 157 ada içerisindeki 6.857,89 m ² yüzölçümlü bahçe vasıflı 12 no'lu parsel, 997,61 m ² yüzölçümlü bahçe vasıflı 13 no'lu parsel ve 266,61 m ² yüzölçümlü bahçe vasıflı 14 no'lu parsel
Sahibi	: 157/12: Hüseyin Ayduk Esat KORAY (Tam hisse) 157/13: Hüseyin Ayduk Esat KORAY (Tam hisse) 157/14: Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. (Tam hisse)
İmar Durumu	: 18. madde uygulamasının askı süreci devam etmektedir.
Toplam Yüzölçümleri	: 157 ada 12 parsel: 6.857,89 m ² 157 ada 13 parsel: 997,61 m ² 157 ada 14 parsel: 266,61 m ² Toplam: 8.122,11 m²
Raporun Konusu	: Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Toplam Pazar Değeri	39.435.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
3.4.1	Belediye İncelemesi.....	14
3.4.2	Tapu Müdürlüğü Ve Taşınmazın Hukuki Durumuna İlişkin Müşteri Beyanı.....	15
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	17
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	17
4.2	PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ.....	18
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	21
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	30
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	33
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	34
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	39
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	39
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	40
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	41
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	41
7.2	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	44
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	51
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	52
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	53

1. BÖLÜM

ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No: 3 Elit Residence, Kat: 17, Daire: 42 Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 380 16 80
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 40.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 25 Aralık 1996
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**

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

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Hüseyin Ayduk Esat KORAY (Tam hisse)	Hüseyin Ayduk Esat KORAY (Tam hisse)	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Tam hisse)
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Eyüpsultan	Eyüpsultan	Eyüpsultan
MAHALLESİ	:	Göktürk	Göktürk	Göktürk
PAFTA NO	:	F21	F21	F21
ADA NO	:	157	157	157
PARSEL NO	:	12	13	14
ANA GAYRİMENKUL ÜN NİTELİĞİ	:	Bahçe	Bahçe	Bahçe
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.857,89 m ²	997,61 m ²	266,61 m ²
YEVMIYE NO	:	22642	22642	22642
CİLT NO	:	33	33	33
SAYFA NO	:	3204	3205	3206
TAPU TARİHİ	:	06.11.2017	06.11.2017	06.11.2017

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Eyüpsultan Tapu Müdürlüğü'nün 26.01.2018 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki müşterek notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- İstanbul İstanbul Sitesi Yönetiminin fiili kullanım alanındadır.
- Yapı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin fiili kullanım alanındadır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (04.02.2016 tarih ve 2522 yevmiye no ile)

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre bahçe vasfında olup fiili olarak İstanbul İstanbul Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar fiili olarak İstanbul İstanbul Sitesi Yönetimi ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Bu durum Eyüp 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından tapu kütüğüne 23.08.2011 tarihinde Maliye Hazinesi mülkiyeti olduğu dönemde beyan ettirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların İstanbul İstanbul Sitesi tarafından kullanıldığı belirlenmiştir. Daha sonra taşınmazların 06.11.2017 tarihinde satışı gerçekleşmiştir. Taşınmazlar 18. madde uygulamasına tabi olup imar uygulaması neticesinde kesintiler yapılarak imar parseli tahsis edilecektir. Rapor tarihi itibarıyla 18. madde uygulamasının askı süreci devam etmektedir. Bu nedenle taşınmazların fiili kullanım durumunun değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, profesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

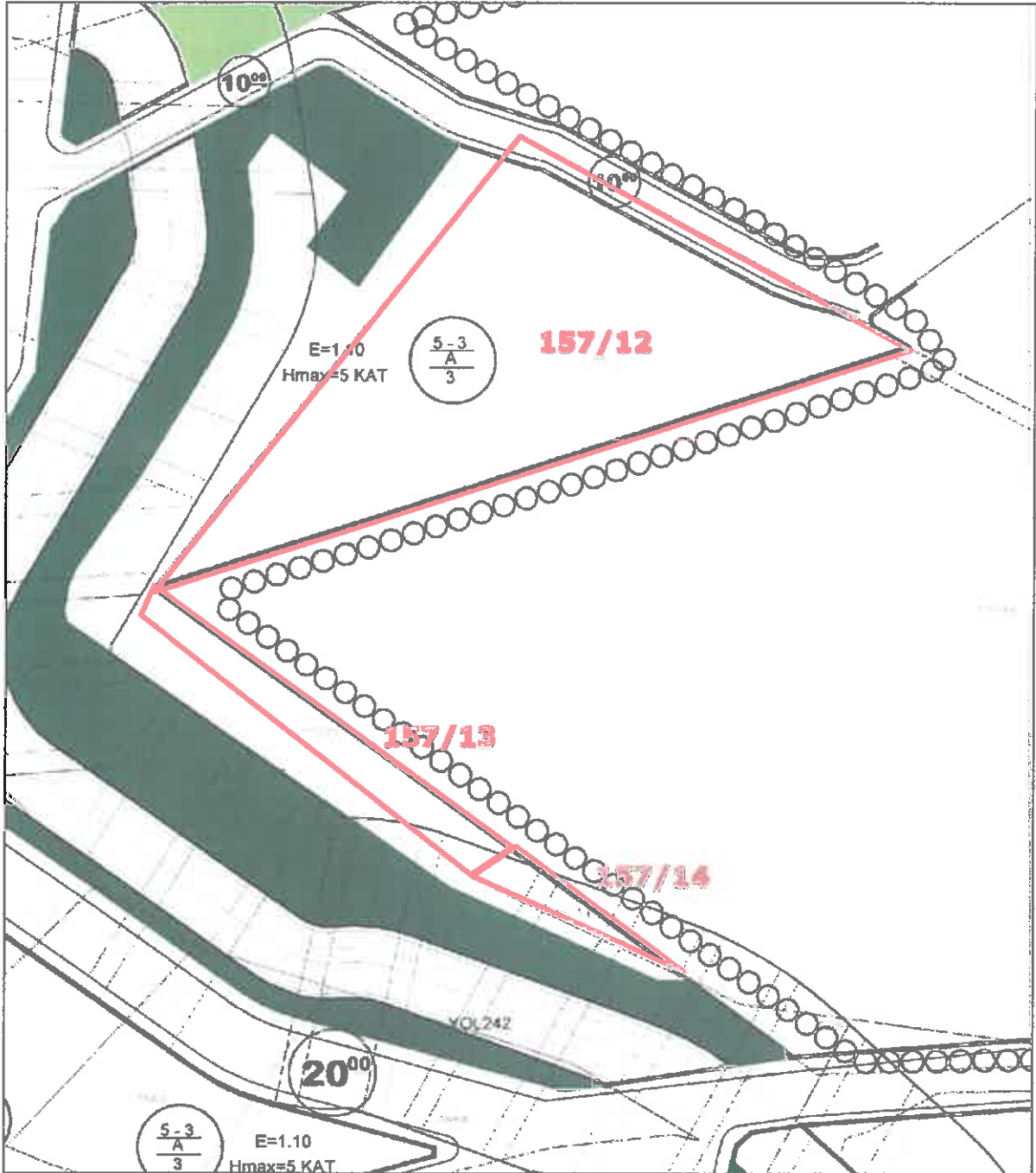
Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.11.2017 tarih ve 67829661-622.04-E.28745 sayılı yazısına göre rapor konusu taşınmazlar 28.01.2015 - 23.11.2016 - 21.04.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı - İtirazen değişiklik (23.11.2016 tasdik tarihli) - İtirazen değişikliğe ilişkin değişiklik (21.04.2017 tasdik tarihli) kapsamında; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılacak alanda kalmaktadır. 18. madde uygulaması tamamlandıktan sonra, net imar parseli olarak, yeni parsel numarası ile tescili yapılacaktır.

