



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli
Beykoz İlçesi
1672 Parsel
1 Adet Arsa**

Rapor Tarihi 25.12.2018

Rapor No P180388

Raporu Talep Eden

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**





25.12.2018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya/Ankara

Konu: Gayrimenkul değerlendirme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca Çayağzı (Riva) Mahallesi, Mareşal Mustafa Kemal Caddesi, 1672 Parsel, Beykoz/İstanbul adresinde yer alan 1 adet arsa için incelemeler ve gerekli analizler yapılarak hazırlanan değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız. Değerleme raporu gerekli verileri ve değere nasıl ulaşıldığına dair detaylı açıklamaları içermektedir. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerlendirme tarihi itibarı ile geçerlidir.

Bu değerlendirme raporunun amacı, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkule ilişkin mutlak mülkiyet hakkının pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini 20.12.2018 tarihi itibarıyla oluşturmaktır. Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri tarafından kullanılmasıdır. Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılarıdır.

Değerleme çalışmasına konu 23.620 m² yüzölçümlü 1672 parsel, arsa vasıflı taşınmazdır. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve faaliyet bulunmamaktadır.

Raporda belirtilen değer, belirli tanımlar, kısıtlayıcı koşullar, varsayımlar ve uygunluk beyanı çerçevesinde takdir edilmiştir. Raporda yer alan açıklamalar ve analizler, kapsamlı rapor formatı çerçevesinde düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak ve mesleki özen ve titizlik prensipleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı tarafından yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda, değerlendirme raporunda detayları yer aldığı üzere, değerlendirme çalışmasına konu taşınmazlar için 20.12.2018 tarihi itibarıyla takdir edilen pazar değeri (piyasa değeri) (KDV Hariç),

25.980.000 TL

(Yirmibeşmilyondokuzyüzseksenbin.-TürkLirası)

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mazmune Sok. No: 28/14 Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 0812000019
Maliye Sic. No: 270900 / Tic. Sic. No: 270900
www.kalme.com.tr - info@kalme.com.tr

Cüneyt KARATEPE FRICS REV, MAI

Genel Müdür



İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİ

İÇİNDEKİLER.....	- 2 -
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	- 5 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI).....	- 6 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR.....	- 7 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR.....	- 8 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 8 -
DAYANAK VERİLER.....	- 9 -
GENEL BİLGİLER.....	- 9 -
RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 9 -
MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	- 9 -
RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR.....	- 9 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 10 -
RAPORUN TÜRÜ.....	- 10 -
DEĞERLEME KONUSU.....	- 10 -
RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ.....	- 10 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI.....	- 10 -
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI.....	- 11 -
DEĞERİN TARİHİ.....	- 11 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	- 11 -
MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 13 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 13 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	- 13 -
TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 13 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR.....	- 14 -
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ.....	- 15 -
GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER.....	- 15 -
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER.....	- 15 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 15 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ.....	- 16 -
DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 16 -



GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 16 -
NÜFUS PROJEKSİYONU.....	- 17 -
GENEL EKONOMİK VERİLER.....	- 19 -
GİRİŞ.....	- 19 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI.....	- 21 -
ENFLASYON.....	- 22 -
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM.....	- 23 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM.....	- 24 -
Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Genel Bakış.....	- 25 -
İSTANBUL İLİ BÖLGESEL ANALİZİ.....	- 28 -
TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ.....	- 35 -
BEYKOZ İLÇESİ.....	- 35 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE.....	- 37 -
GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	- 38 -
ULAŞIM.....	- 42 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ.....	- 43 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ.....	- 43 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER.....	- 44 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	- 44 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	- 45 -
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ.....	- 45 -
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	- 45 -
İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	- 46 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER.....	- 46 -
İMAR DURUMU.....	- 47 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR.....	- 49 -
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ.....	- 49 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 49 -
Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durum analizi.....	- 49 -
YAPI DENETİM.....	- 49 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	- 49 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI.....	- 49 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	- 50 -



GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 50 -
DEĞERLEME.....	- 51 -
DEĞERLEME SÜRECİ.....	- 51 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 51 -
MALİYET YAKLAŞIMI	- 52 -
YÖNTEM	- 52 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 53 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)	- 53 -
YÖNTEM	- 53 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 54 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI	- 58 -
GELİR YAKLAŞIMI	- 58 -
YÖNTEM	- 58 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 59 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 60 -
YÖNTEM	- 60 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA) -	60 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)	- 63 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 63 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ	- 63 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ	- 63 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 63 -
SONUÇ	- 64 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	- 64 -
ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 65 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ	- 65 -
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 65 -
EKLER	- 66 -
DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER VE LİSANSLARI.....
FOTOĞRAFLAR VE BELGELER



YÖNETİCİ ÖZETİ

Önemli Konular ve Sonuçların Özeti

Taşınmaz türü:	Arsa
Adres:	Çayağzı (Riva) Mahallesi, Mareşal Mustafa Kemal Caddesi, 1672 Parsel, Beykoz /İstanbul
Değerleme tarihi:	20.12.2018
Değerlenen mülkiyet hakkı:	Mutlak mülkiyet (birinci derece hak)
Arsa:	23.620 m ²
Geliştirmeler:	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır.
Kullanım amacı:	Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca müşteri tarafından gerekli bildirim ve kayıtlar için düzenlenmiştir
İlgili kullanıcılar:	Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılar
İmar durumu:	Merkez Dışı Ticaret Alanı E:0,40 Ayrık nizam, Hmaks:3 kat
En verimli ve en iyi kullanım:	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Halihazırda boş olan arsanın uygulama imar planlarının onaylanması akabinde kesinleşecek duruma göre maksimum kiralanabilir alanlı ticaret projesinin üretilmesinin en verimli ve en iyi kullanımı olacağı düşünülmektedir. İmar planları netleşene kadar taşınmazın boş bırakılması en verimli kullanım olarak düşünülmektedir.
<i>Boş olarak düşünüldüğünde</i>	
<i>Geliştirilmiş olarak</i>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfındadır. Parsellerin üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle en verimli ve en iyi kullanım alternatifi yukarıda düşünüldüğü durum olarak ele alınmıştır.
Arsa değeri:	25.980.000 TL
Maliyet yaklaşımı:	-
Pazar yaklaşımı:	25.980.000 TL
Geliştirme yaklaşımı:	29.110.000 TL
Takdir edilen değer:	25.980.000 TL



ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkullerin yerli ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Ece DOĞAN tarafından incelenmiş, değerlendirme raporu Ece DOĞAN ve Doruk YAĞIBASAN tarafından hazırlanmıştır,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı tüm önemli ve anlamlı girdilerin uygunluğunu değerlendirmiştir,
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Ece DOĞAN
Şehir ve Bölge Planlama
Lisans No:400382

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAİ
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440

Bu değerlendirme raporunda başka bir versiyondan bahsedilmediği sürece UDS (veya UDES) ifadesi, SPK tarafından yayımlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1) uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'nın yayımlanan güncel versiyonu olarak kullanılacaktır. Bu raporda aksi belirtilmedikçe UDS veya UDES ifadesi Uluslararası Değerleme Standartları 2017 versiyonu anlamına gelir.



GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi değerlendirme tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Değerleme raporu, doğası gereği, bakış açısıyla ilgilidir ve yalnızca taşınmazın değerinin tahminini yansıtmaktadır.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, kişisel mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulleri etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulleri etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazları ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, değerlendirme çalışması muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.
- Raporda belirtilen değerler değerlendirme çalışması kapsamında, raporun kullanım amacı ve ilgili kullanıcı ile bağlantılı olarak yalnızca değerlendirilen mülkiyet haklarına uygulanabilir. Değerleme çalışması başka bir amaç veya kullanıma uygun değildir.
- Aksi belirtilmediği takdirde, müşteri ve değerlendirme çalışması hakkında elde edilen bilgilerin doğru olarak derlendiği ve açıklanmayan kiralar, anlaşmalar, rehinler ve diğer takyidatların olmadığı varsayılmıştır.



- Tüm mühendislik çalışmalarının doğru olduğu kabul edilmiştir. Değerleme uzmanı yasal teftiş yapmamış veya denetim için görevlendirilmemiştir. Bu nedenle sunulan belge ve görseller okuyucuya yardımcı olmak amacıyla derlenmiştir.
- Sorumlu mülk sahibi ve yeterli düzeyde gayrimenkul yönetiminin olduğu varsayılmaktadır.
- Taşınmazın faaliyeti ile ilgili temin edilen tüm finansal verilerin (finansal tablo ve raporlar, kira verileri, vb) eksiksiz, doğru ve gerçek olduğu kabul edilmiştir.
- Uyumsuzluklar ve eksiklikler belirtilmedikçe, detaylı olarak açıklanmadıkça ve raporda nitelendirilmedikçe, taşınmazın ilgili yasal düzenlemeler ve çevre düzenlemelerine tam uyumlu olduğu varsayılmaktadır.
- Raporda takdir edilen değer arsa ve üzerindeki geliştirmeler olarak ayrılması, sadece belirli kullanım şekillerinde uygulanabilir. Arsa ve bina olarak ayrılmış değerlerin diğer değerleme çalışmaları ile birlikte kullanılması veya belirli kullanım şekilleri dışında uygulanması durumunda bu değerler geçerli değildir.
- Bu rapor herhangi bir mühendislik raporu niteliğinde düzenlenmemiş veya bu tür bir raporla ilişkilendirilmemiştir, yalnızca değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun amacı yapısal yeterliliğin incelenmesi değildir. Bu nedenle, malzeme, çatı, temel, tesisat vb. ekipman ve konuları da içine alan hizmetler konusunda güvence, sunum veya sorumluluk içermemektedir. Müşteri tarafından gerekli görülürse ayrıca mühendislik veya inşaat gözlemleri yaptırılabilir. Bütün geliştirme, ekipman ve yapı tesisatlarının yeterli olduğu, gizlenmiş veya potansiyel hasar ya da yetersizliklerin olmadığı tahminine dayalı olarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu değerlendirme raporu yalnızca bir bütün olarak değerlendirilebilir. Raporun bir parçası rapordan ve içeriğinden bağımsız olarak kullanılamaz. Bu değerlendirme çalışmasının bütününden ayrı olarak bir parçanın değerlendirilmesi ona bağlı olarak ulaşılan sonucu geçersiz kılar.

RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun veya eklerinin Müşteri veya raporda açıkça belirtilen İlgili Kullanıcı(lar) haricinde başka bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketine ilişkin bilgilerin, değerlendirme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, belge, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, paylaşılması, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda üretilmiştir. Orijinal nüshaları dışında kopyalanması veya kısmi veya bütün olarak çoğaltılması Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den onay alınmadan yapılamaz.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkul için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Taşınmazın yerinde, yakın ve uzak çevresinde yapılan incelemelerden ve tespitlerden elde edilen veriler
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar

Dayanak olarak ele alınan verilere ilişkin detaylara rapor içerisinde yer verilmiş ve kaynakları ile doğrulanmasına ilişkin gerekli çalışmalar yapılmıştır. Bu değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olunan tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygunluğu konusunda ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özen gösterilmiştir.

GENEL BİLGİLER

RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres: Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara, 06570.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;

- ✓ 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- ✓ 24.06.2011 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 10.01.2012 tarihi itibari ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- ✓ 28.06.2012 tarihi itibari ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- ✓ 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No.28, Çankaya/Ankara

RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR

Bu değerlendirme raporunun amacı (müşteri talepleri kapsamı), müşteri talebi doğrultusunda, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkule ilişkin pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini değerlendirme tarihi itibariyle oluşturmaktır.

Pazar değeri takdiri Türk Lirası cinsinden takdir edilmiş, döviz bazlı değer takdirleri ise sadece bilgi vermek amaçlı belirtilmiştir.

Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri ve ilgili kullanıcı(lar) tarafından kullanılmasıdır.



Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatının rapora erişim hakkı ve rapor hakkında bilgi edinmesine izin verdiği kullanıcılarıdır.

Raporun türü, değerlendirme tarihi itibarıyla raporda detayları belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin takdirine ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olarak sınıflandırılmaktadır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.

RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz ile müşteri arasında 30.01.2018 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu 25.12.2018 tarihi itibarıyla tanzim edilmiştir. Şirketimiz tarafından P180388 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmada değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı olarak Ece DOĞAN (Lisans No: 400382) ve Doruk YAĞIBASAN (Lisans No:402152), değerlemeyi gözden geçiren sorumlu değerlendirme uzmanı olarak da Cüneyt KARATEPE (Lisans No:400440) görev almıştır.

RAPORUN TÜRÜ

Değerleme tarihi itibarıyla rapor içerisinde detayları verilen taşınmazın pazar değerinin belirlenmesine ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU

Istanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 1672 parsel tapu kayıtlarına sahip 1 adet "arsa" vasıflı taşınmaz.

RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KULLANILAN DEĞER TANIMI

Bu değerlendirme çalışmasında "Pazar Değeri" tanımı esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), 2017 versiyonunda UDS 104 Değer Esasları bölümünde Pazar Değeri "bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır" şeklinde tanımlanmıştır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, s.26, para.30.1).

The Appraisal of Real Estate bu tanımı şu şekilde ifade eder, "Pazar değeri (piyasa değeri), özel bir tarihte, nakit veya nakit benzeri bir araç ile ya da diğer ayrıntılı olarak açıklanan bir araç ile, belirlenmiş mülkiyet haklarının gerekli adil satış koşullarına sahip rekabetçi bir piyasada, makul bir pazarlama sonrasında satıldığı, alıcı ve satıcının makul, bilgilili ve kişisel çıkarlarını gözeterek davrandıkları, uygunsuz zorlama olmaksızın fiyatıdır" (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.23).

Yukarıda ifade edilen tanımlar genel olarak benzer ifadeleri içermekte olup, bu tanımlar çerçevesinde üzerinde durulan temel konular aşağıdaki gibidir;



- Taraflar arasında özel bir ilişki, özel durumlar veya verilen ödümler bulunmamaktadır. Taraflar birbirinden bağımsız hareket etmektedir ve birbirleri ile ilişkileri yoktur,
- Daha önceden belirlenmiş veya gerçek satış fiyatından ziyade, değer, tahmini bir tutardır,
- Değer, belirli bir tarih için (değerleme tarihi) tahmin edilmektedir,
- Satın alma konusunda motive olmuş, zorlanmamış bir alıcı ile; herhangi bir fiyattan satmaya aşırı istekli ve zorlanmış olmayan ve piyasa koşullarında makul görülmeyen bir fiyatta ısrarcı olmayan satıcı arasındaki işlemidir,
- Yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek şekilde yeterli zaman ve belirli bir pazarlama dönemi bulunmaktadır,
- Taraflar piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibidirler, makul, basiretli ve kendilerine en yüksek faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler,
- Herhangi bir zorlama ve baskı olmaksızın işlem gerçekleştirilmektedir,
- İşlem peşin veya benzeri bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

Pazar değeri ve piyasa değeri ifadeleri eş anlamlı ifadeler olup, bu raporun bazı bölümlerinde pazar değeri, bazı bölümlerinde piyasa değeri ifadesi kullanılmış olabilir. Her iki ifade de bu bölümde açıklanan aynı tanım için kullanılmaktadır.

UDS'de açıklandığı üzere, bu değer ifadesinde el değiştirme işlemlerinden kaynaklı olarak tarafların katlanacağı el değiştirmeye yönelik maliyetler ve yine bu işlem sonucu doğan vergiler dikkate alınmamaktadır.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Bu çalışmada mutlak mülkiyet hakkı (sınırsız mutlak mülkiyet hakkı, birinci derece hak) değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye kişisel mülkiyet hakları dahil edilmemiştir.

DEĞERİN TARİHİ

Saha araştırmaları 15.11.2018 – 20.12.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihtir. Değerleme sonucu, değer tahmininin efektif tarihi itibarıyla geçerlidir. Efektif tarih olarak saha çalışmalarının sonuçlandığı tarih esas alınmıştır.

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerlendirme çalışmasının kapsamı, çalışmaya konu taşınmazın değerine etki edebilecek tüm faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilmesini içermektedir. Bu çerçevede, genel, yerel ve bölgesel karakteristik, değişik kaynaklar kullanılarak araştırılmıştır. Bu kaynaklara resmi kurumlar tarafından yayımlanan istatistik veriler, değişik yayınlar, bölgede yapılan araştırmalar gibi genelden özele doğru yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler dahildir. Daha geniş çaplı tespitlerin yanı sıra İstanbul genelinde ve daha spesifik olarak da Beykoz özelinde taşınmazların içinde yer aldığı piyasaya ilişkin araştırmalar yine kamuya açık kaynaklardan, ilgili belediye verilerinden ve piyasa katılımcılarından toplanmıştır.

Çalışmaya başlamadan önce, değerlemede kullanılacak tanımlar ve değerlemenin amacı dikkate alınarak ön hazırlıklar yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin tapu kayıtları alınarak ön çalışmada bu bilgiler de değerlendirilmiştir. Bu kayıtlarda herhangi bir takyidat olup olmadığı incelenmiştir. Bu çalışma hukuki bir inceleme amacını temel almadığından, değerlendirme amacı için hazırlandığından, olası takyidatlara ilişkin açıklamaları raporu hazırlayan uzmanın bilgilendirme amaçlı olarak yaptığı göz ardı edilmemelidir. Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada (varsa) takyidatların ilgili mevzuatta (Sermaye Piyasası Mevzuatı) yer aldığı şekliyle değerlendirildiği ve buna yönelik açıklamaların yapıldığı dikkate alınmalıdır. On-line sistem üzerinden parsel olarak konumu, özellikleri, imar bilgileri gibi bilgilerden erişilebilen bilgiler incelenmiştir.