157 ada 12 no'lu parsel "Konut Alanı - Emsal: 1,10 - 5 kat", 157 ada 13 ve 14 no'lu parseller "kısmen Konut Alanı - Emsal: 1,10 ve kısmen Dere Koruma Alanı" olarak kadastral durumları itibarıyla uygulama imar planı ile örtüşmekte olup 18. madde uygulamasının henüz

kesinleşmemiş olması nedeniyle plandaki mevcut fonksiyonların değerlemede etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazlar için henüz 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasının kesinleşmemiş olması nedeniyle parseller üzerinde inşaat uygulaması yapılamamaktadır.



1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı plan notlarının ilgili kısımları aşağıda belirtilmiştir.

- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılacak, imar uygulamaları etaplar halinde yapılacaktır. 18. madde uygulaması sınırları plan üzerinde gösterilen sınırlar dahilinde yapılacaktır. 18. madde uygulaması ile imar parsellerinin oluşturulmasında, planda belirtilen bahçe mesafeleri ve yapılaşma koşulları dikkate alınacaktır. Uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda etaplar arasındaki DOP + KOP alanları farkı %5'i geçemez.
- Bu plan sınırları içinde yapılacak yapıların yüksekliği H: 5 katı geçemez.
- Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak amacıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3.000 m²'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol"a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol"dan cephe alan yapıların ilk 20 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uyguna kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. (23.11.2016 t.t.)

İmar uygulaması öncesinde alan büyüklüğü 500 m² ve altında olan kök parsellerin birleştirilmesi durumunda kök parsellerde aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre emsal artışı uygulanır.

- Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 1.000 m² ile 2.000 m² büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum % 5 arttırılır.
- Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 2.000 m² ile 5.000 m² büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum % 10 arttırılır.
- Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 5.000 m² ile 10.000 m² büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum % 15 arttırılır.
- Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m²'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum % 20 arttırılır.
- parsellerin ifraz edilerek birleştirilmesi durumunda yukarıdaki artışlar yapılamaz.

- A bölgesinde hak sahibi tarafından kamu kullanımına bedelsiz terk edildiğinde; A bölgesinde belirtilen parsel büyüklüğü ile emsal değerinin çarpılması sonucu elde edilen katlar alanı toplamı bir ya da birden çok konut adalarına transfer edilebilecektir. A bölgesindeki transfer edilecek katlar alanı toplamı, transfer edildiği alanın, katlar alanı toplamının %25'ini geçemez ve kalan katlar alanı diğer parsellerde değerlendirilebilir. (23.11.2016 t.t.)
- Konut alanlarında imar uygulaması sonucu oluşacak parsel büyüklüğü 500 m²'nin altında olamaz.
- Planlama alanında yer alan konut alanlarında yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 1.000 m²'den az olamaz.
- İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşuluyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticarî katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.
- Planda ayrıık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1,10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır. Yapı düzeni ayrıık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5 m, arka bahçe mesafesi minimum 3 m ve yan bahçe mesafesi minimum 3 m'dir. Konut alanlarında maks TAKS: 0,30'dur.
- Yoldan çekme mesafesi korunarak parsel tamamında zemin altı otoparkı yapılabilir.
Konut alanlarında; 0-140 m² arası bağımsız bölümler için 1 araçlık, Net 141 ve üzerindeki bağımsız bölümler için 2 araçlık
Ticaret alanlarında her 50 m² için 1 araçlık otopark alanı kendi parselinde ayrılacaktır. (23.11.2016 t.t.)

Eyüp Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların da içerisindeki bulunduğu bölgeye ait plana istinaden Eyüpsultan Belediyesi Encümeni'nin 09.11.2017 tarih ve 302.03-1434 sayılı kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasına ilişkin çalışma 22.01.2018 tarihi itibariyle 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı öğrenilmiştir.

UYGULAMAYA GİREN			TESCİL EDİLEN PARSEL			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	FONKSİYON
157	12	6.857,89	199	2	368,44	Spor alanı
157	13	997,61	200	1	4.486,73	Konut alanı
157	14	266,61	200	2	199,2	Konut alanı
			199	2	53,60	Spor alanı
			200	2	681,65	Konut alanı
			199	2	14,32	Spor alanı
			200	2	182,18	Konut alanı

İmar uygulaması henüz kesinleşmemiş olup tescilleri yapılmamıştır.



Not: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi (imar uygulaması) aşağıdaki şekildedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya

belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkroda sözü geçen umumî hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuan giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuan giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

3.3.1 Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

157 ada 14 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. 157 ada 13 parsel üzerinde İstanbul İstanbul Sitesi içerisindeki açık yüzme havuzunun ve tenis kortunun kısmi bir bölümü yer almaktadır. 157 ada 12 parsel üzerinde ise prefabrik ve betonarme metruk,



ayrıca ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. Arşiv dosyasında bu yapıların yasal durumuna (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) ilişkin evrak bulunmamaktadır. Bu nedenlerle taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların dosyasında herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.1 Belediye İncelemesi

Taşınmazlar Göktürk Belediyesi tarafından hazırlanan 2003 tarihli uygulama imar planı kapsamında kalmakta iken bu planın hükümsüz olması nedeniyle uygulama imar planı Eyüp Belediyesi tarafından 24.11.2013 tarihinde iptal edilmiştir. Göktürk Belediyesi'nin Eyüp Belediyesi'ne bağlanması nedeniyle Göktürk bölgesi Eyüp Belediyesi (yeni adı Eyüpsultan Belediyesi) yetki sahasına girmiştir. Daha sonra 28.01.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında 157 ada 12 no'lu parsel "Konut Alanı – Emsal: 1,10 - 5 kat", 157 ada 13 ve 14 no'lu parseller "Park Alanı ve kısmen Dere Koruma Alanı" olarak kadastral durumları itibariyle uygulama imar planı ile örtüşmekte iken 21.04.2017 tarihli plan değişikliğinde 157 ada 12 no'lu parsel "Konut Alanı – Emsal: 1,10 - 5 kat", 157 ada 13 ve 14 no'lu parseller "kısmen Konut Alanı – Emsal: 1,10 ve kısmen Dere Koruma Alanı" olarak kadastral durumları itibariyle uygulama imar planı ile örtüşmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölge için 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde

uygulamasının askı süreci devam etmektedir. Askı süreci devam eden imar uygulamasına göre konut alanı ve spor alanı fonksiyonlu alan tahsisi yapılacaktır. Düzenleme ortaklık payı % 26,29840, kamu ortaklık payı ise % 5,37247'dir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü Ve Taşınmazın Hukuki Durumuna İlişkin Müşteri Beyanı

Yapılan incelemelerde 157 ada 12 ve 13 no'lu parseller 02.11.2017 tarihinde Maliye Hazinesine kayıtlı iken 06.11.2017 tarihinde Hüseyin Ayduk Esat Koray adına, 157 ada 14 no'lu parsel 02.11.2017 tarihinde Maliye Hazinesine kayıtlı iken 06.11.2017 tarihinde Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına geçmiştir. Rapor konusu taşınmazlar Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken tevhit ve ifrazlar neticesinde oluşmuştur. 194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasının tamamlanması durumunda yeni parsellerin tescili yapılacaktır.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. beyanı

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk, eski 2 pafta, **1285 parsel sayılı**, 6863.56 m² miktarlı taşınmaz Hüseyin Ayduk Esat Koray adına kayıtlı iken, Eyüp 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin kesinleşen 2000/424 Esas, 2002/278 sayılı Kararı ile tapunun iptali ile Maliye Hazinesi adına tesciline karar verilmiş ve Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. 6292 sayılı Kanun gereğince taşınmazın tapusunun bedelsiz olarak iadesi İstanbul Defterdarlığından talep edilmiş olup, İstanbul Defterdarlığının 3.11.2017 tarih, 153823 sayılı tebligatı üzerine yeni 157 ada, 12 parsel no'lu 6857.89 m² miktarlı taşınmaz 22642 yevmiye no, 33 cilt, 3204 sayfa, 6.11.2017 tarihli tapu senedi ile Hüseyin Ayduk Esat Koray adına tescil edilmiştir.

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk, 2 pafta, **1286 parsel sayılı**, 993.49 m² miktarlı taşınmaz Hüseyin Ayduk Esat Koray adına kayıtlı iken, Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin kesinleşen 2000/476 Esas, 2008/277 sayılı Kararı ile tapunun iptali ile Maliye Hazinesi adına tesciline karar verilmiş ve Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. 6292 sayılı Kanun gereğince taşınmazın tapusunun bedelsiz olarak iadesi İstanbul Defterdarlığından talep edilmiş olup, İstanbul Defterdarlığının 3.11.2017 tarih, 153824 sayılı tebligatı üzerine yeni 157 ada, 13 parsel no'lu 997.61 m² miktarlı taşınmaz 22642 yevmiye no, 33 cilt, 3205 sayfa, 6.11.2017 tarihli tapu senedi ile Hüseyin Ayduk Esat Koray adına tescil edilmiştir.

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk, 2 pafta, **1283 parsel sayılı**, 265.39 m² miktarlı taşınmaz Koray Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. adına kayıtlı iken, 6831 sayılı Yasanın 2/B

uygulamasını sonucu Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılmış olması nedeniyle, Eyüp 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin kesinleşen 2000/392 Esas, 2002/674 sayılı Kararı ile tapunun iptaline, Maliye Hazinesi adına tesciline karar verilmiş ve Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. 6292 sayılı Kanun gereğince taşınmazın tapusunun bedelsiz olarak iadesi İstanbul Defterdarlığından talep edilmiş olup, İstanbul Defterdarlığının 3.11.2017 tarih, 153825 sayılı tebligatı üzerine yeni 157 ada, 14 parsel no'lu 266.61 m² miktarlı taşınmaz 22642 yevmiye no, 33 cilt, 3206 sayfa, 6.11.2017 tarihli tapu senedi ile Koray Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Koray Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında, 14406 no'lu, 27.Mart.1998 tarihinde yapılan düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile, eski 1285-1286-1283 yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin YKK GYO A.Ş.'ne satılması karar altına alınmıştır.

İstanbul-İstanbul Sitesi bağımsız bölüm satışları yapılırken, siteden konut alanlara YKK GYO A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede; eski 1283 (yeni 157 ada, 14 parsel) ile eski 1286(yeni 157 ada, 13 parsel)parsellerin tapu ferağ takrirlerinin alınarak İstanbul-İstanbul projesinde yer alan parsellerdeki maliklere hisseleri oranında tapu ferağ takririni vermeyi vaat etmiştir.

Eyüp Sultan Belediyesi, Göktürk 2-B parselleri ile ilgili olarak 18 madde uygulaması yapacak olup, 18 madde uygulaması sonucunda eski 1285 (yeni 157 ada, 12 parsel) parselin, net yüzölçümü Belediye'nin 18 uygulaması sonrasında kesinleşecek yaklaşık 2.000-2.500 m²'lik kısmı, gerekli hukuki zemin oluştuğunda İstanbul-İstanbul Sitesi'nin maliklerine, tapu ferağ takriri verilecektir. İlgili parselin kalan kısmı ise Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde kalacaktır.

Tarafımızdan rapor konusu taşınmazların satış işlemine yönelik pazar değerinin tespiti talep edilmiş olup yukarıdaki sürecin taşınmazların değeri üzerinde etkisi olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır. Yukarıda taşınmazların mülkiyetinin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ne geçmesi durumunda şirketin taşınmazlar hakkındaki planları belirtilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, içerisinde konumlu 157 ada 12, 13 ve 14 no'lu parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım; Sarıyer – Başakşehir istikametinde devam eden TEM Otoyolu'ndan III. Havalimanı Projesi ve Göktürk yerleşkesi istikametinde devam eden Hasdal – Kemerburgaz Yolu'na girilip 11 km sonra sağ taraftaki Göktürk Kavşağı'ndan girilerek ulaşılan İstanbul Caddesi üzerinden sola girilerek yaklaşık 400 m sonra sol taraftaki İstanbul Sitesi'nin ilerisindeki Kumlugeçit Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Halihazırda İstanbul İstanbul Sitesi'nin fiili kullanımında olan taşınmazların yakın çevresinde Riverside, Fantasia Residence, Selenium Country, Doğa Country, Zengin Bahçe Konutları, Mesa Yankı Evler, Mesa Yamaç Evler, Kemer Villaları, Kemer Country Beyaz Konaklar, Mesa Kemerburgaz Evleri vd. gibi çok sayıda elit ve nezih konut siteleri ile boş ve ormanlık araziler bulunmaktadır.

Bölge yerleşimi üst segment konut özelliğindeki Kemer Country Sitesi ile başlamış olup üst gelir grubu tarafından tercih edilen konut projeleri ile gelişimini sürdürmüştür.

Bölgenin doğal güzelliği, elit bir çevre, nezih ortam, nitelikli ve sosyal aktiviteleri bünyesinde barındıran projelerin bulunması nedeniyle tercih edilen bir üst segment konut bölgesi olmuştur.

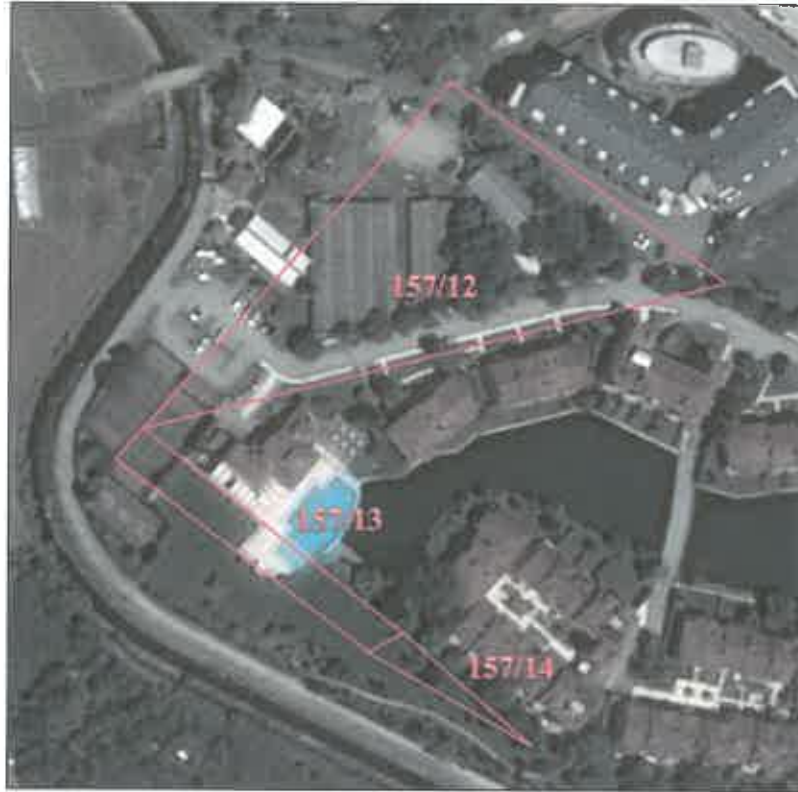
Göktürk yerleşkesi içerisindeki İstanbul Caddesi üzerinde yoğun olarak ticari faaliyetler devam etmektedir.