Tapu kayıtları ve son üç yıl içerisinde el değiştirmelerin olup olmadığına dair bilgi edinmek üzere ilgili tapu müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Tespit edilen bilgiler ile çalışmaya başlamadan önce elde edilen bilgiler karşılaştırılmıştır. Resmi kurum incelemelerinin bir aşaması belediye araştırmasıdır. İlgili belediyesinde imar durumu ile ilgili bilgilerin yanı sıra arşiv kayıtları ve diğer gerekli veriler toplanmıştır. Belediye araştırmaları aşamasında emlak vergisi ile ilgili bilgiler de alınmıştır.

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler veya resmi kurumların sistemlerinden erişilen bilgiler incelenmiş, benzer olan bilgilerin kontrolleri ve uyumları yapılmıştır. Sonraki aşamada ise taşınmazın yerinde incelemeleri ve tespitler yapılmıştır. Saha tespitlerinin bir aşaması da incelenen yapının resmi kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile imar planına uygunluğunun test aşamasıdır. Gayrimenkulün niteliğine göre bazı durumlarda taşınmazın tamamının detaylı olarak incelenmesi gerekmeyebilir. Bu çalışmada uzman tarafından saha incelemeleri, değerlendirme çalışması için gerekli detayları edinecek biçimde şekillendirilmiştir.

Bu çalışmada, müşteri tarafından resmi kurumlardan temin edilen onaylı imar durumu yazısı ve onaylı tapu kayıtları belgesi ilgili resmi kurumlarda da kontrol edilmiştir.

Saha araştırmalarının bir bölümü de karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin verilerin toplanması ve satış ya da satılık bilgileri ile kiralara ilişkin bilgilerin piyasa katılımcılarından temin edilmesi aşamasını kapsamaktadır. Geliştirilmiş mülklerin yanı sıra, arsa değerlemesinin de gerekli olduğu durumlarda karşılaştırılabilir arsa satış verilerinin teminine yönelik araştırmalar yapılmaktadır. Bu çalışmada, taşınmazın niteliği ve değerlendirme aşamasında kullanılacak yöntemler esas alınarak gerekli piyasa verileri, belirlenen piyasa alanında, toplanmıştır. Genel olarak satılmış gayrimenkul verilerine erişmek güç olsa da bu tür verilerin toplanması için gerekli araştırmalar yapılmış, satılık veya teklif gören taşınmazlara ilişkin bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Piyasa katılımcılarının davranışları ve motivasyonları hakkında detaylı bilgilerin alınması için emlak komisyoncuları ile de görüşmeler yapılmış ve arzadaki taşınmazlara karşı oluşabilecek piyasa analiz edilmiştir. Piyasa araştırmaları gerekli görülen çalışmalarda sadece satış verileri üzerine değil, kira verileri, kiralama koşulları, boşluk ve toplama kaybı, masraflar, geri dönüş oranları, inşaat maliyetleri, yıpranmalar gibi diğer konuları içerecek biçimde de şekillenebilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün türü ve değerlemede kullanılan yöntemler araştırmanın kapsamını ve içeriğini oluşturmuş ve bu konulara uygun veriler toplanmıştır.

Gerekli olan veriler toplandıktan ve derlendikten sonra çalışmanın analiz kısmı başlamaktadır. Veriler incelenerek en verimli ve en iyi kullanım, kullanılacak değerlendirme yaklaşımlarının belirlenmesi gibi aşamalar irdelenmiştir ve sonrasında resmi kurumlarda ve sahada tespit edilen tüm veriler tekrar gözden geçirilerek karşılaştırılmış; değerlendirme yaklaşımlarına yönelik analizler ve hesaplamalar yapılmıştır. Tüm yaklaşımlarda ve bakış açılarında piyasa bazlı verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak gerekli görülen detayları içerecek şekilde ve standarda uygun olarak tamamlanmıştır.

Bu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Raporda adı geçen değerlendirme uzmanı yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış, yukarıda açıklanan çalışmaları yürütmüş ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.

Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlanmadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 15.11.2018 ve 20.12.2018 tarihleri arasında değerlendirme uzmanı tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.



Çalışmanın Kapsamı ana başlığı ve alt başlıklarında yer alan konular da dahil olmak üzere, bu bölümler ve bunlardan önceki bölümler *İşin Kapsamı* olarak müşteriye ve raporun ilgili kullanıcılarına yazılı şekilde bu rapor içeriğinde açıklanmıştır.

MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talepleri, raporda detayları verilen taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasında belirtilen kullanım amacı doğrultusunda, görevlendirmenin koşulları çerçevesinde çalışmayı ve araştırmayı kısıtlayıcı bir bilgi mevcut olmayıp, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli olan araştırma, inceleme ve analizler ile ilgili kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır. Çalışmayı olumsuz olarak etkileyecek bir faktör oluşmamıştır.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu, 23.620 m² yüzölçümüne sahip 1672 parsel numaralı, 1 adet arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın açık adresi; Çayağzı (Riva) Mahallesi, Mareşal Mustafa Kemal Caddesi, 1672 Parsel, Beykoz/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır.

TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

15.11.2018 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Tapu Kayıtları	
İli:	İstanbul
İlçesi:	Beykoz
Mahallesi:	Çayağzı (Riva)
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	Beylik Mandıra Çiftliği
Pafta No:	-
Ada No:	-
Parsel No:	1672
Yüzölçümü (m ²):	23.620 m ²



Müşterek Metail (Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescilli) şu şekilde tanımlanmıştır:

Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılabilir. Eski Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 33. maddesinde bu kavram "müşterek metail" olarak tanımlanmıştır.

Bu konu 17 Ağustos 2013 tarih ve 28738 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicil Tüzüğünde şu şekilde ifade edilmektedir;

"Ortaklaşa kullanılan yerlerin tescilli

MADDE 29 – (1) Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.

(2) Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

(3) Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

(4) Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez."

Müşterek metail (ortak yer) olarak tanımlanmış parseller, değerlendirme konusu taşınmaz ile herhangi bir pay ilişkisine sahip değildir (1671 nolu parsel orta öğretim alanı; 1822, 1897, 1967, 1977, 2039 nolu parseller yeşil alan). Herhangi bir pay veya hisselendirmeye konu olmadıkları için değerlendirme çalışmasına konu edilmemişlerdir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ

Taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde yasal süreci tamamlanmış kat irtifakı tesis edilmiş / kat mülkiyeti kurulmuş yapı bulunmadığından tapu müdürlüğü arşiv incelemesi yapılmamıştır.

GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER

Taşınmazın tapu kayıtlarında, tapu kütüğü üzerinden, son üç yıl içerisinde varsa el değiştirmeler incelenmiştir.

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidatların, mevcut vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına veya tasarrufuna ilişkin herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ****DEMOGRAFİK VERİLER****GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2017 yılı Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir.

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007 – 2017

Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde, %)
2007	70.586.256	-
2008	71.517.100	13,1
2009	72.561.312	14,5
2010	73.722.988	15,9
2011	74.724.269	13,5
2012	75.627.384	12,0
2013	76.667.864	13,7
2014	77.695.904	13,3
2015	78.741.053	13,4
2016	79.814.871	13,5
2017	80.810.525	12,4

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 995.654 olmuştur.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13,4 iken; 2016 yılında binde 13,5; 2017 yılında ise binde 12,40 olmuştur. Türkiye’de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1; 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükselmiştir.

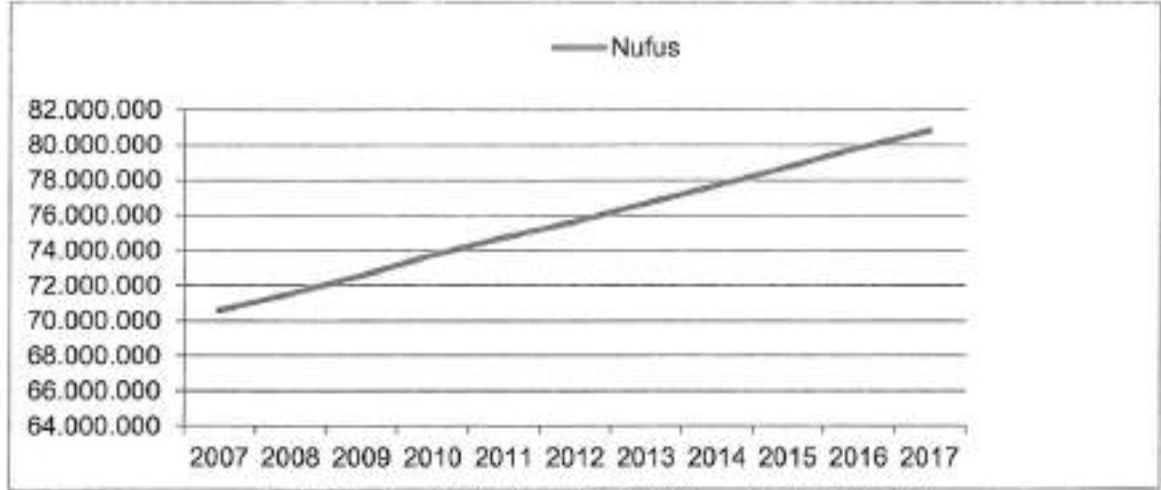
Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortanca yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye’de 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında ortanca yaş 31 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise 31,4 olarak hesaplanmıştır. 2017 yılında ise bir önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. 2017 verilerine göre ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağındaki olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2014 ve 2015 yılında bu oran %67,8 (2014: 52.640.512, 2015: 53.359.594) olarak gerçekleşmiştir.



2016 yılında ise bu oran %1,6 artarak %68'e (54.274.112) ulaşmıştır. 2017 yılında bu oran bir önceki yıla göre sayılsa olarak %1,2 artarak %67,9'a ulaşmıştır.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2015 yılında ise 1 kişi artışla 102 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise yine 2 kişi artışla 104 kişi olmuştur. Bu sayı 2017 yılında ise 1 kişi artışla 105 kişiye yükselmiştir.



Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

NÜFUS PROJEKSİYONU

Ekim 2017 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2018 – 2020 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;

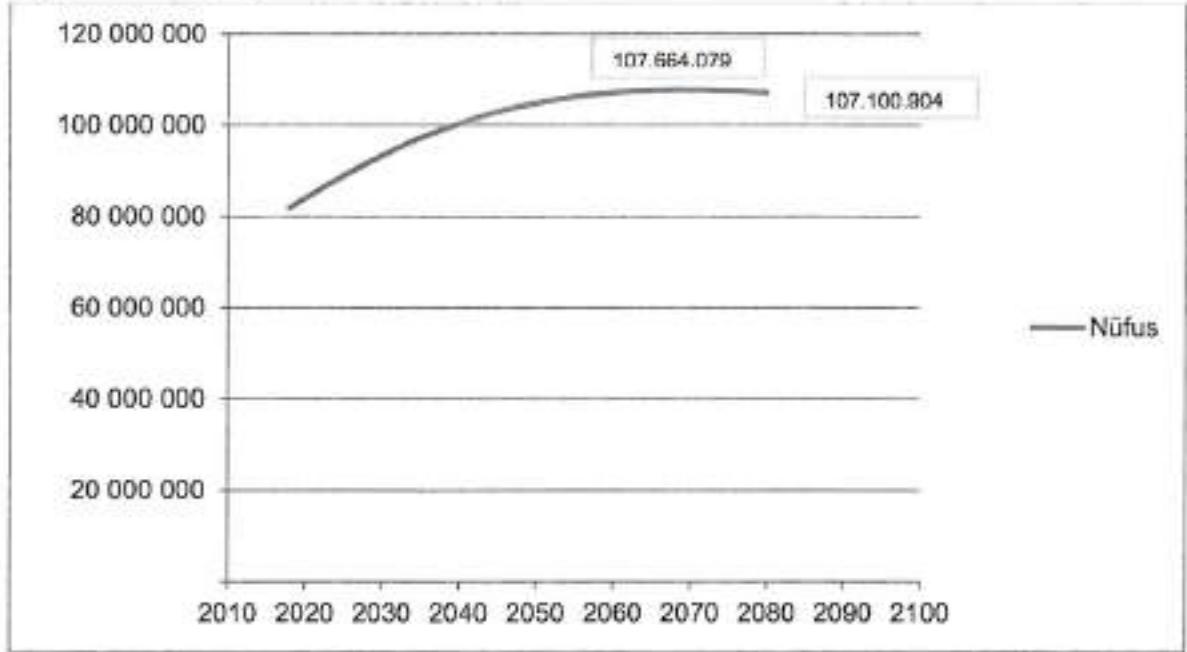


Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Ekim 2017

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2017 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86.907.367 kişi olacağı, nüfusun 2069 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 107.664.079 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2070 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2080 yılında ise 107.100.904 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.



TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



Türkiye Nüfusu 2018-2080 (Kaynak: TÜİK)

Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus toplam nüfusa oranı %8,70'dir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2018'de 32 iken 2023'te ise 33,50'ye çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2040'ta 38,50 ve 2060'ta 42,3, 2080'de ise 45 olarak öngörülmektedir.

Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2018	32	31,4	32,7
2023	33,5	32,8	34,3
2040	38,5	37,5	39,5
2080	45	43,8	46,3



Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2017 ADNKS sonuçlarına kıyasla 68 ilin nüfusunun artması beklenirken 13 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan beş ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. İstanbul'un nüfusu 16,30 milyona yükselirken Ankara'nın nüfusu 6,1, İzmir'in nüfusu 4,6 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,2 milyon olarak tahmin edilmektedir.



GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişim yaşamıştır. Bu gelişmelerin olumlu etkilerinin yanı sıra özellikle enflasyondaki ciddi artışlar gibi olumsuz etkiler de görülmüştür. Bu değişimin olumsuz etkilerinin yansımaları etkileri 1990 yılları sonlarına kadar devam etmiş, bunun yanı sıra Asya piyasalarında yaşanan krizin etkileri de hissedilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır. Bu program ile birlikte 2000 yılından itibaren yaşanan olumlu gelişmeler, enflasyon, ithalat ve ihracat dengesi gibi faktörler olarak yorumlanabilen olumsuz etkileri de doğurmuş, bankacılık sektöründeki olumsuzluklar, deprem gibi faktörlerin de tetiklenmesi ile Şubat 2001 krizi ortaya çıkmıştır. Geçiş döneminin de etkilerinde kaynaklı oluşan bu kriz ortamında, uygulanan ekonomik önlemler ile bankacılık sektörünün olumsuz etkilendiği söylenebilir. Finansal istikrarsızlık olarak tanımlanabilecek bu dönem sonrasında döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesi ve faizlerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından denetim altına alınması uygulamalarının döviz kurlarını artırıcı etkisi görülmüştür. Bu ekonomik kriz döneminde planlanan yapısal düzenlemeler, siyasi belirsizliklerin de etkisiyle sınırlı olumlu yansıma gösterebilmiştir.

2002 yılından sonra, krizin etkileri sona ermiş ve ekonomide olumlu gelişmeler gözlemlenmiştir. Değişik reformlar ve özel sektörü canlandırıcı düzenlemelerin olumlu yansımaları olmuştur. Bu dönemde olumlu etkilerin genel olarak belirli sektörler ile sınırlı kaldığı şeklinde yorumlar yapılsa da, azalan siyasi risklerin piyasalarda etkisi genel olarak olumlu seyir izlemeye başlamıştır ve 2005 yılından sonra da bu olumlu hava daha sürdürülebilir bir nitelik kazanmıştır. Tüm bu olumlu havaya rağmen, 2007 yılında başlayan ve hızla yayılarak tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. 2007 yılında ABD'de konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise tüm ülkeleri etkileyecek şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.

Küresel kriz, tüm dünyada belirgin bir biçimde hissedilmiş olmasına karşın, krizi en hafif hisseden ülkeler gelişmekte olan Asya ülkeleri, en ağır biçimde hisseden ülkeler ise AB ülkeleri olmuştur. Ülkemizde 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimleri krizin etkisi ile yavaşlamış ve AB ülkeleri ile benzer şekilde 2009 yılında küçülme olarak görülmüştür. Krizin en belirgin etkileri işsizlik oranları üzerinde görülmüş ve ülkemizde işsizlik oranlarında ciddi artışlar olmuş, 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Krizin 2008 yılında dünyayı etkilediği, 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanmaya rağmen 2011 yılında da etkisini devam ettirdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az hasarla çıktığı da söylenebilir.

2011 ve 2012 yıllarında krizin etkilerinin halen hissedilir olmasına karşın dünya ekonomisinde toparlanmanın başladığı söylenebilir. 2011 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde bir oranla büyüme gösteren Türkiye, bu dönemde ithalattaki artış ile birlikte cari açık problemi ile de yüz yüze gelmiştir. 2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonuna olumsuz yansımış, bu dönemlerde cari açığın düşürülmesi için ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ihracatın ülke ekonomisindeki katkılarının da göz ardı edilmemesi gereklidir.

2013 yılı Avrupa'da krizin etkilerinden toparlanmaya geçiş olarak nitelendirilebilir. Kriz öncesi düzeylerden uzak ve yeterli bir ivme kazanamamış ve düşük büyüme oranları göze çarpsa da, olumlu yansımalar genel olarak hissedilir hale gelmiş ve dünya ticaretinde tekrar hareketlilik görülmeye başlanmıştır. 2013 yılında 2012 yılına göre büyüme kaydeden ülkemizde kişi başına düşen gelirdede artış görülmüştür. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu bir yıl olarak da nitelendirilebilir. Bu olumlu etkilerin genel olarak kamu harcamalarından kaynaklandığı da söylenebilir. 2012 yılının önemli aktörü olan ihracatın 2013 yılında durağan seyrettiği, ithalatın ise arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun cari açık üzerinde olumsuz sonuçları da gözlenmiştir.