Taşınmazlar; Kuzey Marmara Otoyolu'na 10 km, TEM Otoyolu'na 11 km, III. Havalimanı Projesi'ne 20 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 30 km mesafededir.

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



4.2 PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ



- o Rapora konu parselin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ M ²
157	12	6.857,89
157	13	997,61
157	14	266,61
TOPLAM		8.122,11

- o Askı süreci devam eden ve henüz kesinleşmemiş olan 18. madde uygulamasına göre tahsis edilmesi planlanan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

UYGULAMAYA GİREN			TESCİL EDİLEN PARSEL			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	FONKSİYON
157	12	6.857,89	199	2	368,44	Spor alanı
			200	1	4.486,73	Konut alanı
			200	2	199,2	Konut alanı
157	13	997,61	199	2	53,60	Spor alanı
			200	2	681,65	Konut alanı
157	14	266,61	199	2	14,32	Spor alanı
			200	2	182,18	Konut alanı

- o 157 ada 12 no'lu parsel üzerinde 2 katlı çelik konstrüksiyondan yapılmış bina ve tek kattan oluşan 7 adet betonarme depo alanı bulunmaktadır. Parselin bir kısmı 1644 parselde yer alan İstanbul İstanbul Sitesi tarafından otopark, site için yol ve tek katlı idari binası olarak kullanılmaktadır. Yapıların yasal dayanağı bulunmamakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.
- o 157 ada 13 no'lu parsel üzerinde İstanbul İstanbul Sitesi'nin kısmen havuzu ve tenis kortu ile açık alan düzenlemeleri bulunmaktadır.
- o 157 ada 13 no'lu parsel İstanbul İstanbul Sitesi'nin yeşil alanıdır.
- o Parseller düz bir topografik yapıdadır.
- o 157 ada 12 ve 14 parseller üçgen, 157 ada 13 parsel ise dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, topografik özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin imar uygulaması yapılması ve Konut Alanı fonksiyonlu parsel tahsisi yapılması durumunda yeni oluşacak parsel üzerinde **"bünyesinde donatı alanlarını barındıran butik ve elit bir konut projesi geliştirilmesi"** olacağı kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

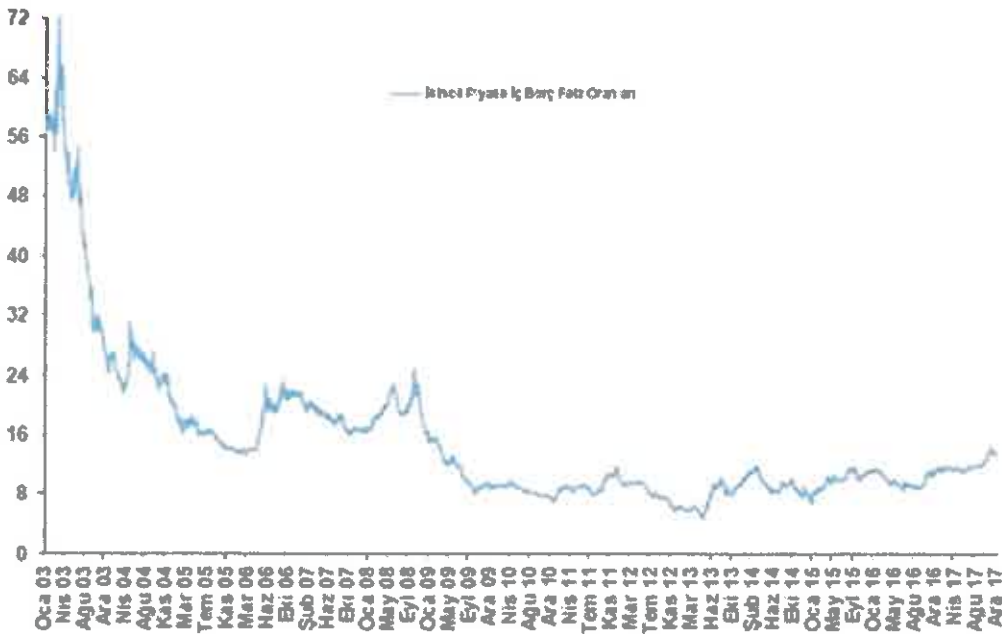
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.

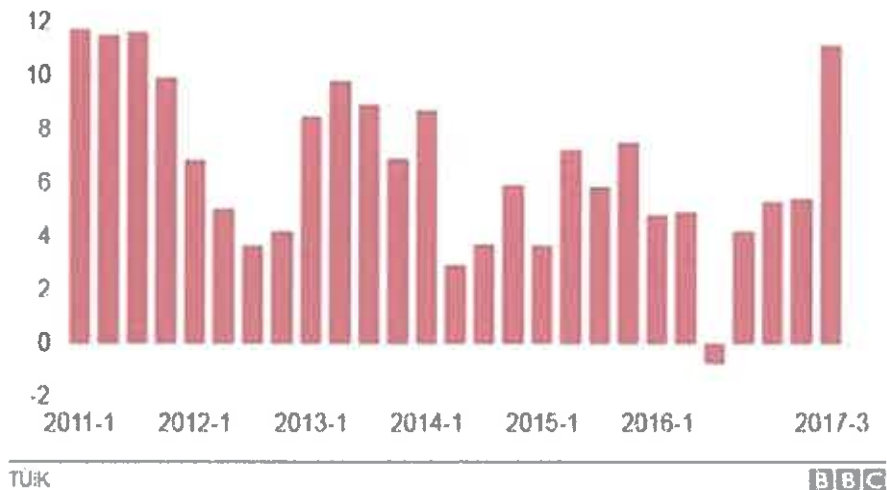
Gayrisafi yurtiçi hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,1 arttı. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2017 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %24,2 artarak 827 milyar 230 milyon TL oldu. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,8, sanayi sektörü %14,8 ve inşaat sektörü % 18,7 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 20,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2017 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 9,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 1,2 arttı.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017

Yıl	Çeyrek	GSYH can fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH can fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2016	I	563 891	191 396	140.1	4.8
	II	631 233	217 634	155.7	4.9
	III	666 176	225 232	161.8	-0.8
	IV	747 226	228 482	173.4	4.2
2017	I*	649 481	175 918	147.5	5.3
	II*	735 543	205 175	164.2	5.4
	III	827 230	234 550	179.7	11.1

(*) İlk çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

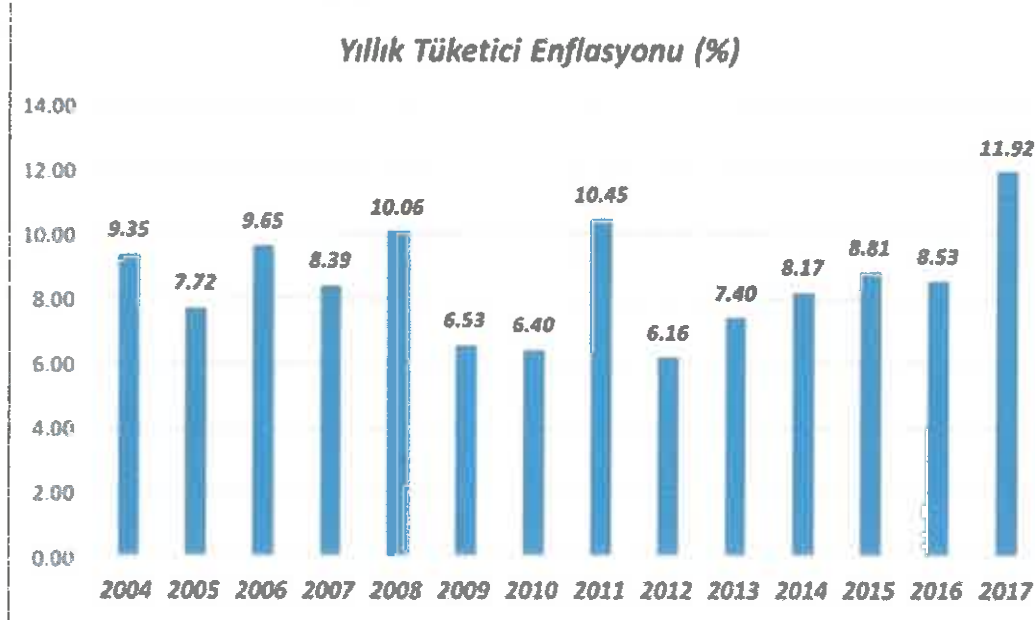
Bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı (%) (Çeyreklik)