2013 yılındaki küresel gelişmeler ve siyasi riskler nedeni ile olumsuz bir hava yaşayan ülkemizde yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında bu siyasi gelişmelerin olumsuz etkileri ortadan kalkmış ve 2014 yılında yerel seçimler sonrasında ekonomi genel olarak olumlu bir seyir izlemiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıkların yanı sıra



ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında ekonomiye olumsuz şekilde yansımış, bu yılın üçüncü çeyreğinde hedeflerin oldukça altında bir büyüme görülmüş ve bu oran son iki yıldaki en düşük büyüme rakamı olarak gözlemlenmiştir. Bu dönemde ithalatı azaltmaya yönelik alınan tedbirlerin yanı sıra, yaşanan olumsuzluklara rağmen ihracatın yılın ilk yarısında artış gösterdiği söylenebilir. Nitekim cari açığın Ekim 2014 döneminde son yılların en düşük seviyesine gerilediği görülmüş olmasına rağmen TÜİK verilerine göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ithalatta artış, ihracatta azalış olduğu görülmektedir. Kasım ve Aralık 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 1. ve 2. paketleri açıklanmış, ithalat, teknoloji, yerli üretim, enerji üretimi ve verimliliği, tarım, sağlık ve tasarruf ile ilgili programlar hedeflenmiştir. Aynı programın üçüncü paketi ise işgücü, mesleki eğitim, sağlıklı yaşam, kentsel dönüşüm gibi konuları içermektedir.

2015 yılı başlarında temel ekonomik göster genel olarak çok olumsuz bir hava estirmese dahi, Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmelerin yılın ortalarına doğru turizm sektörünü etkilediği görülmeye başlanmış, yılın ortasından itibaren de siyasi belirsizlik ve yaşanan olumsuz hava piyasa genelini olumsuz etkilemeye başlamış ve döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ve borsada ciddi düşüşler olarak belirgin şekilde kendini göstermeye başlamıştır. 2015 yılı içerisinde yaşanan siyasi belirsizliklerin yılsonuna doğru ortadan kalkması, ekonomide olumlu göstergeler için bir beklenti oluşturmasına rağmen 2016 yılı başlarında da belirgin bir ekonomik iyileşme görülmemiştir.

2015 yılında Türkiye ekonomisi OVP hedefiyle uyumlu bir şekilde büyümüştür. 2015 yılında Çin ve Hindistan hariç yükselen ekonomilerin ve gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme hızı ise yüzde 1,8'dir. Jeopolitik gerginliklere ve küresel ekonomideki zayıflıklara rağmen 2016 yılının ilk yarısında GSYH artış kaydetmiştir. Tarımsal üretimin büyümesi olumsuz hava koşulları ve bir önceki yıldaki yüksek baz etkisi nedeniyle sınırlı kalmış, sanayi sektörü ise ikinci çeyrekteki yavaşlamaya rağmen büyümeyi desteklemiştir. Hizmetler sektöründe ticaret ve inşaat alt kalemlerinde nispeten yüksek katma değer artışları kaydedildiği söylenebilir. Yılın ilk yarısında yurtiçi talep kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde, özel tüketim harcamaları güçlü seyrederken, özel kesim sabit sermaye yatırımları gerilemiştir. Ticaretteki zayıf büyüme ve özellikle turizm sektöründe yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında net ihracatın büyümeye katkısı negatif olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında sanayi üretimindeki gerileme, tarımda özellikle hububat kaynaklı üretim azalması ve turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar yanında 15 Temmuz menfur darbe girişimi büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Zamanında alınan tedbirlerle ekonomi hızla normalleşme sürecine girmiş olmakla birlikte, söz konusu gelişmelerin tüketici ve yatırımcı beklentilerine geçici de olsa negatif etkileri nedeniyle 2016 yılı üçüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre negatif olarak görülmüştür. 2016 yılının son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kazanması ve hizmetler sektöründe büyümeyi destekleyici görünümün devam etmesi ile ve yılın üçüncü çeyreğinde yavaşlaması beklenen yurt içi talebin alınan tedbirlerle son çeyrekte tekrar canlanması ve büyümeyi desteklemesine yönelik çalışmalar ile nispeten toparlanma göze çarpmıştır.

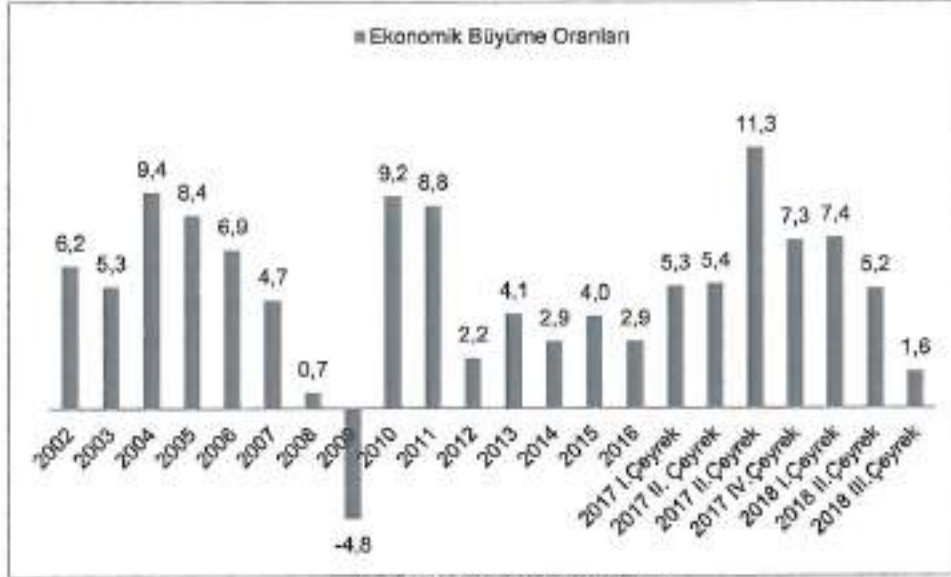
2016 yılında ekonomide yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının da olumsuz etkileri ile büyüme %3,2'de kalmıştır. Bu durum 2017 yılı başlarında da etkisini göstermiş ve büyüme tahminleri %2,5 – 3 mertebelerinde oluşmuş ve TL, dolar karşısında kayıplar yaşamıştır. Sıkışıklığın piyasa risk algısının gerilemesi ile biraz daha rahatlaması ve hükümet tarafından alınan iç talebi artırmaya yönelik tedbirler kısa zamanda etkili olmuş ve yılın ilk 9 ayında %7,4 büyüme rakamı yakalanmıştır. Büyümenin bu derece şiddetli değişim göstermesi de kırılganlıkları da beraberinde getirmiştir. Enflasyon, dış borç, kredi/mevduat oranları ve bütçe açıklarında olumsuz etkiler görülmeye başlanmıştır. 2017 yılındaki büyüme oranlarına kamunun etkisi azalmış görünse de vergi indirimleri ve Kredi Garanti Fonu (KGF) ile dağıtılan kredilerin ve bu desteklerinin önemli bir payı olmuştur.

2018 yılı başlarında da 2017 büyümesinin oluşturduğu kırılganlıkların devam ettiği, olumsuz ekonomik göstergelerin de sürdüğü bir dönem olmuştur. Yıl ortasında da sonuçlanan genel seçimler ile ekonomik gündemin daha ön plana çıkacağı görülmektedir. 2018 yılı içerisinde net dış talebin büyümeye sınırlı pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Net dış talep üzerindeki temel belirleyici faktörlerin de AB ekonomisindeki büyüme, petrol ve diğer hammadde fiyatlarındaki artış ve bölgesel jeopolitik riskler olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca gelişmekte olan piyasalarda ani bir duruş veya küresel finans piyasalarında yüksek borçluluk nedeniyle yaşanabilecek sorunlar ise tahmin Edilenin çok ötesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir.



EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde alınan önlemlere de bağlı olarak 2011 yılı sonrasında büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörlere de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında büyüme %2,9 oranında gerçekleşirken Türkiye'nin 2015 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı %2,5 olarak açıklanmıştır. 2015 yılının 2. ve 3. çeyreğinde gerçekleşen büyüme oranlarının iyimser bir eğilim gösterdiği söylenebilir. TÜİK verilerine bakıldığında 2015 yılı IV. çeyreğindeki %5,7 büyüme oranı ile 2015 yılı büyüme oranı %4,0 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılı başlarına bakıldığında ise ilk çeyrekteki olumlu havanın, 2. çeyrekte azaldığı görülmektedir. 2016 yılı III. çeyreğinde -%1,3 gibi negatif bir büyüme açıklanmış olmasına rağmen, yılın son çeyreğindeki %3,5 oranındaki büyüme ile 2016 yılı büyüme rakamları TÜİK tarafından %2,9 olarak açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk iki çeyreğinde yüzde 5,4, üçüncü çeyreğinde yüzde 11,3 (revize) oranında gerçekleşen büyümenin ardından son çeyrekte yüzde 7,3 artış kaydetmiştir. Böylece ekonomi 2017'nin tamamında yüzde 7,4 ile son 4 yılın en güçlü büyümesini sergilemiştir. Kur etkisi nedeniyle 2016'dan 2017'ye toplam GSYH 863 milyar dolardan 851 milyar dolara, kişi başına GSYH ise 10.883 milyar dolardan 10.597 dolara düşmüştür. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,0, sanayi sektörü %0,3, inşaat sektörü %5,3 arttığı gözlemlenmiştir. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 artış göstermiştir.



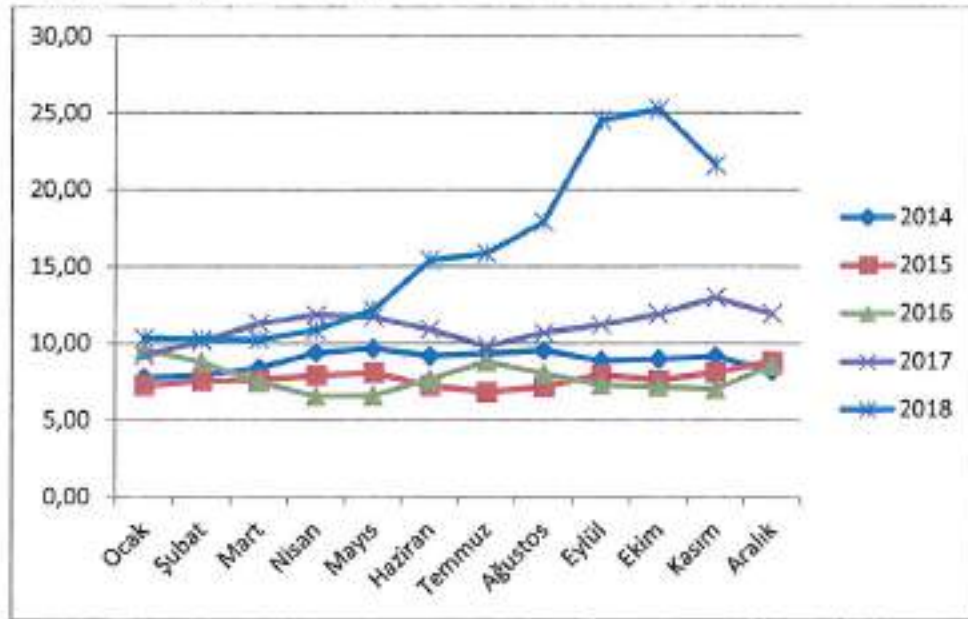
ENFLASYON

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) rakamlarındaki değişim aşağıdaki gibidir;

Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	10,59	9,48	8,40	7,87	7,31	7,08	7,79	8,45	8,01	9,43	9,47	9,35
2005	9,23	6,69	7,94	8,18	8,70	8,95	7,82	7,91	7,99	7,52	7,61	7,72
2006	7,93	8,15	8,16	8,83	9,86	10,12	11,69	10,26	10,55	9,98	9,86	9,65
2007	9,93	10,18	10,88	10,72	9,23	8,80	6,90	7,39	7,12	7,70	8,40	8,39
2008	8,17	9,10	9,15	9,66	10,74	10,61	12,06	11,77	11,13	11,99	10,76	10,06
2009	9,50	7,73	7,89	6,13	5,24	5,73	5,39	5,33	5,27	5,08	5,53	6,53
2010	8,19	10,13	9,56	10,19	9,10	8,37	7,58	8,33	9,24	8,82	7,29	6,40
2011	4,90	4,16	3,99	4,26	7,17	6,24	6,31	6,65	6,15	7,66	9,48	10,45
2012	10,61	10,43	10,43	11,14	8,28	8,87	9,07	8,86	9,19	7,80	6,37	6,16
2013	7,31	7,03	7,29	6,13	6,51	8,30	8,88	8,17	7,88	7,71	7,32	7,40
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,10	8,81
2016	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
2017	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20	11,90	12,98	11,82
2018	10,35	10,26	10,23	10,85	12,15	15,39	15,85	17,90	24,52	25,24	21,82	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı sonunda %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisinin de bir yansıması olarak ile 2013 yılsonu itibarı ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu şeklinde görüşler de beyan edilmektedir.



Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim, TÜFE (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

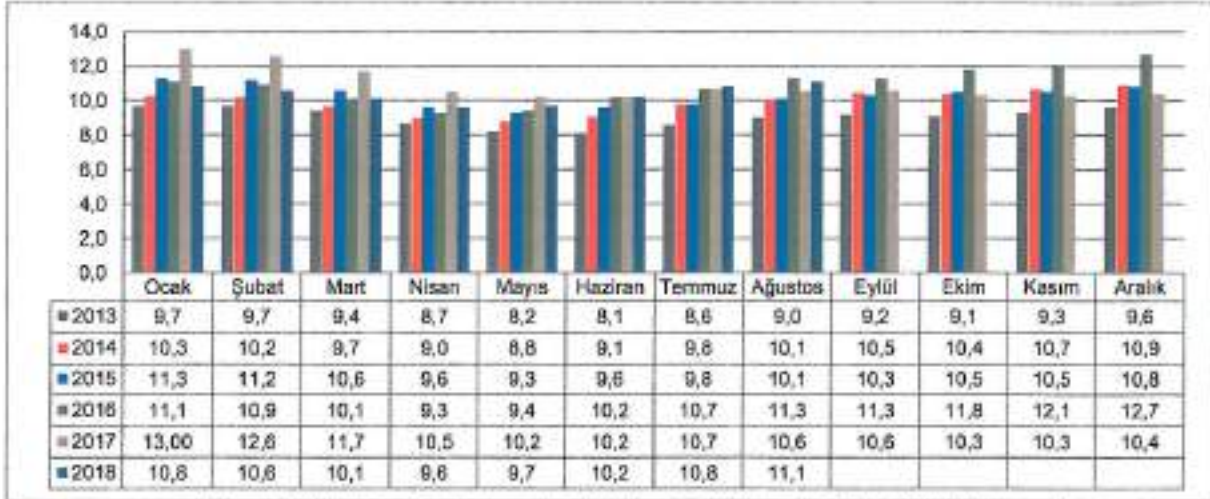
SD [Signature] [Signature]



Tüketici fiyat endekslerindeki değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılının ilk çeyreğindeki yüksek oranların yılın ortasında önemli ölçüde azalmış ve yatay seyrini korumuş olduğu, yılın son çeyreğinde de düşüş eğilimi sergilediği görülmektedir. 2013 yılı başlarında düşük bir seyir izleyen enflasyon rakamları, yıl ortasında bir önceki yıla göre artış gösterse de 2012 rakamlarının altında kalmış ancak yıl sonunda 2012 yılı sonundaki düşüş benzeri bir düşüş görülmemiştir. 2014 yılına bakıldığında bir önceki yılın aynı ayına göre değişimlerin 2013 yılına göre yüksek seyir izlediği göze çarpan bir diğer konudur. Bunun yanı sıra 2015 yılı ilk 6 aylık veriler, bir önceki yılın aynı aylarına göre tüketici fiyat endekslerinde daha düşük bir artışı göstermektedir. 2016 yılında düşüş ve yükselişler görülmesine rağmen yıl sonunda bir önceki yıla benzer oranda sonlandığı görülmektedir. 2017 yılı ise 2016 yılına göre belirgin artışlar göze çarpmaktadır. Tüketici Fiyat Endeksi 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 artış gerçekleşmiştir.

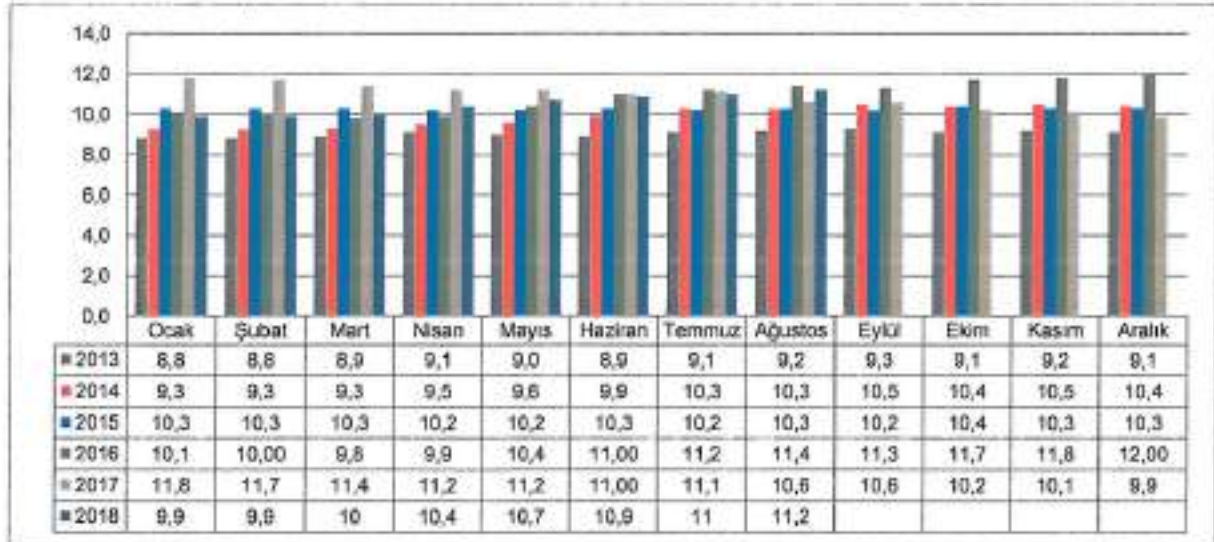
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır. Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 266 bin kişi artarak 3 milyon 670 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %11,10 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde, tarım dışı işsizlik oranı 0,40 puanlık artış ile %13,20 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık artış ile %20,80 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık artış ile %11,40 olmuştur.



Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmamış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir,



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

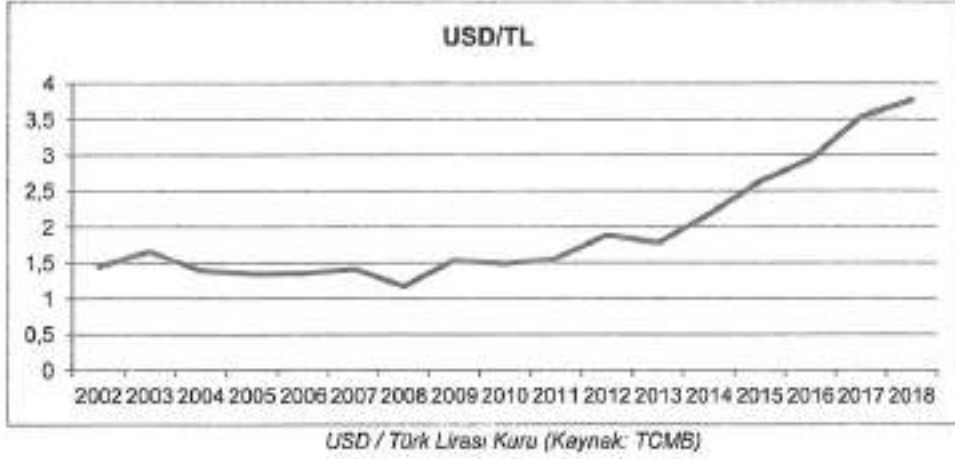
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin etkilerini döviz kurları üzerinde görebilmek mümkündür. Özellikle siyasi risklerin belirgin olarak artmaya çıktığı dönemlerde döviz kurlarında ciddi artışlar, ekonominin daha dengeli bir hal aldığı dönemlerde ise kur dalgalanmalarının daha hafif olduğu görülebilmektedir. TCMB döviz kurları Ocak ayı ilk işgünü baz alınarak yıllara göre listelendiğinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmektedir;

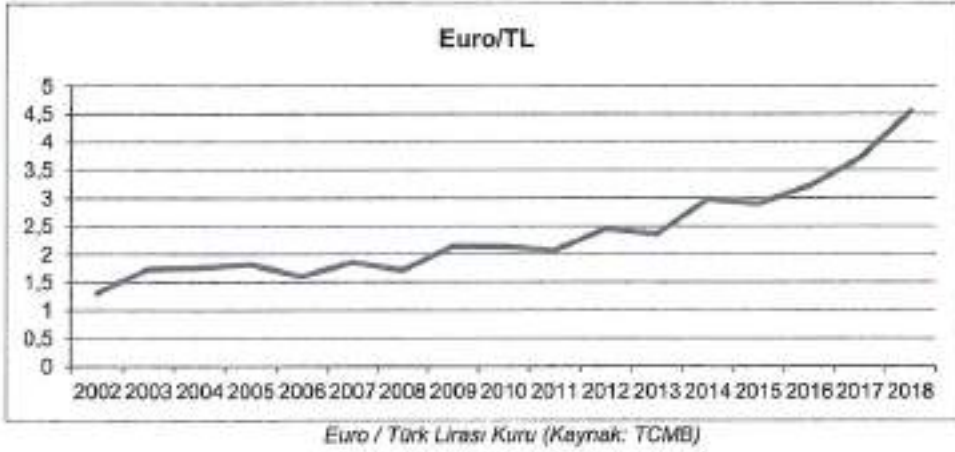
Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,398	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3582	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,6332	21,03%	2,8983	-2,73%
2016	2,8422	11,73%	3,2116	10,81%
2017	3,5338	20,11%	3,7086	15,48%
2018	3,7719	6,74%	4,5457	22,57%

(Kaynak: <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TCMB+TR/TCMB+TR/Main+Menu/Isletmeler/Doviz+Kurlari/Gosterge+Mezgindeki+Merkez+Bankasi+Kurlari>)

Yukarıdaki veriler baz alınarak, Türk Lirasının Amerikan Doları karşısındaki değişimi incelendiğinde 2002 ve 2003 yılları arası değişimden 2017 ve 2018 yılları arasındaki değişime kadar olan oranların ortalamasının %7,07 civarında olduğu görülmektedir.



Bunun yanı sıra yine yukarıdaki tabloda belirtilen değişim oranlarının Euro olarak ortalaması alındığında ise ortalama %8,88 mertebelerine ulaşılmaktadır.



GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz gayrimenkul sektörünü de içine alacak şekilde, tüm sektörleri olumsuz etkilemiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektörde gerileme devam etmiş, bu yıldan sonra azalan siyasi riskler ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektöründeki yükseliş gözle görülür bir hale gelmiştir. 2003'ten itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur. 2005 ve 2006 yıllarına gelindiğinde, geçmiş yıllara göre en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılı sonlarına doğru tekrar durağan bir seyir izlemeye başlamıştır. 2007 yılı başlarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. Bu gelişme ile birlikte konut üretimleri başta olmak üzere, gayrimenkul yatırımlarında firmalar daha profesyonel üretimlere yönelmiş ve daha kaliteli, lüks ve çevre – insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte ülke genelinde ve özellikle metropol kentler uluslararası yatırımcılar için de önemli bir hal almıştır ve bu durumun da etkisi ile birlikte gayrimenkul fiyatları yükseliş yönünde etkilenmiştir.



Tüm bu gelişmelere karşın, 2008 yılı başında artan siyasi risklere ilave olarak küresel ekonomik krizin etkilerinin de ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, sektöre yönelen yabancı yatırımcıların daha temkinli bir tutuma bürünmesine neden olmuştur. Bu etkiler nedeni ile inşaat sektöründe gözlemlenen büyüme olumsuz etkilenmiş ve iç talepte de daralmaya neden olmuştur.

Dünya genelinde olumsuz etkileri hissedilen küresel finansal kriz sonrasında ekonomik büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin de etkisi ile 2009 yılı ikinci yarısından itibaren sektörde toparlanma başlamış ve 2010 yılında da devam etmiştir, 2009 yılından 2012 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli büyümenin ticari gayrimenkullerde olduğu söylenebilir.

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmüştür. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir ancak 2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerinde düşüşün daha belirgin olduğu görülmekle birlikte ekonomiyi soğutma önlemlerinden inşaat sektörü de etkilenmiş, inşaat sektöründeki büyüme 2012 yılının ikinci çeyreğinde durağan bir seyre girmiştir. Konut piyasasına bakıldığında bu yılın ikinci çeyreği konut satışları ve konut kredileri açısından düşüş yaşanan bir dönem olarak sınıflandırılabilir. Olmasına karşın ofis ve otel piyasası hareketli dönemler geçirmiş, alışveriş merkezi piyasasında ise sınırlı da olsa büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreği için, genel olarak gayrimenkul yatırımlarında zayıflamadan bahsetmek mümkün iken, yılın sonuna doğru mevsimsel hareketlilikten bahsetmek mümkündür.

Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, takipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler gibi faktörler ile birlikte ciddi büyüme oranlarını görmüştür.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklık (mütakabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımaları neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılı, yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de gözlemlendiği yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı da söylenebilir.

2013 yılında göze çarpan bir yenilik de konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir. Bu yönetmeliğin daha sonra 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Planlı Alanlar Yönetmeliği olarak güncel halinin yayımlandığını görüyoruz.

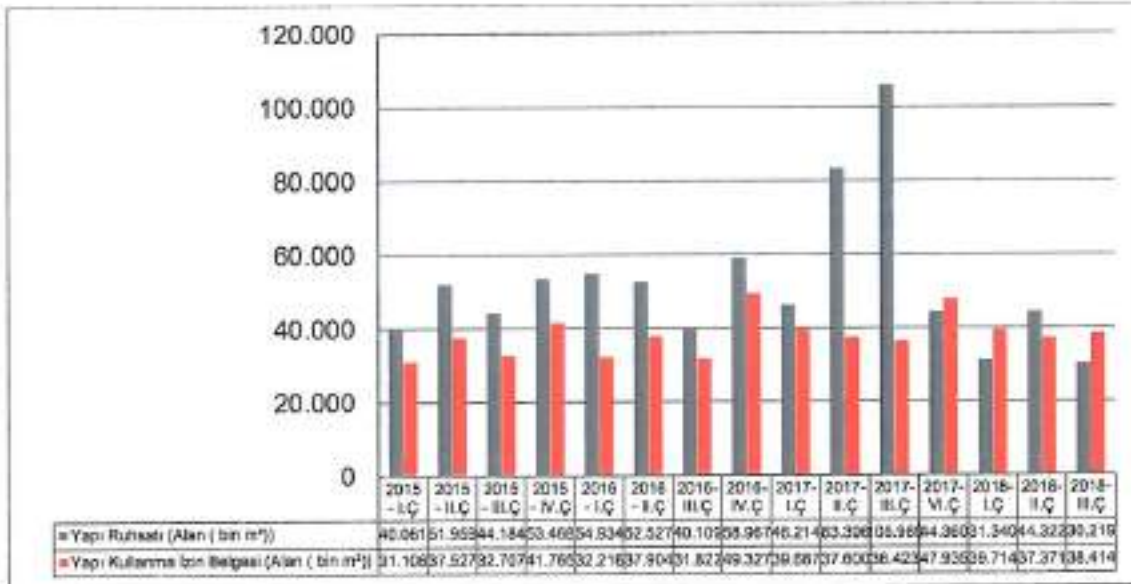


2014 yılından itibaren kendini hissettiren kentsel dönüşüm projeleri, bankalar tarafından finanse edilmeye başlanmış ve gayrimenkul ve inşaat sektörü bununla birlikte, kendisine, yeni bir alan oluşturmuştur. 2014 yılının en önemli gelişmelerinden bir tanesi de yıl ortasına doğru yayımlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olarak sayılabilir. Bu kanun ile tarımsal alanların el değiştirmelerinde çeşitli kısıtlılıklar getirilmiştir.

2014 yılında bir önceki yıla göre belirgin bir artış göstermeyen (%1'in altında) konut satışları, 2015 yılında, %1'in altında görülen konut kredisi faizleri ile birlikte, bir önceki yıla göre %10'un üzerinde artış göstermiştir. 2016 ve 2017 yıllarında da bir önceki yıla göre %4 ve %5 oranında konut satışlarında artışlar görülmüştür. Özellikle 2016 yılından sonra konut piyasasında bir daralma endişesi yaşanmış olsa da, hem teşvikler, hem de geliştiriciler tarafından sunulan kampanyalar bu etkiyi bir miktar sınırlamıştır. Buna bağlı olarak konut satış oranlarında %10'a varan oranlar yakalanmasa da pozitif göstergeler devamlılığını sürdürmüştür.

2018 yılında konut satışlarındaki artışı olumlu etkilemesi için yılın son çeyreğine kadar geçerli olan KDV ve tapu harçlarındaki indirimin yanı sıra yıl ortasında kamu bankalarının öncülük ettiği birkaç banka tarafından konut kredilerinde, belirli süre de olsa, önemli ölçüde faiz indirimleri yaşanmıştır. Faiz indirim süreci sınırlı olmasına karşın yıl ortasında bir önceki yılın aynı ayına göre %20'leri aşan konut satış artış oranları ile karşılaşılmıştır. KDV indirimleri ve tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına kayda değer yansımaları olmamıştır.

2018 yılında alınan önemli bir karar da "İmar Banısı" uygulamasıdır. Türkiye'de yasal izinleri olmayan veya yasal izinlere aykırı yapılan çok fazla yapı bulunduğu bilinmektedir. Bu nedenle hükümet, yasalara aykırı olan yapılarını ve aykırılıklarını bildiren ve buna bağlı olarak da belirli bir tutar ödeyen kişilerin taşınmazları için yapı kayıt belgesi oluşturacak ve yapıları kayıt altına alacaktır. Açıklanan bilgilere göre 13 milyon civarında taşınmaz için bu tür yasalara aykırı durumların söz konusu olduğu tahmin edilmekte ve bu uygulama ile kamu için önemli bir gelir beklenmektedir.



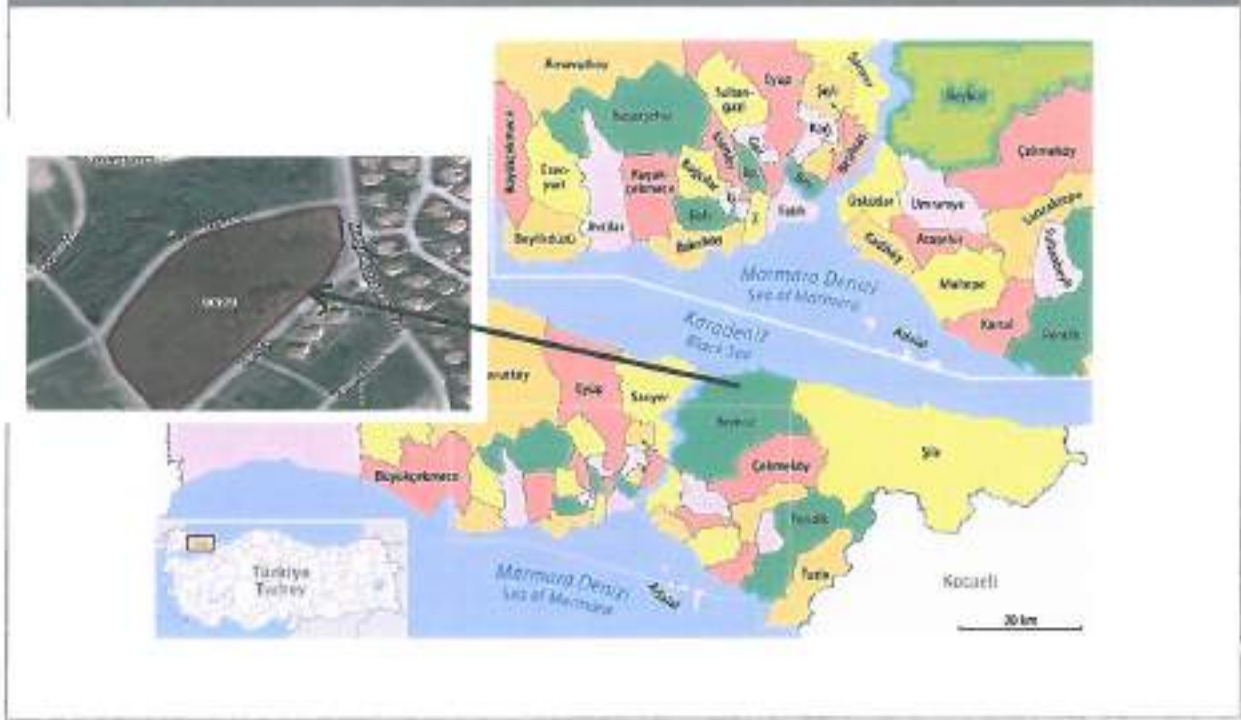
Yapı İzin İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistiklerine bakıldığında 2013 yılındaki yapı ruhsatı alanının 2014 yılının aynı döneminde aşıldığı, ancak 2015 yılında ise tekrar 2013 yılındaki alanlara yakın alanların olduğu görülmektedir. 2016 yılında ise 2015 yılını aştığı ve bu artışın %7,35 oranında olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk çeyreği ile 2016 yılının ilk çeyreği arasında düşüş gözlenmiş, ancak 2017 yılının ikinci ve üçüncü çeyreği arasında belirgin artış gözlenmiştir. 2017 dördüncü çeyreğinde ruhsat alanında %64,6 oranında düşüş gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %31,2 artış olduğu görülmüştür. 2018 yılının üç çeyreğinde ruhsat alanında bir önceki yıla göre %55,10 azalış gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %1,60 azalış tespit edilmiştir.



İSTANBUL İLİ BÖLGESEL ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapmış, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini koruyan, az sayıda şehirden biridir. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüştür.

İstanbul'un Türkiye'nin GSYİH'den en yüksek payı aldığı ve ülke genelinde en çok gelir üreten şehir olduğu TÜİK verilerinden de görülebilmektedir. Şehir, özel bankaların hepsinin genel müdürlüklerini bünyesinde barındırmakta olup, yeni finans merkezi projesinin de şehrin finans şirketleri ve bankalar açısından önem verdiği bir gelişim olacağı düşünülmektedir. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. Ticaret ve sanayi, şehrin ülke ekonomisine en çok katma değer ürettiği faaliyet alanları arasında sayılabilir. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler almıştır. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çalışmaktadır. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getirmektedir.

İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. Bunun yanı sıra İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından önemli avantajlara sahiptir. İstanbul şehri ulaşım olarak karayolu, denizyolu ve havayolu imkanlarını barındırmaktadır. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet vermektedir. Bu havaalanlarına ilave olarak dünyanın en büyük havaalanı olan İstanbul Havaalanı da yakın zaman önce açılmıştır.

Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul il Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü vazifesi üstlenmektedir. 5.461 km² yüzölçümüne sahip şehrin kuzeyinde Karadeniz ve güneyinde Marmara Denizi yer almakta olup kuzeybatısında Kırklareli, batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli illeri bulunmaktadır.

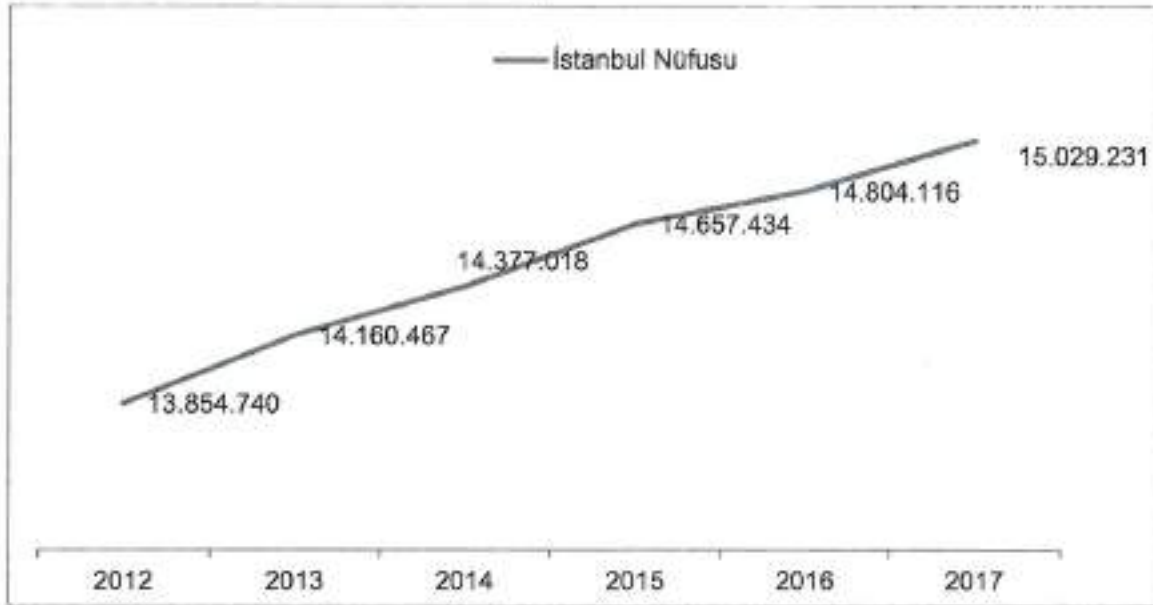
İstanbul nüfusu 2017 yılına göre 15.029.231 kişidir. Bu nüfusun, 7.529.491 erkek ve 7.499.740'ı kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,10 erkek, %49,90'ını kadındır.



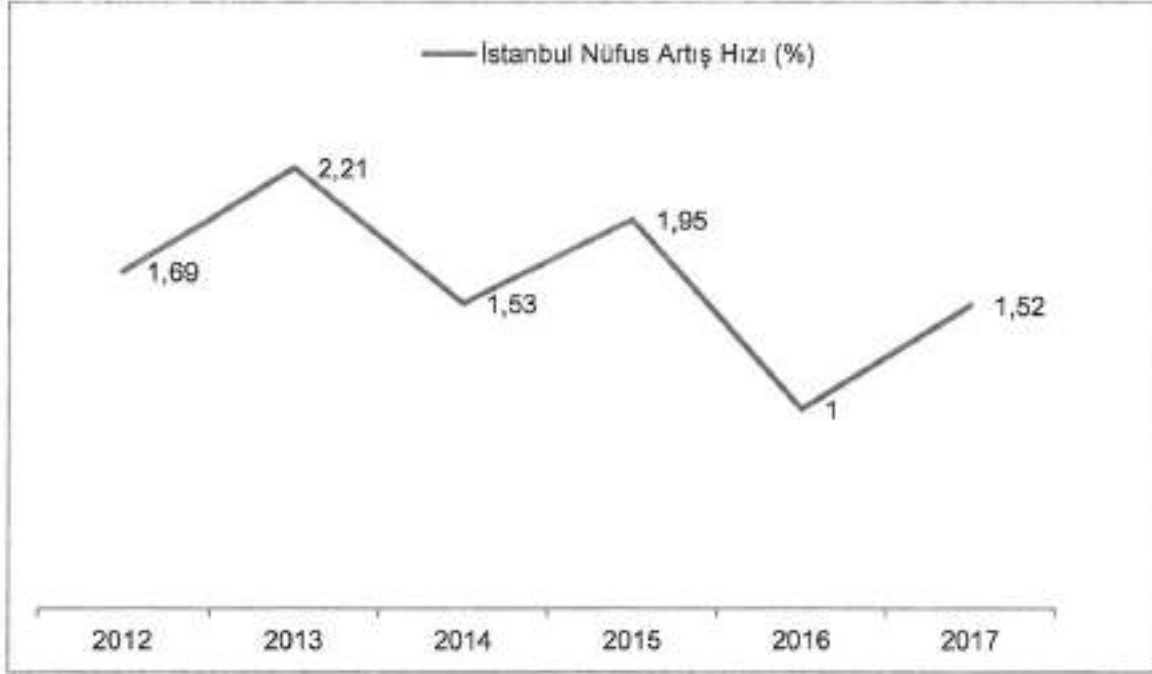
Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Esenyurt, Küçükçekmece, Bağcılar, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Üsküdar, Sultangazi, Gaziosmanpaşa, Maltepe, Kartal ve Esenler'dir.

Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 846.492 kişi ile Esenyurt'tur. İilde, 2017 yılı için, yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 961 mahalle bulunmaktadır.

2017 Verilerine Göre Nüfusun En Yoğun Olduğu İlçeler

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi (%)
1-Esenyurt	846.492	5,63
2-Küçükçekmece	770.393	5,13
3-Bağcılar	748.483	4,98
4-Ümraniye	699.901	4,66
5-Pendik	698.260	4,65
6-Bahçelievler	598.454	3,98
7-Üsküdar	533.570	3,55
8-Sultangazi	528.514	3,52
9-Gaziosmanpaşa	497.959	3,31
10-Maltepe	497.586	3,31



11-Kartal	463.433	3,08
12-Esenler	454.569	3,02

Kaynak: TÜİK

2017 Verilerine Göre Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
0-4 Yaş	1.160.092	7,72
5-9 Yaş	1.103.853	7,34
10-14 Yaş	1.060.494	7,06
15-19 Yaş	1.105.552	7,36
20-24 Yaş	1.172.927	7,80
25-29 Yaş	1.287.312	8,57
30-34 Yaş	1.367.009	9,10
35-39 Yaş	1.425.218	9,48
40-44 Yaş	1.218.281	8,11
45-49 Yaş	1.026.318	6,83
50-54 Yaş	877.413	5,84
55-59 Yaş	691.676	4,60
60-64 Yaş	543.221	3,61
65-69 Yaş	379.085	2,52
70-74 Yaş	248.153	1,65
75-79 Yaş	168.998	1,12
80-84 Yaş	107.793	0,72
85-89 Yaş	60.435	0,40
90+ Yaş	25.401	0,17

Kaynak: TÜİK



2017 yılı TÜİK nüfus verilerine göre İstanbul ilinde nüfus artışı bir önceki yıla göre % 1,52 olmuştur. Nüfus artışı konut ihtiyacının da artışına neden olmaktadır.

İstanbul İli Konut Satış İstatistikleri, 2017 - 2018

Dönem	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Ocak 2017	6.272	9.535	15.807
Şubat 2017	7.247	10.536	17.783
Mart 2017	9.661	12.782	22.443
Nisan 2017	8.546	11.520	20.066
Mayıs 2017	7.698	12.589	20.287
Haziran 2017	6.963	11.007	17.970
Temmuz 2017	6.556	11.527	18.083
Ağustos 2017	6.590	12.106	18.696
Eylül 2017	6.910	16.561	23.471
Ekim 2017	7.033	13.873	20.906
Kasım 2017	7.009	12.930	19.939
Aralık 2017	6.516	16.416	22.932
Toplam, 2017	87.001	151.382	238.383
Ocak 2018	5.464	10.872	16.336
Şubat 2018	5.190	11.057	16.247
Mart 2018	6.050	12.664	18.714
Nisan 2018	5.047	12.367	17.414
Mayıs 2018	6.100	13.961	20.061
Haziran 2018	7.794	12.753	20.547
Temmuz 2018	5.004	14.499	19.503
Ağustos 2018	2.082	13.180	15.262
Eylül 2018	1.863	18.353	20.216
Ekim 2018	2.164	24.992	27.156
Kasım 2018	987	15.071	16.058

Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerine göre 2017 yılında toplam 238.383 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların % 36,50'si ipotekli satışlar olurken %63,50'si ise diğer satışlardır.

2018 Kasım ayında toplam 16.058 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %6,15'i ipotekli satışlar, %93,85'i diğer satış olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Kasım ayı verileri incelendiğinde 2017 yılının aynı ayına göre azalış olduğu tespit edilmiştir.



İstanbul İli ortalamasına bakıldığında 2017 yılı TÜİK verilerine göre İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,4 'dür.

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan İnşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir dairesel binalar	25.377	5.702.184	25.377
	İki ve daha fazla dairesel binalar	112.332	215.100.367	1.334.349
	Halka açık ikamet yerleri	295	1.224.999	20
	TOPLAM	138.004	222.027.550	1.359.746
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.362	3.720.919	-
	Ofis (işyeri) binaları	3.815	11.759.683	3.301
	Toptan ve perakende ticaret binaları	3.612	6.749.717	3.500
	Trafik ve iletişim binaları	513	2.000.609	6
	Sanayi binaları ve depolar	4.376	8.510.484	170
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.811	15.606.671	15
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	5.369	9.583.335	382
TOPLAM	21.858	57.931.418	7.374	
GENEL TOPLAM	159.862	279.958.968	1.367.120	
		İstanbul		
GENEL TOPLAM	21.256	50.626.803	260.118	
	13,30%	18,08%	19,03%	

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir dairesel binalar	19.635	4.346.640	19.635
	İki ve daha fazla dairesel binalar	83.159	121.750.947	800.616
	Halka açık ikamet yerleri	318	1.488.281	3
	TOPLAM	103.112	127.585.868	820.254
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	816	2.624.574	3
	Ofis (işyeri) binaları	2.422	6.656.902	562
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.450	8.413.676	2.369
	Trafik ve iletişim binaları	153	612.732	-
	Sanayi binaları ve depolar	2.752	4.922.279	44
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.369	8.396.627	25
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	2.226	2.431.028	181
TOPLAM	14.188	34.059.816	3.184	
GENEL TOPLAM	117.300	161.645.684	823.438	
		İstanbul		
GENEL TOPLAM	16.353	28.183.754	160.651	
	13,94%	17,44%	19,51%	

Kaynak: TÜİK

İstanbul İstihdam edilenlerin sayısı 2017 yılında, bir önceki yıla 106.000 kişi artarak 5.664 bin kişi olmuştur. 2017 yılında İstanbul'da, tarım sektöründe çalışan sayısı 66 bin kişi, sanayi sektöründe 1.800 bin kişi, hizmet sektöründe ise istihdam edilenlerin sayısı 3.799 bin kişi olmuştur. İstihdam edilenlerin %1,2'si tarım, %31,8'si sanayi, %67,1'i ise hizmetler sektöründe yer aldığı İstanbul'da işsizlik oranı %13,90 seviyelerindedir.



2017 Yılı İstanbul İşsizlik Oranları

	İşsizlik Oranı (%)
(15+) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	12,6
(15+) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	13,5
(15+) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	14,6
(15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	14
(15-64) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	13,4
(15-64) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	13,6
(15-64) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	14,6
(15-64) 15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	14,1

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

İstanbul, günümüzde Türkiye'nin en kalabalık şehridir ve 2018 yılı itibariyle Türkiye genelinde en çok üniversiteye sahip şehir olan İstanbul'daki üniversite sayısı 61'dir.

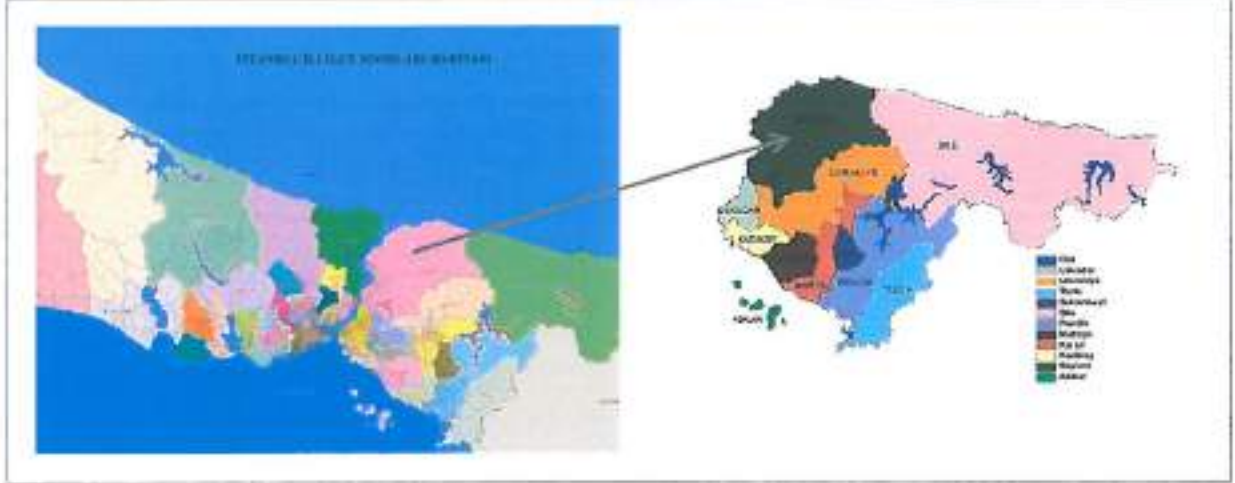
(Kaynak: yok.gov.tr)



TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

BEYKOZ İLÇESİ

İlçe Haritası



Beykoz, batıda İstanbul Boğazı, doğuda Şile ilçesi, kuzeyde Karadeniz, güneyde de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçelerine komşudur. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu da düşük gelir kesimi tarafından tercih edilmekte iken, 2000'li yıllardan sonra fabrikaların kapanması ve taşınmazının ardından, konut, turizm, sağlık ve eğitim bölgesi olarak gelişen alan, son yıllarda üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

01.06.1928 tarih 1282 sayılı karar ile ilçe statüsüne kavuşan Beykoz 310 km² yüzölçümüne sahip olup 45 mahalleden meydana gelmektedir.

(Kaynak: Beykoz Belediyesi)

Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 2017 yılı verilerine göre 251.087 kişidir. Erkek nüfusu 124.611, kadın nüfusu 126.476'dır. Yüzde olarak ise: %49,63 erkek, %50,37 kadındır. İlçe sınırlarına bağlı 45 adet mahalle bulunmaktadır.

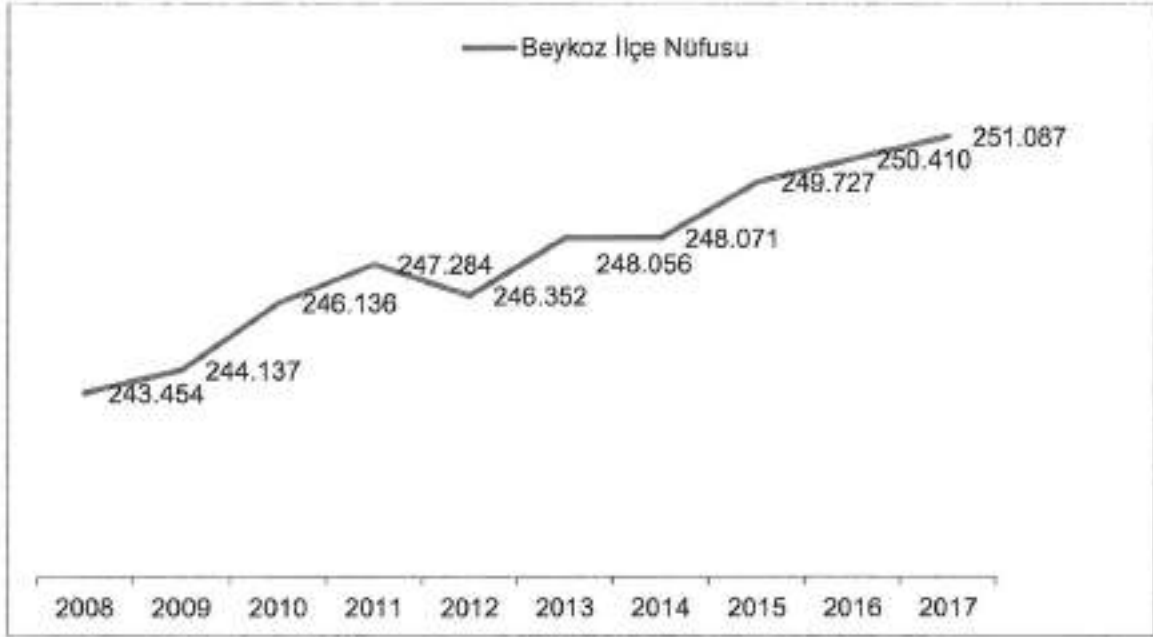
Yıllara Göre Beykoz İlçe Nüfusu

Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	251.087	124.611	126.476
2016	250.410	124.209	126.201
2015	249.727	124.563	125.164
2014	248.071	123.977	124.094
2013	248.056	124.610	123.446
2012	246.352	123.787	122.565
2011	247.284	124.348	122.936
2010	246.136	123.438	122.698