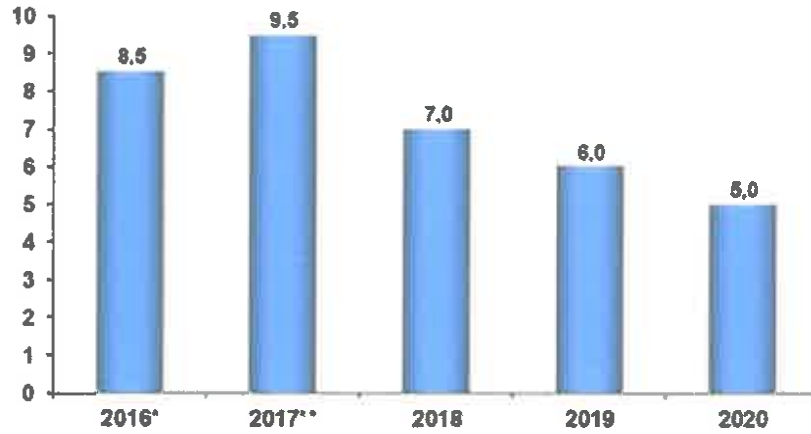
TÜİK

BBC

TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre % 0,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,92, bir önceki yılın aynı ayına göre % 11,92 ve on iki aylık ortalamalara göre % 11,14 artış gerçekleşti. Ana harcama grupları itibariyle 2017 yılı Aralık ayında endekste yer alan gruplardan, gıda ve alkolsüz içeceklerde % 1,52, ev eşyasında % 1,18, konutta % 0,77 ve lokanta ve otellerde % 0,47 artış gerçekleşti.



2018-2020 Enflasyon Tahminleri (%)



(*) Gerçekleşme
 (**) Gerçekleşme tahmin
 Kaynak: Kalkınma Bakanlığı 2018-2020 Orta Vadeli Programı Eylül 2017



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektöründe büyüme üçüncü çeyrekte hızlanmış ve 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 18,7 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 5,6 ve 5,5 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü yüzde 9,9 büyümüştür. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü yüzde 6,0 büyümüştü. Gayrimenkul sektöründe büyüme 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 1,5 ve yüzde 1,4 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul sektörü yüzde 1,5 büyümüştür.

2018 yılında ekonomiye ve sektöre verilen kapsamlı destekler ile inşaat sektörü yüzde 8,0 bir büyüme gerçekleştirmesi beklenmektedir. Bu hızlı büyümede konut tarafında verilen önemli destekler ile kamunun inşaat işlerinin etkili olması beklenmektedir. Gayrimenkul sektöründe ise tahmini büyüme % 2 civarlarındadır.



(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %32, yüzölçümü %52,2, değeri %82,6, daire sayısı %57 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m² iken; bunun 125,9 milyon m²'si konut, 46,6 milyon m²'si konut dışı ve 50 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 173,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,6 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 44,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 25,6 milyon m² ile Ankara, 12 milyon m² ile Bursa illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şirnak oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	125 846	95 333	89 741	32,0	6,2
Yüzölçümü (m ²)	222 439 778	146 147 620	135 856 631	52,2	7,6
Değer (TL)	237 891 417 246	130 291 623 715	114 924 768 078	82,6	13,4
Daire sayısı	1 106 389	704 796	643 573	57,0	9,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7, yüzölçümü %10,5, değeri %31,3, daire sayısı %11,6 oranında arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m² iken; bunun 65,1 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 22 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 83,6 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 96,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 13 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 568 bin 162 dairenin 524 bin 920'si özel sektör, 30 bin 765'i devlet sektörü ve 12 bin 477'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 11,6 milyon m² ile Ankara, 6,6 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	82 068	76 709	78 477	7,0	-2,3
Yüzölçümü (m ²)	112 517 121	101 817 390	101 327 528	10,5	0,5
Değer (TL)	118 914 810 878	90 566 415 481	84 498 822 323	31,3	7,2
Daire sayısı	568 162	509 059	522 538	11,6	-2,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2017 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %4,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %17,1 arttı. BİME’de 2017 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %5,6 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,9 ve malzeme endeksi %25,1 arttı.

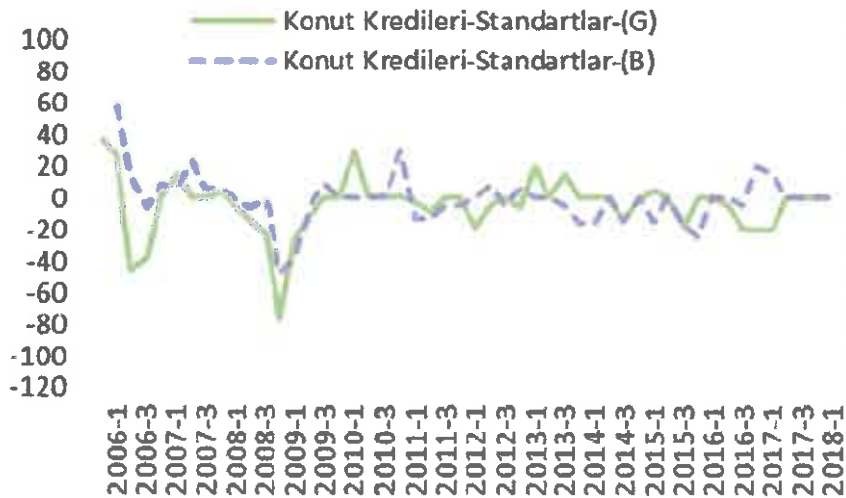
Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017
[2005=100]

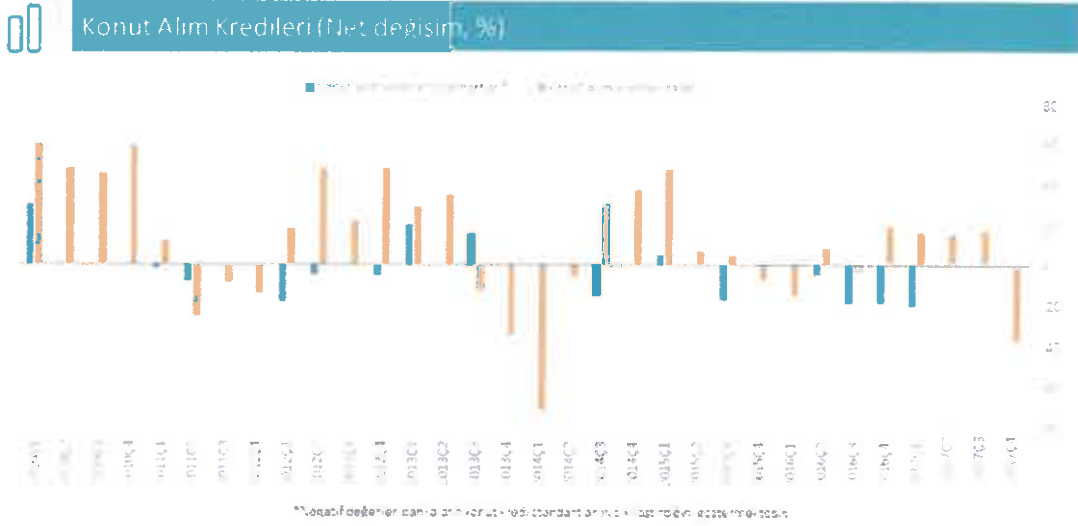
	2016 III. çeyrek			2017 III. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	0,5	0,7	0,4	4,8	2,0	5,6
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	5,7	10,4	4,3	22,1	12,9	25,1
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	10,0	4,8	17,1	11,9	18,7