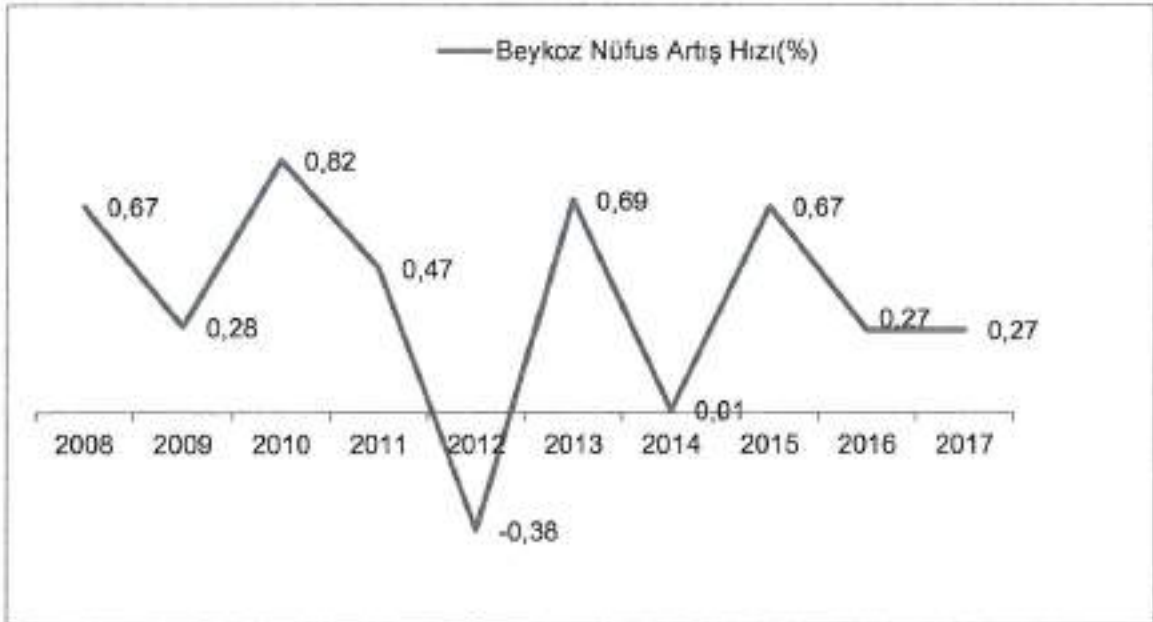


2009	244.137	122.888	121.249
2008	243.454	123.288	120.166

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

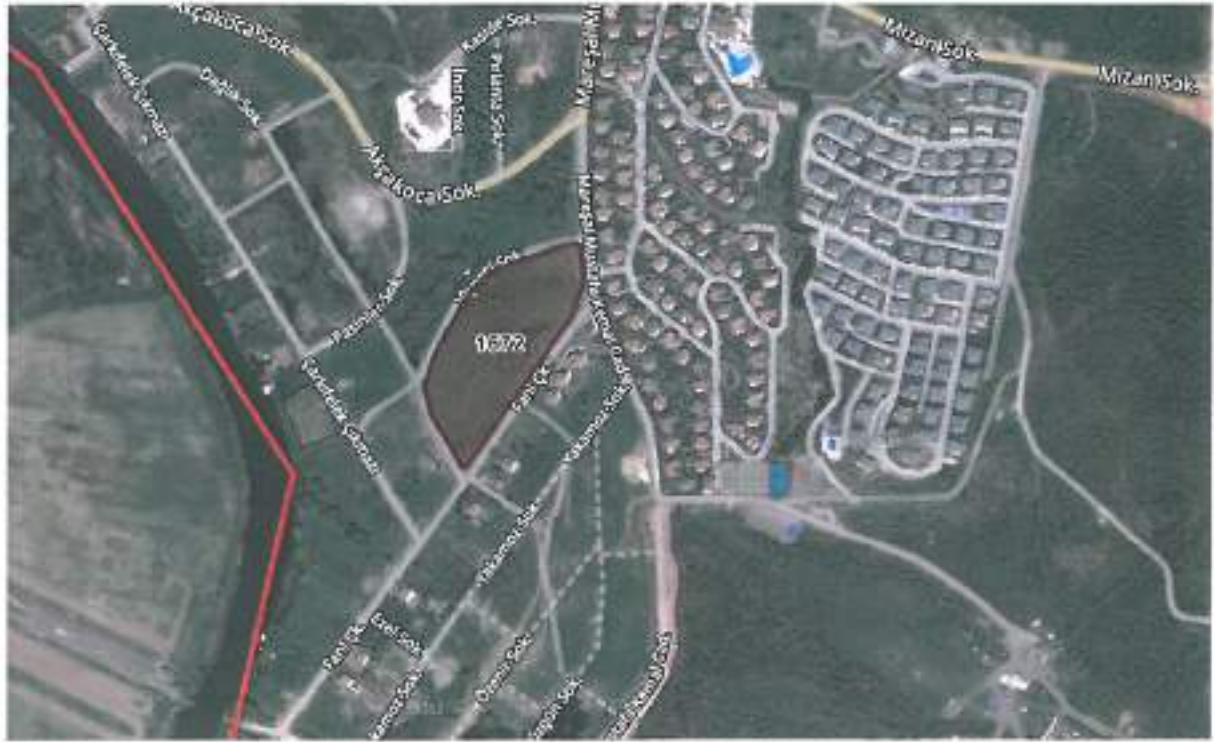


Kaynak: TÜİK



TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE

Taşınmazın Konumlandığı Bölge





GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

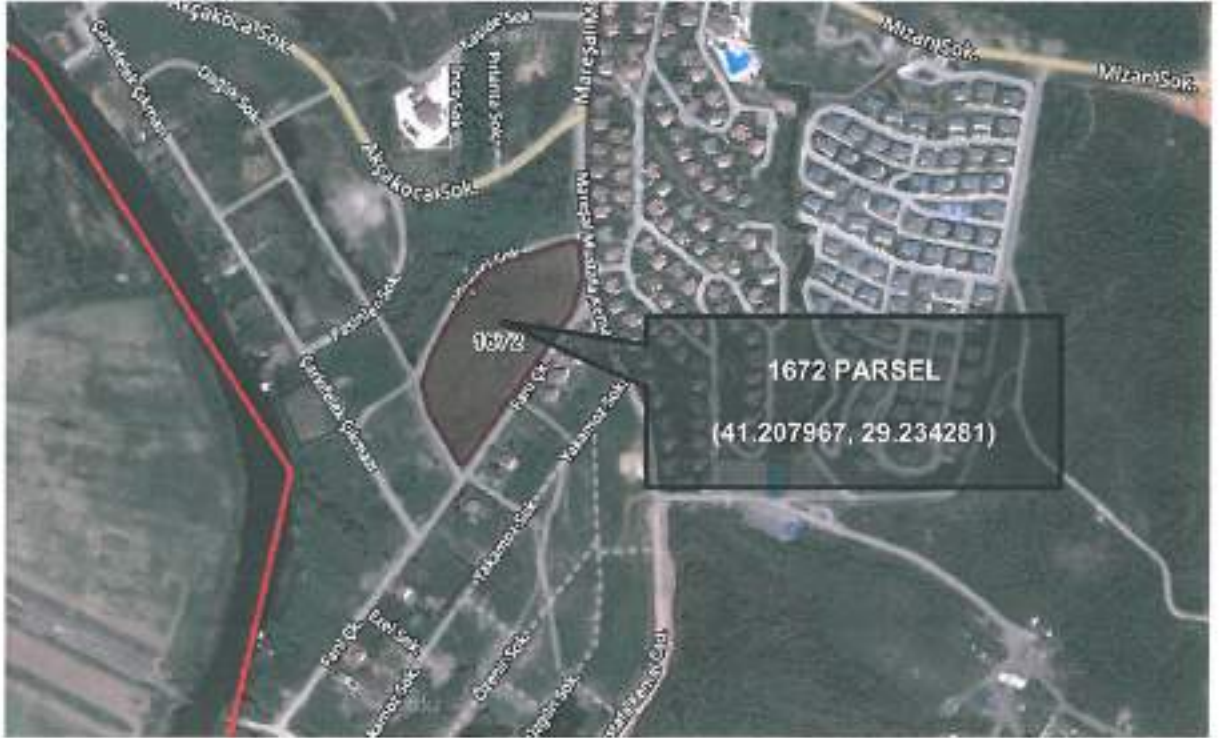
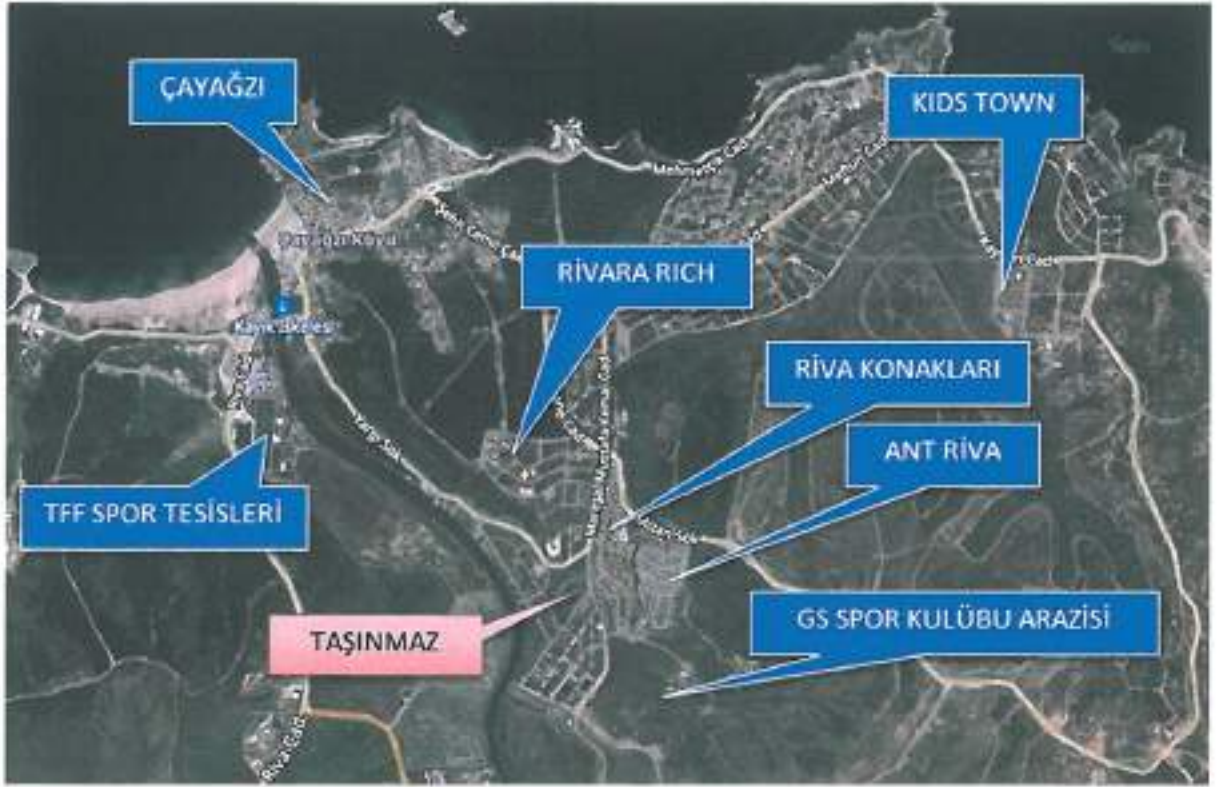
Taşınmazın bulunduğu bölge, genel olarak konut kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge yapılaşma karakteristiğini 2 katlı site içi müstakil yapılar oluşturmaktadır. Bölgenin topoğrafik yapısı nedeni ile bir tarafı deniz diğer tarafları orman arazilerinden oluşmaktadır. Ticari yapılar, park, cami okul v.b resmi kurum ve kamu alanları genel olarak taşınmazın tapu kayıtlarında belirtilen Çayağzı Mahallesi'nde bulunmaktadır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazın yer aldığı bölge, genel olarak yapılaşmanın düşük olduğu bir lokasyondur. Bölgede boş arsa sayısı oldukça fazladır. Ancak büyük yatırım firmalarının sahip olduğu araziler üzerine nitelikli proje üretilmesi beklenmektedir. Galatasaray Spor Kulübü Riva Projesi, Alarko Riva Projesi, Doğu Grubu Riva Projeleri bazı büyük yatırımlardır. Taşınmaza yakın konumda olan Rivara Ranch Evleri, Riva Konakları, Ant Riva, Riva Park Evleri, Riva Florya Evleri Kids Town Riva bölgede oturma olduğu 2 katlı müstakil yapıların oluşturduğu sitelerdir. Boş arazilerin çoğunlukta olduğu alanda yapılaşmanın yoğun bir şekilde başlamamasından dolayı belirli bir nüfus yoğunluğu sağlanamamıştır. Ancak ilerleyen dönemlerde yapılacak projelerin bölge nüfusunu artırması beklenmektedir.

Taşınmaz, Türkiye Futbol Federasyonu Hasan Doğan Milli Takımlar Spor ve Kamp Tesisleri'ne yakın konumdadır. Bu bölgelere spor kulüplerinin de yatırım yapması ve bölgenin gelişimine katkı sağlanması beklenmektedir.

Taşınmaz, tapu kayıtlarında Beykoz İlçe sınırlarında yer almaktadır. Ancak konum olarak Beykoz İlçe merkezine yaklaşık 14 km. mesafede yer almaktadır. Beykoz genel olarak konut kullanımının yoğun olduğu bir ilçedir. Kadıköy, Ataşehir, Üsküdar, Ümraniye Mahalleleri'nde ticari nitelikli yapılar yer almakta olup Maltepe, Beykoz, Çekmeköy, Sancaktepe gibi mahalleler apartman tipi yapıların yoğun olduğu bölgelerdir. Bölgelerde alt yapı eksikliği bulunmamakta olup genel olarak okul, cami park v.b kamusal alanlar mevcuttur.

Ayrıca taşınmaz İstanbulun 3. Köprüsü olan Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne ve bağlantı varyantlarına yakın konumdadır. Taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu'na da yakın konumda olup Riva Çıkışı ile bağlantı sağlanabilmektedir.

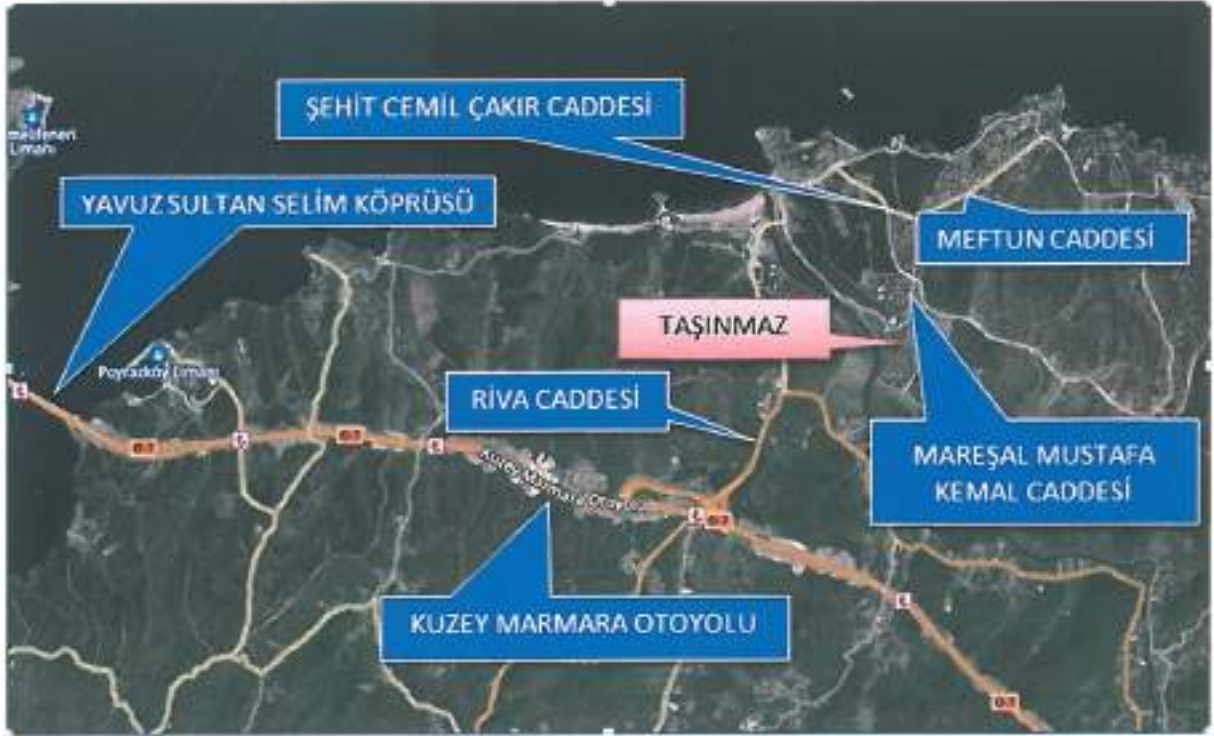


SD



Taşınmazların Bazı Önemli Ulaşım Akslarına Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Mareşal Mustafa Kemal Caddesi	0 m.
Meftun Caddesi	1,2 km
Riva Caddesi	2 km.
Kuzey Marmara Otoyolu	3 km.
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	9 km.



Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Riva Merkez	2 km.
Beykoz	14 km.
Üsküdar	20 km.
Sabiha Gökçen Havaalanı	32 km.
Atatürk Havaalanı	42 km.



Değerleme çalışmasına konu taşınmazın bulunduğu bölge toplu ulaşım açısından dezavantajlar barındırmakta olup imar yollarının açılmış olması ile özel araçlar ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Taşınmaz, araç ve yaya trafiğinin düşük düzeyde seyrettiği bölgede konumlanmıştır. İlçede yer alan ve bölgeye yakın konumda olan önemli yerleşim alanları ve ticaret alanları bölgeye olumlu bir katkı sağlayamamaktadır. Bunun yanı sıra, ilerleyen dönemlerde üretilecek nitelikli projelerin, konut kullanımı ve ticaret potansiyelinin gelişimi açısından bölgeye önemli katkıların olacağı beklenmektedir.

Taşınmazın yakınında bulunan bölgeden görüntüler aşağıda belirtilmiştir.





ULAŞIM

Taşınmaza ulaşım, bölgenin ana arteri olan Şehit Cemil Çakır Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Meftun Caddesi kesişiminde bulunan dönel kavşaktan sağa Mareşal Mustafa Kemal Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Mareşal Mustafa Kemal Caddesi üzerinde yaklaşık 1,4 km. geçildikten sonra yol üzerinde sol kolda yer alan taşınmaza ulaşım sağlanır. Raporu konu taşınmaz, Mareşal Mustafa Kemal Caddesi, Vişneci Sokak, Fani Çıkmazı kesişiminde köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmakta olup bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı kısıtlıdır.



ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin bir kısmında 1/1000 ölçekli bir uygulama imar planı mevcut olmayıp, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli Riva Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Merkez Dışı Ticaret Alanı" lejantına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Çalışmanın yapıldığı tarih itibari ile imar durumu ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiş olup ilerleyen dönemde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik olmasına yönelik bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.



TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmaza ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Mevcutta çevresinde yapılaşma bulunan parselin bulunduğu bölgede altyapı eksikliği bulunmaktadır. Parselin yakın çevresinde yer alan imar yolları açık durumdadır.

Araziye İlişkin Açıklamalar ve Analizler

Arsa alanı (m²):	23.620 m ²
Cephesi:	Parsel güneydoğu cephede Fani Çıkmazı Sokak'a, kuzeydoğuda Mareşal Mustafa Kemal Caddesi'ne, kuzey, kuzeybatı ve güneybatı cephelerinde ise Vişneci Sokak'a cephelidir.
Şekli:	Parsel tanımlı bir geometrik forma sahip değildir.
Topografya:	Parsel düz bir topoğrafyada yer almaktadır.
Parsel konumu:	Parsel güneydoğu cephede Fani Çıkmazı Sokak'a 247,70 m., kuzey, kuzeybatı ve güneybatı cephesinde Vişneci Sokak'a toplam 666,80 m., kuzeydoğuda Mareşal Mustafa Kemal Caddesi'ne 40,20 m. cephesi bulunmaktadır.
Zemin yapısı:	Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesi, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametreler, parselasyon planları sonrasında, yapılaşmaya geçilmeden önce uzman mühendisler tarafından tespit edilebilecektir.
Ulaşım:	Taşınmaza, özel taşıtlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Toplu taşıma ile ulaşım açısından kısıtlılık içeren bir konumdadır.
Görünürlük:	Taşınmaz, Mareşal Mustafa Kemal Caddesi, Vişneci Sokak ve Fani Çıkmazı Sokak üzerinden görülebilir niteliktedir.
Altyapı:	Mevcutta çevresinde yapılaşma bulunan parsellerin bulunduğu bölgede altyapı eksikliği bulunmaktadır. Parselin yakın çevresinde yer alan imar yolları açık durumdadır.
Değer artırıcı saha harcamaları (harici ve müteferrik işler):	Değer artırıcı harcama veya yatırım bulunmamaktadır.
Arazi kullanım kısıtlamaları:	Arazi kullanımını kısıtlayıcı herhangi bir irtifak hakkı veya kısıtlılık tespit edilmemiştir. Parselin kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları ve ilgili belediye incelemeleri esas alınarak belirtilmiştir.
Su havzası veya sel / heyelan	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında



bölgesi:	veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parselin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
Tehlikeli maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin genel kullanımı:	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır.
Deprem bölgesi:	II. derece

YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz arsa vasıflı olup, parsel üzerinde taşınmazın değerine etki edecek bir yapı tespit edilmemiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ve bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.



İMAR DURUM BİLGİLERİ

Saha çalışmaları aşamasında ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

İlgili belediyesi imar servisinde imar durumuna ilişkin bilgiler alınmış ve imar paftası incelenmiştir. Ayrıca imar durumuna ve imar durumu ile hukuki durumunun son üç yıl içerisinde değişikliğe uğrayıp uğramadığı sorgulanmıştır.

İmar Paftası



Taşınmazın parsel bazında konum olarak doğruluğu imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.





İMAR DURUMU

İmar Durum Bilgileri

Bağlı olduğu belediye:	Beykoz Belediyesi
İmar planı türü ve ölçeği:	Beylik Mandıra Mevki Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/5000
İmar planı onay tarihi:	22.10.1998
İmar lejanti:	Merkez Dışı Ticaret Alanı
Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:	Süpermarket ve market grupları, eğlence ve dinlenme birimleri yapılabilmektedir
Yapı nizamı:	Ayrık
Mevcut kullanımı ve uygunluğu:	Uygundur
Taban alanı katsayısı (TAKS):	-
Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:	E:0,40
Maksimum yükseklik (Hmaks):	3 Kat
Çekme mesafeleri:	-
Minimum parsel büyüklüğü (m²):	-
Yola terki:	Taşınmaz 1/5000 ölçekli imar planı içerisinde kalmakta olup parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması sonrası uygulanacak kesintiler belli olacaktır.
İrtifak hakları:	Tapu kayıtları ve ilgili belediyesinden alınan resmi imar durum belgesi dikkate alındığında bu tür bir kısıtlama tespit edilmemiştir
Diğer kısıtlamalar:	-

Plan Notları:

Merkez Dışı Ticaret Alanları Uygulama Hükümleri (MDT)

Bu alanlar bünyesinde süpermarket ve market gruplarına eğlence ve dinlenme birimlerini barındıran merkezlerdir. Uygulama Koruma Kurulu'nun uygun göreceği avan projeye göre yapılacaktır. Max. E:0,40 ve Maksimum H:3 kattır.



Evrak Tarih : 04.12.2018 13:09:09



T.C.
BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 60539918-310.05-E.360993
Konu : İmar Durumu Verilmesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maltepe Mah., Topkapı-Maltepe Cad., Obaköy İş Merkezi No : 11/192, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi: 15/11/2018 tarihli ve 359494 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile İmar durum bilgisi istenen taşınmazlardan Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi, 1672, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 2037 ve 2038 sayılı taşınmazların bulunduğu bölgede 22.10.1998 onaylı 1/5000 Ölçekli Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı mevcut olup, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

1978 ve 1979 sayılı taşınmazlar ise 10.05.2001 onaylı 1/1000 Ölçekli Riva (Çayağzı) Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, E-0.25, H:2 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zeynep ATABEY BÖLÜKBAŞI
İmar ve Şehircilik Müdürü
*Elektronik İmzalanmıştır.



5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile doğrulanmıştır. Evrak sayılı <http://www.beykoz.bel.tr/kb/egitim/izmir> adresinde, 360993 doküman no. ve DED0220A06CC sorgulama kodu ya da ilgili QR kod ile yapılabilir.



Firma No: 0851996
Güneşoğlu Mah. Kalfe İstiklal Cad. No:43 34828 Beykoz-İSTANBUL
Telefon: 4444445 dsl:8362 Faks: 02163222908
e-posta: imar@beykoz.bel.tr
İnternet adresi: <http://beykoz.bel.tr>

Bilgi İçin
Yük. YK07

510 [Signature]



YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı vb. resmi evraklar bulunmamaktadır.

GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Tapu kayıtlarında arsa vasıflı olan taşınmaz, mevcut hali ile yapılaşmaya uygun olmadığından taşınmaza ilişkin yapılaşmaya yönelik herhangi bir evrak düzenlenmemiştir.

SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışması kapsamında, son üç yıllık süreçte imar durumu ve imar planı değişmediği gibi, kamulaştırma vb. hukuki durum değişikliklerine konu olmamıştır.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz, tapu kayıtlarında "arsa" vasıflıdır. Bu sebeple imar bilgileri ve belgeleri açısından şirket mülkiyetindeki ve tapu kayıtlarında "arsa" vasıflı olan taşınmazın mevcut vasfı da dikkate alındığında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkulün arsa vasfı dikkate alınarak, mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmaz açısından mevcut tapu kayıtlarında yer alan vasfı ile tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

YAPI DENETİM

Taşınmazın imar planı kapsamında uygulama görmesi sonrasında alınacak yasal izinlere göre yapılacak yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi olacaktır.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

Pazar değeri (piyasa değeri) tanımı kullanılarak değerlendirme çalışmalarının yapılması aşamasında öne çıkan iki önemli analiz göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki pazar ve pazarlanabilirlik analizi, ikincisi ise en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım, boş arsa olarak veya geliştirilmiş bir gayrimenkul olarak, makul ve yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, uygun olarak desteklenebilir ve finansal olarak yapılabilir kullanım olarak tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım genel olarak arsanın boş olarak düşünüldüğü durumdaki potansiyel kullanımların analizi olarak yorumlansa da mevcut gelişmelerin



ve mümkün olan iyileştirme ve değiştirmelerin de en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesinde önemli olduğu dikkate alınmalıdır. Genel olarak, geliştirilmiş bir gayrimenkulün değeri, boş arsa olarak değerinden yüksek ise en verimli ve en iyi kullanımı geliştirilmiş bir mülk olarak kullanımı şeklinde yorumlanabilir. Ancak bazı durumlarda, mevcut geliştirme yerine en verimli ve en iyi kullanım prensiplerine göre yeni bir geliştirme yapmak finansal olarak yapılabilir kriterleri çerçevesinde incelenebilmektedir.

En verimli ve en iyi kullanım çalışmalarında dört ana test yapılmaktadır. Öncelikli olarak yasal olarak izin verilecek şekilde kabul edilebilir bir kullanım olması kriteri irdelenerek diğer üç konuya geçilmektedir. Dolayısı ile yasal olarak izin verilmeyen veya kabul edilemeyen (izin verilemeyecek olan) kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak kabul edilmemektedir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinde ele alınan dört test sırası ile şunlardır;

- Yasal olarak izin verilen,
- Fiziksel olarak mümkün,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek verimliliği (getiriyi) sağlayan.

Bu sıralamada yasal olarak izin verilen kullanım ile fiziksel olarak mümkün kullanım analizlerine ilişkin sıralamalar değişkenlik gösterebilmektedir ancak bu parametreler finansal yapılabilirlik kriterlerinden önce incelenmelidir.

BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır.

Arsanın boş olarak düşünüldüğü durum için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Arsa üzerinde geliştirme yapılacak mı veya boş olarak mı bırakılacaktır?
- Eğer arsa boş olarak bırakılacak ise, gelecekte yapılacak geliştirme ne zaman finansal olarak yapılabilir olacaktır?
- Eğer arsa üzerinde geliştirme yapılacak ise ne tür projeler üretilebilir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

Taşınmazın konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, uygulama imar planlarının onaylanması akabinde kesinleşecek yapılaşma koşullarına göre, maksimum kiralanabilir alanı ticaret ünitesi üretilebilir olduğu düşünülmektedir. İmar planlarının yapılaşmaya izin verecek şekilde düzenlenmesi ve bölgesel olarak gelişim de incelenerek bu süreçlere kadar taşınmazın boş olarak bırakılmasının en verimli ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülerek kullanımudur. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve en iyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Geliştirilmiş olarak için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;



- Mevcut geliştirmeler aynı şekilde bırakılmalı mıdır veya daha değerli bir duruma getirilmesi için değiştirilmeli ya da yıkılarak başka bir kullanım için boş arsa haline mi dönüştürülmelidir?

- Eğer yenileme veya yeniden yapma durumları gerekli ise, yeni geliştirmeler ne zaman inşa edilmelidir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

"Mevcut geliştirmeler, mevcut piyasa değerini oluşturduğu süre boyunca sürdürülmeli veya yenilenmelidir, ya da mevcut geliştirmelerin yıkılarak yeni bir tane yapılmasının maliyetini telafi edecekten daha fazla bir getiri elde edilene kadar sürdürülmelidir" (The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition, s.135-136).

Bu analiz yönteminde, taşınmazın fiziksel özelliklerini değiştirmenin veya yıkıp yeni bir tane yapmanın finansal olarak daha avantajlı olduğu duruma kadar mevcut geliştirmelerin sürdürülmesi temel konudur.

Taşınmaz, değerlendirme tarihinde boş arsa durumundadır. Bu nedenle geliştirilmiş olarak en verimli kullanım yorumu yapılmamıştır.

DEĞERLEME

DEĞERLEME SÜRECİ

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerlendirme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerlendirme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdir yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve proje geliştirme aşamasında gelir yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/veya gerekli olduğu düşünülmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar
Ulaşım açısından avantajlı konumdadır. Tek bir malik adına kayıtlı olan parsel, proje üretimi veya tasarrufu aşamasında avantajlı durumdadır.	Ticari yoğunluğun düşük bir bölgede yer almaktadır Mevcut bir uygulama imar planı olmaması sebebiyle yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.



Köşe konumda yer almaktadır.	İstanbul şehir merkezine göre uzak konumda yer almaktadır.
Fırsatlar	Tehditler
Yakın çevrede büyük yatırım firmalarının arazilerinin çevre gelişimine etki edeceği beklenmektedir. Türkiye Futbol Federasyonu Spor Tesislerinin bölgeye olan ilgiyi arttırması beklenmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsüne yakın konumdadır.	Bölgede üzeri boş arsa sayısı oldukça fazladır. Uygulama imar planı ile ilgili net bir iş planının veya programın olmaması nedeniyle yapılaşmaya izin verilemeyen mevcut hali ile portföyde ne kadar süre kalacağını güncel olarak tahmin edilememektedir. 1/1000 ölçekli imar planlarının henüz hazırlanmamış olması nedeni ile kesinti miktarı belirsiz durumdadır.

MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve geliştirmeler (binalar) olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb. malzeme ve işçilik giderleri) ve dolaylı maliyetleri (inşaat maliyetleri dışındaki mühendislik mimarlık ücretleri, finansman maliyetleri, all-risk sigortası, pazarlama, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibari ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır.
 - Yeniden Yapma Maliyeti: Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - Yerine Koyma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarinde geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
 - Karşılaştırmalı Birim Yöntemi: Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır. Bu yaklaşım güncel standart ve malzemeleri konu alan yeni yapının yerine koyma maliyeti sonucunu vermektedir.
 - Yerinde Birim Yöntemi: Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
 - Keşif Yöntemi: Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),



- o Piyasadan Çıkarma Yöntemi: Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
- o Ekonomik Yaş – Ömür Yöntemi: Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.
- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yararı sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alan veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır, bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.

MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Taşınmaz üzerinde maliyet unsuru oluşturan herhangi bir yapı bulunmamakta olup, bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,



- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerlendirme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,
- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarılama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
 - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarılması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
 - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarılmalar türeterek emsal satış verilerinin uyarılmasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
 - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılmayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
 - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarılanabilir verilerdir. Parasal uyarılmalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarılama anlamında olup; yüzdesel uyarılama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarılama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak makul bir değer yaklaşımı oluşturulur.

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Emsallerin karşılaştırılması veya emsal karşılaştırma yaklaşımı olarak bilinen bu değerlendirme yaklaşımı UDS 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu yaklaşımın ilk aşaması veri toplama aşamasıdır. Şu şekilde tanımlanır; "...değerleme uzmanı taşınmaz ile rekabet edebilecek veya kıyaslanabilecek varlıkların satış fiyatı, liste fiyatı, sözleşme, teklif, reddedilen teklif verilerini toplar" (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.382). Bu açıklama ile benzer olarak piyasadaki veriler toplanmıştır. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir.

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal #1	Taşınmazla aynı bölgede 1/5000'lik plan içerisinde, E:0,25, 2 kat konut imarlı 333 m ² arsa 349.000 TL bedelle satılıktır. (1.048 TL/m ²)
Emsal #2	Taşınmazla aynı bölgede 1/5000'lik plan içerisinde, E:0,25, 2 kat konut imarlı 373 m ² arsa 400.000 TL bedelle satılıktır. (1.072 TL/m ²)
Emsal #3	Taşınmazla aynı bölgede 1/5000'lik planda konut alanında E:0,25, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 741 m ² arsa 720.000 TL bedelle satılıktır. (972 TL/m ²)



Emsal #4	Taşınmazla aynı bölgede 1/1000'lik planda konut alanında E:0,25, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 505 m ² arsa 650.000 TL bedelle satılıktır. (1.287 TL/m ²)
Emsal #5	Taşınmazla aynı bölgede 1/1000'lik planda konut alanında E:0,25, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 739 m ² arsa 950.000 TL bedelle satılıktır. (1.286 TL/m ²)
Emsal #6	Taşınmazla aynı bölgede 1/1000'lik planda konut alanında E:0,25, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 442 m ² arsa 550.000 TL bedelle satılıktır. (1.244 TL/m ²)
Emsal #7	Taşınmazla aynı bölgede 1/1000'lik planda konut alanında E:0,25, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 654 m ² arsa 700.000 TL bedelle satılıktır. (1.070 TL/m ²)
Emsal #8	Taşınmazla aynı bölgede 1/1000'lik Uygulama İmar Planı kapsamında Merkez Dışı Ticaret Alanı E: 0,40, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip 14.560 m ² arsa 38.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal için bugüne kadar 20.000.000 TL teklif gelmiştir. Emlak yetkilisi emsalin 30.000.000 TL civarında pazarlanabileceğini bildirmiştir. (İstenen: 2.644 TL/m ² , Teklif: 1.374 TL/m ² , Makul merteye: 2.060 TL/m ²)
Emsal #9	Taşınmazla aynı bölgede Riva Merkeze yakın konumda 1243 ada 2 parsel E:0,30, 2 kat konut+ticaret yapımı uygun (1/1000 ölçekli planda) 1.000 m ² arsa 1.950.000 TL bedelle satılıktır. (1.950 TL/m ²)
Emsal#10	Taşınmazla aynı bölgede Riva Merkeze uzak konumda 1152 ada 1 parsel E:0,20, 2 kat konut+ticaret yapımı uygun (1/1000 ölçekli planda) 23.759 m ² arsa 29.680.000 TL bedelle satılıktır. (1.249 TL/m ²)
Emsal#11, 12, 13, 14	Bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Yapılan görüşmelerden edinilen sonuçlar, taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arza sunulmuş arsa olmadığı ve taşınmazın ise 1.000 – 1.500 TL/m ² aralığında bir birim fiyatla el değiştirme ihtimalinin olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri

Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Fiyat (TL)	İmar Durumu	Fiyat / Yüzölçümü (TL/m ²)
Taşınmaz	23.620	-	MDT/E:0,40 (1/5000)	-
Emsal-1	333	349.000	Konut/E:0,20 (1/5000)	1.048
Emsal-2	373	400.000	Konut/E:0,20 (1/5000)	1.072
Emsal-3	741	720.000	Konut/E:0,20 (1/5000)	972
Emsal-4	505	650.000	Konut/E:0,20 (1/1000)	1.287
Emsal-5	739	950.000	Konut/E:0,20 (1/1000)	1.286
Emsal-6	442	550.000	Konut/E:0,20 (1/1000)	1.244
Emsal-7	654	700.000	Konut/E:0,20 (1/1000)	1.070
Emsal-8	14.560	38.500.000	MDT/E:0,40 (1/1000)	2.644



Emsal-9	1.000	1.950.000	Konut+Ticaret/E:0,30 (1/1000)	1.950
Emsal-10	23.759	29.680.000	Konut+Ticaret/E:0,20 (1/1000)	1.249



➤ Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması

Bu değerlendirme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya hali hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümünün yanı sıra değişik nitelikleri de değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerlerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerlendirme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilmektedir.