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017
[2005=100]

5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

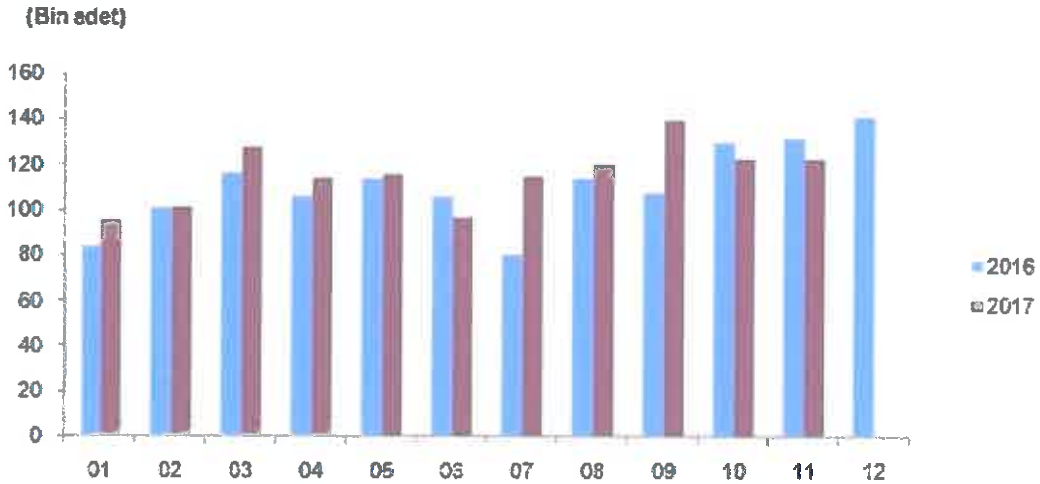
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsada 2017 yılında konut kredi kullanım oranları düşüş seyretmektedir.





Türkiye genelinde konut satışları 2017 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,5 oranında azalarak 122 732 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19 939 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 200 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 7 360 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 16 konut ile Ardahan ve 51 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,9 oranında azalış göstererek 37 250 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 009 konut satışı ve %18,8 pay ile ilk

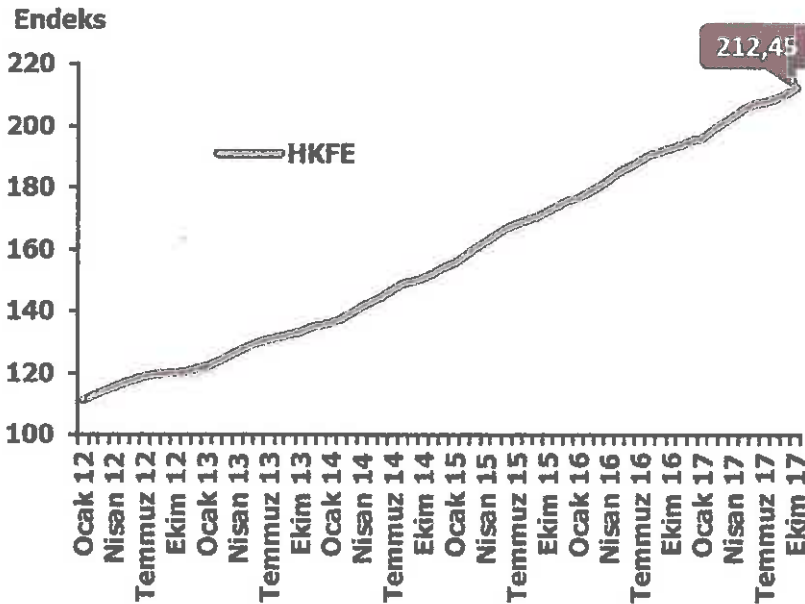
sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %56,3 ile Ardahan oldu.

Yıl	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Kasım	2017 Ocak - Kasım
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	1.198.740	1.276.342
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	400.432	439.070
Diğer Satışlar	854.932	891.945	798.308	837.272

2017 yılı ilk onbir ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 77.602 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 38.638 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiyedeki konutların gözlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre % 0,94 oranında artarak 212,45 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31
Eylül 2017	246,10	0,65	11,17
Ekim 2017	248,42	0,94	11,67

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,93, 0,82 ve 2,61 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 6,29, 7,23 ve 18,66 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardi ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yinede artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk çeyreği için yatayda bir seyir olacağı ve bölgesel kısıtlı artışlar olacağı öngörülmektedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2016 yılı itibariyle nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eyüpsultan ilçesi

1936'da kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp ilçesinin 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 377.650'dir. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneyde Gaziosmanpaşa, Fatih ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ve batıda Arnavutköy ilçelerine komşudur. İlçe'nin Hallıç'ın iç kesiminde kısa bir sahil şeridi vardır. Yalıları, sarayları, orman alanları ve mesire yerleriyle Osmanlı toplumunun yaşam alanı olarak dikkati çeken Eyüp ve Hallıç kıyısı 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'un gelişim sürecine paralel olarak değişmeye, dönüşüm geçirmeye başlamıştır. 1950'li yıllardan 1980'lerin sonuna kadar İstanbul'un gelişiminde sanayi alanları temel belirleyici işlev olmuştur. Konut alanları, sanayi alanlarının yer seçim kararlarına bağımlı olarak gelişmiştir. 1984 yılında 3030 sayılı yasa çerçevesinde, Kemerburgaz yerleşmesi ve kırsal alanı Eyüp Belediyesi'ne bağlanmış, böylelikle Eyüp Karadeniz kıyılarına kadar çok geniş bir alanın yerel yönetim merkezi olmuştur. Hallıç ve kıyısı dinlenme alanı ve manzara potansiyelinin değerlendirilmesini, tarihi ve doğal kimliğine uygun bir yerleşme düzenine kavuşmayı beklemektedir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Elit çevre,
- o Nezih ortam,
- o Bölgenin doğal güzelliği,
- o III. Havalimanı ve Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumu,
- o Uygulama imar planı kapsamında kalması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi ve gayrimenkule olan talebin azalmış olması,
- o Rapor tarihi itibarıyla yapılaşma hakkının olmaması,
- o 18. madde uygulaması sürecinin henüz tamamlanmamış olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

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

Bölgede Satışta Olan Arsalar

1. Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, 15.000 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına sahip, Emsal: 1,10 - Hmax: 15,50 m" yapılaşma koşullarına sahip parsel 110.000.000,- TL bedelle satılıktır. Taşınmazın imar uygulaması neticesinde 10.900 m² yüzölçümlü olabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz rapor konusu taşınmazlar gibi 18. madde uygulamasına girecek olup konumu, alanı, ada/parsel numarasının değişebilecektir. Dolayısıyla imar durumu itibariyle benzer durumdadır.
(m² birim satış değeri: ~ 7.335,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 625 21 22
2. Taşınmazlarla aynı mahallede ve yaklaşık 300 m mesafede konumlu, 1.280,35 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına sahip, Emsal: 1,10 - Hmax: 15,50 m" yapılaşma koşullarına sahip 160 ada 26 no'lu parsel 7.680.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz rapor konusu taşınmazlar gibi 18. madde uygulamasına girecek olup konumu, alanı, ada/parsel numarasının değişebilecektir. Dolayısıyla imar durumu itibariyle benzer durumdadır. Konum itibariyle rapor konusu taşınmazlar İstanbul İstanbul Sitesi ile etkileşim halinde olup emsal taşınmaza göre şerefiyesi daha yüksektir.
(m² birim satış değeri: ~ 6.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 473 32 52
3. Taşınmazlarla aynı mahallede ve yaklaşık 250 m mesafede konumlu, 4.924,58 m² yüzölçümlü "Kısmen Konut, Kısmen İlk öğretim, Kısmen yola terk alanı" lejantına sahip, Emsal: 1,10 - Hmax: 15,50 m" yapılaşma koşullarına sahip 159 ada 3 no'lu parsel 10.000.000,-USD (37.370.000,-TL) bedelle satılıktır. Taşınmaz rapor konusu taşınmazlar gibi 18. madde uygulamasına girecek olup konumu, alanı, ada/parsel numarasının değişebilecektir. Dolayısıyla imar durumu itibariyle benzer durumdadır. III. Havalimanı istikametindeki Hasdal – Kemerburgaz yoluna cepmeli olması nedeniyle konum şerefiyesi rapor konusu taşınmazlara göre kısmen daha yüksektir.
(m² birim satış değeri: ~ 7.590,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 347 52 99
4. Taşınmazlara 3,50 km uzaklıktaki Davutpaşa Caddesi üzerinde 1.325 m² yüzölçümlü 2297 parsel, 358 m² yüzölçümlü 2296 parsel, 40 m² yüzölçümlü 2308 parsel, 174 m² yüzölçümlü 2309 parseller toplam 1.897 m² yüzölçümlü olup 3.250.000,-USD (12.145.000,-TL) talep edilmektedir. Taşınmazlar rapor konusu taşınmazlara göre farklı

plan bölgesinde konumludur. Taşınmazlar kadastral parseldir. İmar planına göre KAKS: 0,25 ve h: 9,50 m yapılaşma hakkına sahiptir. Taşınmazlarda imar kanununun 15. ve 16. maddeleri kapsamında uygulama yapılabilmektedir. 2308 parsel iski alanında kalmaktadır.

(m² birim satış değeri: ~ 6.400,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 141 72 12

5. Taşınmazlara 4 km uzaklıktaki Kızılağaç Sokak üzerinde, 1.500 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına sahip, Emsal: 0,25 - Hmax: 6,50 m" yapılaşma koşullarına sahip, 25 no'lu parsel 1.543.000,-USD (5.765.000,-TL) bedelle satılıktır. Taşınmazlar rapor konusu taşınmazlara göre farklı plan bölgesinde konumludur. Taşınmazlar kadastral parseldir. Taşınmazlarda imar kanununun 15. ve 16. maddeleri kapsamında uygulama yapılabilmektedir.

(m² birim satış değeri: ~ 3.845,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 473 32 52

Bölgede Satışta Olan Konutlar

6. Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Yalın Evler Sitesinde, bahçe katında yer alan, 170 m² beyan edilen, 2+1 daire 1.600.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri: ~ 9.410,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 241 57 71

7. Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Yalın Evler Sitesinde, bahçe katında yer alan, 230 m² beyan edilen, 4+1 daire 710.000,-USD (2.655.000,-TL) bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri: ~ 11.545,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 280 53 72

8. Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Yalın Evler Sitesinde, 1. katında yer alan, 81 m² beyan edilen, 1+1 daire 685.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri: ~ 8.455,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 410 86 02

9. Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Yalın Evler Sitesinde, 1. katında yer alan, 145 m² beyan edilen, 2+1 daire 1.375.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri: ~ 9.485,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 592 89 12

- 10.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, İstanbul Evleri Sitesinde, 1. katında yer alan, 95 m² beyan edilen, 1+1 daire 315.000,-USD (1.175.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 12.370,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 223 88 30
- 11.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, İstanbul Evleri Sitesinde, 3 kattan oluşan, 330 m² beyan edilen, 6+1 müstakil villa, 1.420.000,-USD (5.305.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 16.075,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 407 47 64
- 12.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, İstanbul Evleri Sitesinde, 3 kattan oluşan, 320 m² beyan edilen, 6+1 müstakil villa, 1.325.000,-USD (4.950.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 15.470,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 223 88 30
- 13.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Mesa Yamaç Sitesinde, bahçe katında yer alan, 190 m² beyan edilen, 4+1 daire 650.000,-USD (2.430.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 12.790,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 495 50 30
- 14.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Mesa Yamaç Sitesinde, 2. katında yer alan, 260 m² beyan edilen, 4+1 daire 3.150.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 12.115,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 580 96 91
- 15.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Zenginbahçe Evleri Sitesinde, 4 kattan oluşan, 600 m² beyan edilen, 7+2 müstakil villa, 1.700.000,-USD (6.355.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 10.590,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 631 49 64
- 16.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Zenginbahçe Evleri Sitesinde, 4. katında yer alan, 280 m² beyan edilen, 4+1 daire 765.000,-USD (2.860.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 10.215,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 223 88 30

- 17.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Zenginbahçe Evleri Sitesinde, 4. katında yer alan, 244 m² beyan edilen, 6+1 daire 880.000,-USD (3.290.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 13.485,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 353 52 11
- 18.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Mesa Yankı Sitesinde, 1. katında yer alan, 180 m² beyan edilen, 4+1 daire 2.100.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 11.665,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 377 61 07
- 19.** Taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, Mesa Yankı Sitesinde, 4. katında yer alan, 310 m² beyan edilen, 4+1 daire 900.000,-USD (3.365.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 10.855,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 443 54 62

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuruna göre 1,-USD = 3,7371,-TL'dir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Pazar analizi:

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

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

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	15.000	1.280,35	4.924,58	1.897	1.500
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL)	7.335	6.000	7.590	6.400	3.845
İmar durumu	18. Madde Uygulaması	18. Madde Uygulaması	18. Madde Uygulaması	Konut Alanı	Konut Alanı
Yapılaşma şartı	E:1,10	E:1,10	E:1,10	E:0,25	E:0,25
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0
Lokasyon düzeltmesi	-% 5	% 5	-%5	-% 25	% 10
Büyükük / Fiziksel özellik düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	-% 15	-% 15
İmar durumu düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	-% 25	-% 25
Yapılaşma şartı düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 100	% 100
Pazarlık payı	-% 20	-% 20	-% 30	-% 30	-% 20
Ayarlanmış değer (TL)	5.575	5.040	5.050	4.285	4.315
Ortalama Emsal Değeri (TL)	4.855				

1, 2 ve 3 no'lu emsaller rapor konusu taşınmazlar aynı imar planında yer almakta olup 18. madde uygulaması kapsamında aynı oranda kesinti yapılarak imar parseli tahsisi yapılacaktır. Tahsis edilecek imar parsellerinin Konut Alanı fonksiyonuna ve Emsal: 1,10 – hmax: 15,50 m olacağı beyan edilmektedir. 4 ve 5 no'lu emsaller ise farklı bir planlama bölgesinde yer almakta olup imar kanununun 15 ve 16. maddesine istinaden tevhid ve ifraz işlemleri kapsamında uygulama yapılabilmektedir.

Rapor konusu taşınmazlar bölgenin prestijli projelerinden biri olan İstanbul İstanbul projesi ile etkileşimli bir konumda yer alması nedeniyle aynı planlama bölgesinde konumlu olan 1, 2 ve 3 no'lu emsallere göre kısmen - % 5 ila + %5 arasında şerefiye farkına sahip

olduğu öngörülmektedir. 4 ve 5 no'lu emsaller kısmen uzak bir bölgede konumlu olup konum şerefiyeleri farklıdır.