Bu değerlendirme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
 - o Mülkiyet hakları
 - o Finansal ifadeler
 - o Satış koşulları
 - o Alım sonrasında katlanılan maliyetler
 - o Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
 - o Konum



- o Fiziksel özellikleri
- o Ekonomik özellikleri
- o Kullanım
- o Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.

Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, tapu kayıtlarında belirtilen yüzölçümleri veya hisseli olmaları durumunda hisselerine düşen pay alanı tercih edilmiştir. Bu alan, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu alan baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmaz genel olarak yüzdesel uyarılama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarılama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.

Arsa Emsalleri Uyarılama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #3	Emsal #8	Emsal #9	Emsal #10
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	23.620,00	650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Ön uyarılama sonrası fiyat		650.000	28.000.000	1.700.000	27.500.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	23.620,00	741	14.560	1.000	23.759
Kullanılan birime göre birim fiyat		877	1.923	1.700	1.157
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Uyarılama		0%	0%	0%	10%
İmar koşulları	MDT (E:0,40) (1/5000)	Konut (E:0,20) (1/5000)	MDT (E:0,40) (1/1000)	Konut+Ticaret (E:0,30) (1/1000)	Konut+Ticaret (E:0,20) (1/1000)
Uyarılama		20%	-40%	-30%	-15%
Şekil		Benzer	Düzensiz	Düzensiz	Düzensiz



Uyarılama		0%	-5%	-5%	-5%
Alan (m ²)	23.620,00	741	14.560	1.000	23.759
Uyarılama		5%	0%	5%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>25%</u>	<u>-45%</u>	<u>-30%</u>	<u>-10%</u>
Uyarılanmış birim fiyat		1.096	1.058	1.190	1.042

Yapılan analizler neticesinde 1.000 – 1.200 TL/m² aralığına ulaşılmaktadır. Taşınmaz için 1.100 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, taşınmazla ile aynı plan kapsamında yer alan ve arsa vasıflı, benzer imarlı taşınmazlar irdelenmiş olup bu tür arazilerin değerlendirilmesinde satıştaki fiyatları çalışmada baz alınmıştır. Bölgede, konut, imarlı arsalar yoğunluktadır. Bölgede bulunan boş arsaların yapılaşma koşulları benzerlik göstermektedir. Yapılaşma yoğun olarak E:0,25, 2 kat şeklindedir. Taşınmaz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Merkez Dışı Ticaret Alanı olarak belirlenen alanda yer almaktadır. Emsal nitelikli veriler, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan içerisinde kalan konut, konut+ticaret ve MDT imarlı arsa alanları şeklinde belirtilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Merkez Dışı Ticaret Alanı olarak belirtilen parsel sayısı oldukça azdır. Bölge geneline yapılan incelemede taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip 1 adet (Emsal 8) parsel bulunmuştur. Emsal 8 taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kesintileri yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan kapsamındaki taşınmazlar, genel olarak değerlendirilme konusu taşınmaza benzer özellik taşıdıkları için seçilmişlerdir. Farklı olan parametreler ise uyarılama analizleri ile taşınmaza benzer hale dönüştürülmüştür.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri, bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerleri içermektedir. Uyarılama analizleri sonrasında ulaşılan birim değerler baz alınarak hesaplanan analiz sonuçları ise şu şekildedir;

Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Açıklama	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1672 Parsel	23.620	1.100	25.982.000
Toplam (Yuvarlatılmış)			25.980.000

GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine



getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralar ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen varlıklar baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değer yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Taşınmaz arsa vasıflıdır ve hali hazırda bir gelir üretme potansiyeli mevcut değildir. Bunun yanı sıra kira geliri olarak konuya yaklaşıldığında ise, bölgedeki arsalar için oluşmuş bir kira piyasası mevcut değildir. Bölgedeki parsellerin mevcut imar koşulları yapılaşmaya elverişli olanları, son kullanıcı tarafından inşaat üretimi için uygun olup, kira potansiyelini de barındırmamaktadır. Bu nedenle gelir analizleri yapılmamıştır. Gelir yaklaşımı prensipleri doğrultusunda geliştirme yaklaşımı analizleri yapılmış, detayları ilerleyen bölümlerde verilmiştir.

GELİR & GİDER ANALİZİ

Arsa vasıflı olan taşınmazlar için bu değerlendirme çalışmasında kira değeri analizine başvurulmamıştır.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ ANALİZİ

Bir yılın gelir beklentisinin tek bir aşamada değere dönüştürülmesi yöntemidir. Bu, net gelirin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesi ile uygulanabileceği gibi, gelirin uygun bir katsayıyla çarpılması ile de bulunabilir. Direkt kapitalizasyon, piyasa verilerinden çıkartılan kapitalizasyon oranları ve çarpanları kullanılmaktadır. Bu yöntemde tek yıllık gelir kullanılır. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.491)

Bu çalışmada direkt kapitalizasyon yöntemi analizine başvurulmamıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

Getiri kapitalizasyon yaklaşımı, gelecekteki yararların, uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülmesi için kullanılır. Pazar değeri esaslı değerlemelerde, uygun indirgeme oranının seçilmesi için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından öngörülen piyasa verileri, piyasadaki satış verileri veya her ikisini birlikte analiz eder. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.509)

Bu çalışmada indirgenmiş nakit akımları analizi prensipleri proje geliştirme çalışması aşamasında kullanılmamıştır.



GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin yanı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülmüştür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabilişine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise geliştirme yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabilişine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Bu uygulama belirli bir projeye istinaden de yapılabilir ve proje değerlendirme olarak da adlandırılan bu geliştirme analizleri, benzer gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

Boş arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarında ulaşılabilecek esas altı değer mevcuttur;

- Projenin değerlendirme tarihinde var olduğu ve stabilize düzeyde olduğu
- Projenin değerlendirme tarihinde inşaatının henüz tamamlandığı
- Projenin değerlendirme tarihinde boş arsa olarak değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında stabilize konumda olduğu varsayılarak değeri
- Projenin tüm inşaat ve stabilizasyon süreçleri sonunda stabilize konumda olduğu değeri.

Yukarıda belirtilen değerler, pazar değeri kavramı ve varsayımlarına göre hareket edilerek bulunmasına karşın, her bir değer ifadesi için varsayımlar ve hipotetik durumlar değişecektir.

GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)

Değerleme konusu parsel üzerinde hazırlanmış ve yasal izinleri alınmış herhangi bir proje çalışmasına ilişkin bilgiler mevcut değildir. Bu nedenle hazırlanmış belirli bir projeye ilişkin proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmaz için hazırlanmış ve taraflarca onaylanmış bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Bölgesel olarak yapılan araştırmalarda, mevcut parsellerdeki yapılaşma koşullarından kaynaklı olarak belirgin bir kat karşılığı oranının oluşmadığı gözlemlenmiştir. Özellikle değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunun henüz yapılaşmaya uygun olmaması, hem de yapılaşma koşullarına uygun bir kat karşılığı üretim piyasasının henüz belirginlik kazanmaması da



analizler aşamasında dikkate alınmıştır. Güncel koşullarda, yapılaşmaya izin verilen uygulama imar planı sonrasında, taşınmazın imar durumu da dikkate alındığında, kat karşılığı oranının %50 ve üzerinde olacak şekilde bir anlaşma olabileceği tahmin edilmektedir.

PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Mevcut piyasa koşulları baz alınarak en verimli ve en iyi kullanım esaslarına dayalı proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Proje geliştirme çalışması belirli öngörülere ve varsayımlara dayalı olarak sonuçlandırılmıştır.

Proje geliştirme analizleri için yapılan piyasa araştırmasından elde edilen veriler şu şekildedir.

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal#1	Taşınmaza yakın konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Şile Merkezde cadde üzerinde konumlu, 30 m ² düz giriş dükkan 285.000 TL bedelle satılıktır. (9.500 TL/m ²)
Emsal#2	Taşınmaza yakın konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Şile Merkezde cadde üzerinde konumlu, 35 m ² düz giriş dükkan 245.000 TL bedelle satılıktır. (7.000 TL/m ²)
Emsal#3	Taşınmaza yakın konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Şile Merkezde cadde üzerinde konumlu, 43 m ² düz giriş dükkan 425.000 TL bedelle satılıktır. (9.884 TL/m ²)

Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	Brüt Alan (m ²)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)
#1 (İş Yeri)	285.000	30	9.500
#2 (İş Yeri)	245.000	35	7.000
#3 (İş Yeri)	425.000	43	9.884

Değerleme çalışmasına konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari yapı sayısı oldukça azdır. Taşınmaza yakın konumda olan bölgelerde ticari yapılar için istenen birim satış fiyatlarının 7.000-10.000 TL/m² mertebelerinde olduğu görülmektedir. Bölge genelinde site içi veya müstakil villalar için istenen birim satış fiyatlarının 6.000 - 10.000 TL/m² mertebelerinde olduğu görülmektedir. Bölge genelinde ticari üniteler ile konut tipi yapıların değerleri birbirlerine yakın seyretmektedir.

Değerleme konusu arsa için geliştirilmiş ve yasal izinleri alınmış bir proje mevcut değildir. Belirli varsayımlar ve öngörülere dayalı bir proje geliştirme analizi yapılmış bu analizlere ilişkin detaylar aşağıda verilmiştir.

Proje Geliştirme Genel Varsayımları

- Parselden %40 oranında bedelsiz terk yapılarak yapılaşmaya uygun hale getirileceği öngörülmüştür,
- Ticari ünitelerin ilk yılki satış bedeli 8.500 TL/m² olacağı, yıllık da %10 oranında artış göstereceği varsayılmıştır,
- İnşaat maliyetleri, kullanım alanları, ortak alanlar, altyapı ve peyzaj çalışmaları ve dolaylı maliyetler olarak analiz tablolarında görüldüğü gibi sınıflandırmış ve gösterilen oranlarda oluşacağı varsayılmıştır,



- İnşaat maliyetlerinin yıllık bazda %8,5 artacağı varsayılmıştır,
- Pazarlama maliyeti %2 olarak öngörülmüştür,
- İndirgeme oranı olarak %18, girişimci karı olarak da (maliyet bazlı) %20 öngörülmüştür,
- Ticari ünitelerin 2,5 yılda satışının tamamlanacağı; inşaatının da 1,5 yılda tamamlanacağı, kalan düşük miktardaki imalatın da 1,5 yıldan sonra 6 ay süreceği varsayılmıştır.

Bu çerçevede oluşturulan analizler şu şekildedir;

Öngörülen Proje Genel Bilgileri	
Arsa alanı (m ²)	23.620
İmar uygulaması sonrası muhtemel bedelsiz terk (%)	40%
Kalan net imar parseli (m ²)	14.172
Emsal (KAKS)	0,40
Emsale dahil alan (m ²)	5.669
Ortak alan (m ²)	1.701
Toplam inşaat alanı (m ²)	7.369

Projenin Değerleme Tarihinde Var Olması Durumunda Hasılat	
Üretilcek ticari ünite biri satış fiyatı (TL/m ²)	8.500
Yıllık fiyat artışı	10%

Projenin Güncel Olarak Tahmin Edilen Maliyetleri			
Açıklamalar	Alan (m ²)	TL/m ²	TL
Ticari alan maliyetleri	5.669	1.300	7.369.440
Ortak alan maliyetleri	1.701	500	850.320
Altyapı, çevre düzenlemesi, peyzaj		5,0%	410.988
Toplam doğrudan inşaat maliyetleri			8.630.748
Doğrudan maliyetler		5,0%	431.537
Toplam inşaat maliyetleri	7.369	1.230	9.062.285
İnşaat maliyetleri artışı	8,5%		

Finansal Varsayımlar	
Ticari ünite yıllık fiyat artışı	10,0%
İnşaat maliyetleri yıllık fiyat artışı	8,5%
Proje başlangıcındaki birim satış fiyatları (TL/m ²)	8.500
Proje başlangıcındaki inşaat maliyetleri (TL/m ²)	1.230
İndirgeme oranı (%)	18,0%
Girişimci karı (maliyete göre)	20,0%



	1. yıl		2. yıl		3. yıl	
	0-6 ay	6-12 ay	12-18 ay	18-24 ay	24-30 ay	30-36 ay
Pazarlanan ticari ünite (m ²)	283	1.134	1.417	1.417	1.417	0
Ticari ünite satış hasılatı (TL)	2.409.240	9.636.960	13.250.820	13.250.820	14.575.902	0
Üretilen proje alanı (m ²)	1.105	2.579	2.948	737	0	0
Katılan proje maliyeti (TL)	1.359.343	3.306.601	3.939.579	1.026.753	0	0
Pazarlama ve tanıtım maliyetleri (TL)	48.185	192.739	265.016	265.016	291.518	0
Geliştirici primi (TL)	281.506	899.868	840.919	258.354	58.304	0
Geliştirici primi sonrası maliyetler (TL)	1.689.033	4.199.209	5.045.515	1.550.123	349.822	0
Net nakit akışı (TL)	720.207	5.437.751	8.205.305	11.700.697	14.226.080	0

Buradan ulaşılan sonuç, 29.108.633 TL olarak hesaplanmaktadır. (Yuvarlatılmış olarak 29.110.000 TL).

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Geliştirme Yaklaşımı Analiz Sonuçları

Açıklama	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1672 Parsel	23.620	1.232	29.108.633
Toplam (Yuvarlatılmış)			29.110.000

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme çalışması arsa vasıflı taşınmaz için yapılmış olup taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm niteliği taşıyan bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında, pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve proje geliştirme analizleri için gelir yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerlendirme konusu taşınmazlar türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve geliştirme yöntemi uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Bölgede oluşan piyasa dikkate alındığında genel alıcı kitlesinin pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuca ilişkin tutum sergileyeceği yönünde kanaat oluşmuştur. Ayrıca parsellerin bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli imar planlarının hazır olmaması sebebiyle yapılaşma koşullarının ve kesintilerinin ne şekilde olacağı konusu belirsizdir. Bu nedenle geliştirme yaklaşımı nihai değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Piyasa aktörlerinin güncel olarak tutumları pazar yaklaşımı ile elde edilen verileri destekleyici yönde olup, bu yaklaşım için elde edilen verilerin ve genel piyasa verileri ile



araştırmalarının (piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerin) yeterliliği de nihai değer takdirinde göz önüne alınmıştır.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme Yaklaşımları Sonuçları	TL	USD	EURO
Pazar yöntemi	25.980.000	4.930.000	4.309.000
Geliştirme yöntemi	29.110.000	5.524.000	4.828.000

- 20 Aralık 2018 tarihli TCMB Satış Kuru 1 USD= 5,27, 1 Euro= 6,03 TL alınmıştır.
- Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.

SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarı ile toplam değeri **25.980.000.- TL (Yirmibeşmilyondokuzyüzseksenbin.- TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir edilen değer (TL)	25.980.000	30.656.400

- KDV oranı %18 alınmıştır.
- Bu bölüm rapor içeriğinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda belirtilmiştir.
- Yukarıda takdir edilen değer Pazar Değeri tanımı esas alınarak peşin satışa esas olarak takdir edilmiştir.
- El değiştirme işlemlerinden doğabilecek tüm vergi harçlar hariçtir.

26.04.2014 tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre değerlendirme konusu taşınmazların vasıfları dikkate alınarak taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkulün cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.



ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerlendirme raporunda taşınmazın vasfı dikkate alınarak asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.

YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazın resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, taşınmazın satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar bilgileri ve yasal belgeleri ile mülkiyet ve tapu kayıtları açısından yapılan incelemelere göre Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı, tapu kayıtlarında "arsa" vasfı göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Ece DOĞAN
Şehir ve Bölge Planlama
Lisans No:400382

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FİGÜR, REV. MAİ
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440



EKLER