1, 2 ve 3 no'lu emsaller rapor konusu taşınmazlara göre farklı büyüklüklerde olmasına rağmen aynı imar planında yer alması ve imar uygulamasına girecek olması nedeniyle büyüklük itibariyle şerefiye farkının olmadığı, ancak farklı bir planlama bölgesinde yer alan 4 ve 5 no'lu emsallere göre ise - % 15 şerefiye farkının olduğu öngörülmektedir. Taşınmazların 18. madde uygulamasına girecek olması nedeniyle toplam büyüklüğü dikkate alınarak analiz yapılmıştır.

Aynı imar planı kapsamında yer alan 1, 2 ve 3 no'lu emsallerin imar durumu / plan fonksiyonu / terk durumu itibariyle şerefiyeleri aynı olup, farklı planlama bölgesindeki 4 ve 5 no'lu emsallerden - % 25 oranında düşük olduğu öngörülmektedir. Rapor konusu taşınmazların 18. madde uygulaması göreceği olması nedeniyle % 26,29840 oranında DOP ve % 5,37247 oranında KOP kesintisi yapılacak olup imar kanununun 15. ve 16. maddesine tabi olan 4 ve 5 no'lu emsallerde oluşabilecek terk miktarının daha az olduğu anlaşılmaktadır.

18. madde uygulaması neticesinde rapor konusu taşınmazlar ile 1, 2 ve 3 no'lu emsaller için aynı yapılaşma haklarına sahip parsel tahsisi yapılacaktır. Ancak rapor konusu taşınmazlar için tahsis edilecek parsellerin yapılaşma hakları 4 ve 5 no'lu emsallerden daha fazla olduğu için yapılaşma hakkı itibariyle değer farkı % 100 oranında farklı olacağı öngörülmüştür. Şerefiye farkının belirlenmesinde yapı inşaat hakkı ve oluşacak parseldeki yoğunluğun dikkate alınmış olması nedeniyle yapılaşma oranında artıştan daha az bir artış oranı öngörülmüştür.

Bölgede beklentiye yönelik olarak çok yüksek değerler talep edilmektedir. Amerikan Doları üzerinden talep edilen değerlerde güncelleme olmaması nedeniyle talep edilen değerler daha da yüksek olarak algılanmaktadır. Talep edilen değerlerin yüksekliği ve kur farkından artışlar dikkate alınarak pazarlık payları % 20 – 30 aralığında belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumları da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
157 / 12	6.857,89	4.855	33.295.000
157 / 13	997,61	4.855	4.845.000
157 / 14	266,61	4.855	1.295.000
GENEL TOPLAM			39.435.000

Rapor konusu taşınmazlar aynı imar planında, farklı büyüklüklerde olup birbirine çok yakın konumda yer almaktadırlar. Taşınmazların 18. madde uygulamasına konu olacak olması nedeniyle m² birim değerleri aynı takdir edilmiştir.

7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu yöntemin uygulanmasında nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje Hakkında Genel Varsayımlar

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

- Taşınmazların yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ M ²
157	12	6.857,89
157	13	997,61
157	14	266,61
TOPLAM		8.122,11

- Taşınmazlar 28.01.2015 – 23.11.2016 – 21.04.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kismına Ait Uygulama İmar Planı – itirazen değişiklik (23.11.2016 tasdik tarihli) – itirazen değişikliğe ilişkin değişiklik (21.04.2017 tasdik tarihli) kapsamında; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılacak alanda kalmaktadır.
- Askı süreci devam eden 18. madde uygulamasına göre tescil edilmesi planlanan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

UYGULAMAYA GİREN			TESCİL EDİLEN PARSEL			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	FONKSİYON
157	12	6.857,89	199	2	368,44	Spor alanı
			200	1	4.486,73	Konut alanı
			200	2	199,2	Konut alanı
157	13	997,61	199	2	53,60	Spor alanı
			200	2	681,65	Konut alanı
157	14	266,61	199	2	14,32	Spor alanı
			200	2	182,18	Konut alanı

- 18. madde uygulamasına göre konut parsellerinin alanı 5.549,76 m²'dir.
- "Konut Alanı" lejantında ve "KAKS: 1,10 ve 5 kat" yapılaşma şartları bulunmaktadır.
- Geliştirilecek projenin donatı alanlarını bünyesinde barındıran butik ve elit bir konut projesi geliştirileceği kabul edilmiştir.

- Yeni oluşması öngörülen net imar parseli üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projenin özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		KONUT ALANI (m²)
Net Parsel Yüzölçümü		5.549,76
Emsal:		1,10
Emsal İnşaat Alanı	:	6.105
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Otopark, sığınak ve teknik hacimler) (m ²)	:	3.174
Yol Kotu Üzerinde Kalan Emsal Harici Alanlar	:	1.831
Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	:	7.936
Toplam İnşaat Alanı (m²)	:	11.110

Planlı Alanlar Tip İma Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri aşağıda belirtilmiştir.

- Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.
- Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. (Not: Rapor konusu taşınmazın kapsamında bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre konut alanlarında TAKS: 0,30'dur.)
- Emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlukoridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m²'si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;
 - Zorunlu otopark alanlarınının 2 katı,
 - Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

- Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
- Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,
- bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **11.110 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. 2018 yılına ilişkin veriler henüz yayınlanmamıştır. Bölgede lüks konutlar tercih edilmektedir. Bu nedenle projenin öngörülen standartları (elit bir proje) itibariyle çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere m² birim maliyeti **2.000,-TL** olarak kabul edilmiştir. Konut projesi bünyesinde sosyal donatı alanlarının bulunacağı kabul edilmiştir.
- Projenin 2 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2013-2017 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6-8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013 - 2017 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ve ortak çalışmalarda alt ve orta gruba hitap eden projelerdeki maliyet değerlerinin yıllara göre çok artış

göstermediği yönünde periyodik olarak bilgiler temin edilmektedir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2019 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 8 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2018'de başlanıp 2019'da tamamlanması planlanmaktadır. 2018 yılı içerisinde imar uygulamasının yapılarak tescillerin yapılacağı, proje ve ruhsat işlerinin tamamlanacağı ve inşaat işlerinin başlayacağı, 2019 yılı içerisinde ise projenin tamamlanacağı kabul edilmiştir.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2018	2019
İnşaat Gerçekleşme Oranı	% 30	% 70

• **İskonto Oranı :**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 5 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,22'dir. Ancak bunun yanı sıra Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları da baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2016 - 2017 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10,60 civarındadır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde düşen iskonto oranları dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli

yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 12,22 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 15,22 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibarıyla hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 15,22 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda son iki yılın devlet tahvil ortalaması da dikkate alınarak 2019 yılı için % 14 kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **18.911.972,-TL (~ 18.910.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 7.936 m²'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan projelerin nitelikleri ve büyüklüklerine göre m² birim değerleri 8.455 – 16.105,-TL aralığında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin **10.000,-TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- Raporumuzun 6.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje



bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2019 ve daha sonraki yıllar için % 12 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ	
	2018	2019
Konutlar	% 30	% 70

• **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 2018 yılı için % 15,22 olarak, 2019 yılı için ise % 14 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **69.272.900,-TL (~ 69.275.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

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

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	69.275.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 18.910.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI	50.365.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan pazar değeri (TL)	39.435.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri	50.365.000
Uyumlaştırılmış Değer (TL)	39.435.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **39.435.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM

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

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

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

39.435.000,-TL (Otuzdokuzmilyondörtüyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

$(39.435.000,-TL \div 3,7438 \text{ TL/USD} (*) \cong 10.533.000,-USD)$

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 3,7438,-TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Parsellerin KDV dahil toplam pazar değeri 46.533.300,-TL'dir.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Ocak 2018

(Ekspertiz tarihi: 23 Ocak 2018)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- Harita – plan örneği
- İmar durumu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri