

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ispartakule – Avcılar / İSTANBUL
(10 ADET PARSEL)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 15 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 19 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7140
Değerleme Konusu	: Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Mevkii,
Gayrimenkullerin Adresi	: 10 adet parsel Avcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu toplam 10 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 239.915,45 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Toplam Pazar Değeri	341.879.516,25,-TL	147.044.953,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7140

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	17
4.4.2	Belediye İncelemesi	17
4.4.3	Kadastro İncelemesi	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	19
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	29
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	30
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	31
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ (BİLGİ İÇİNDİR)	32
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	36
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	37
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	38

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Avcılar İspartakule’de konumlu 10 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	19 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi’nde konumlu 10 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye’de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	341.879.516,25,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Avcılar
MAHALLESİ : Firuzköy

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) (*)	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	F21D20A4B	493	8	Arsa	21.403,20	Tamamı	12730	112	11029	10.06.2009
2	F21D20A4C	493	9	Arsa	45.318,06	Tamamı	12730	112	11030	10.06.2009
3	F21D20A4B	499	4	Arsa	8.225,42	Tamamı	12730	112	11049	10.06.2009
4	F21D20A4B	500	1	Arsa	30.430,13	Tamamı	12730	112	11050	10.06.2009
5	F21D20A4C	500	2	Arsa	54.840,94	Tamamı	12730	112	11051	10.06.2009
6	F21D20A4C	502	1	Arsa	20.314,51	Tamamı	12730	112	11054	10.06.2009
7	F21D20D1B	508	4	Arsa	8.320,67	Tamamı	12730	112	11098	10.06.2009
8	F21D20D1A	514	1	Arsa	18.214,70	Tamamı	12730	113	11114	10.06.2009
9	F21D20D1B	523	1	Arsa	12.932,18	Tamamı	12730	113	11133	10.06.2009
10	F21D20D1B	524	2	Arsa	19.915,64	Tamamı	12730	113	11138	10.06.2009

(*) Taşınmazların toplam yüzölçümü 239.915,45 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 23.10.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 09.09.2014 tarih ve 68097862/754/11435-638528 sayılı imar durum yazısına göre rapor konusu parseller; Avcılar İlçesi Firuzköy – Tahtakale Mahallesi Ispartakule Mevkii, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı oluru ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Aşağıdaki tabloda parsellere isabet eden fonksiyon alanları ve yapılaşma şartları sunulmuştur. İlgili yazıda taşınmazların imar fonksiyonları aşağıdaki şekilde belirtilmiş olup ilgili yazıdan daha sonra imar uygulaması yapılmış ve askıya çıkarılmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	493	8	21.403,20	Konut +Park	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
2	493	9	45.318,06	Konut + Park + Yol	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
3	499	4	8.225,42	Kültürel Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
4	500	1	30.430,13	Konut + Yol	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
5	500	2	54.840,94	Konut + Yol	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
6	502	1	20.314,51	Kismen Ticaret Kismen Sağlık Tesis Alanı + Yol	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
7	508	4	8.320,67	Kismen Ticaret Kismen Özel Sağlık Tesis + Yol	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
8	514	1	18.214,70	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
9	523	1	12.932,18	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
10	524	2	19.915,64	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
TOPLAM			239.915,45		

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi (imar uygulaması) aşağıdaki şekildedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Sonuç itibariyle rapor konusu taşınmazlar yeniden imar uygulamasına girmiştir. İmar uygulaması askı süreci devam etmekte olup askı tutanağında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

"İstanbul İli, Avcılar İlçesi, 418 ada 1 parsel, 463 ada 3 parsel, 464 ada 1 parsel, 466 ada 1 parsel, 481ada 1 parsel, 482 ada 1 ila 4 parsel, 483 ada 1 ila 4 parsel, 484 ada 1 ila 4 parsel, 485 ada 1 ila 4 parsel, 486 ada 1 ila 3 parsel, 487 ada 1 ila 5 parsel, 488 ada 1 ila 4 parsel, 489 ada 1 parsel, 490 ada 1 ila 9 parsel, 491 ada 1 ila 6 parsel, 492 ada 1 ila 10 parsel, 493 ada 1 ila 9 parsel, 494 ada 1 parsel, 495 ada 1 ila 3 parsel, 496 ada 1 ila 6 parsel, 497 ada 1 ila 3 parsel, 498 ada 1 ve 2 parsel, 499 ada 1 ila 4 parsel, 500 ada 1 ve 2 parsel, 501 ada 1 ve 2 parsel, 502 ada 1 ila 3 parsel, 503 ada 1 ila 8 parsel, 504 ada 1 ila 8 parsel, 505 ada 1 ila 9 parsel, 506 ada 1 ila 8 parsel, 507 ada 1 ila 5 parsel, 508 ada 2 ila 6 parsel, 508 ada 9 parsel, 508 ada 11 parsel, 509 ada 1 ila 4 parsel, 510 ada 1 ve 2 parsel, 511 ada 1 ila 5 parsel, 512 ada 1 parsel, 513 ada 1 parsel, 514 ada 1 ve 2 parsel, 515 ada 1 parsel, 516 ada 1 parsel, 517 ada 1 ila 5 parsel, 517 ada 7 ve 8 parsel, 520 ada 2 ila 6 parsel, 521 ada 1 parsel, 522 ada 3 parsel, 522 ada 6 parsel, 523 ada 1 parsel, 523 ada 4 ila 6 parsel, 524 ada 1 ve 2 parsel, 525 ada 1 ve 2 parsel, 526 ada 1 parsel, 527 ada 1 ila 3 parsel, 528 ada 1 ila 6 parsel, 529 ada 1 ila 8 parsel, 530 ada 1 ve 2 parsel, 531 ada 1 ila 3 parsel, 532 ada 1 parsel, 533 ada 1 parsel, 534 ada 1 parsel, 535 ada 1 ila 3 parsel, 536 ada 1 ila 3 parsel, 537 ada 1 parsel, 538 ada 1 ve 2 parsel, 539 ada 1 parsel, 540 ada 1 parsel, 542 ada 1 ila 3 parsel, 543 ada 1 parsel, 544 ada 1 parsel, 545 ada 1 ve 2 parsel, 546 ada 1 ila 4 parsel, 547 ada 2 ila 6 parsel, 548 ada 1 parsel, 549 ada 1 ila 4 parsel, 550 ada 1 parsel, 551 ada 1 parsel, 552 ada 1 ve 2 parsel ile 1000 ada 1 numaralı parselleri kapsayan İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave İmar Planı teklifi Bakanlık Makamının 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

*İlgili plan kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümlerince hazırlanan imar uygulaması 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca 10.11.2014 tarih ve 18005 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır **Söz konusu İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesi gereğince 03.12.2014-01.01.2015 (30 gün) tarihleri arasında İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile web sitesinde askıya çıkarılmıştır.***

İmar uygulaması askı sürecinin henüz tamamlanmamış ve tapu kütüğüne tescil edilmemiş olması nedeniyle imar planı mevcut ve eski imar uygulamasından oluşan parseller için değerlendirme yapılmıştır. Mevcut parsellerin plan üzerinde bastığı / isabet ettiği alanlar Sayfa 8'deki tabloda gösterilmiş olup parsellerin plan üzerinde bastığı / isabet ettiği alana göre değer farklılıklarının oluşması söz konusu değildir. Değer farklılıkları imar uygulamasının askı sürecinin tamamlanması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi durumunda oluşacaktır.

Askı süreci devam eden imar uygulamasının detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ	
ISPARTAKULE MEVKİİ	
3194/18. MADDE UYGULAMASI'NA AİT	
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE K.O.P.O. HESAP ÇİZELGESİ	
UYGULAMA ÖNCESİ	
A. Dop Kesilecek Kadastral Parseller	0.00
B. DOP Alınmayacak Parsel Alan Toplamı	4,984,868.97
C. Düzenlemeye Alınan Toplam Alan	4,984,868.97
D. Umumi Hizmet amaçlı Fiili Kullanım Alanları	371,230.99
E. Kamusal Fili Kullanım Alanları	1,215,827.89
F.K.O.P. Alınacak Alan Toplamı	0.00
DÜZENLEMESİNE GİREN TOPLAM ALAN	4,984,868.97
UYGULAMA SONRASI	
G. İmar Alanları(İmara tahsis alanları)	3,397,810.09
H. D.O.P. Kesilmeyen Alan Karşılığı İmar Alanı	3,397,810.09
I. Umumi Hizmet amaçlı Kullanım Alanları	371,230.99
J. KAMUSAL ALANLAR	1,215,827.89
K. DÜZENLEME SONRASI TOPLAM ALAN	4,984,868.97
D.O.P.O.=	<u>Düzenlemeye giren imar alanları</u> Uygulamaya Giren Kadastral Parsel Toplamı
D.O.P.O.= 1-	4,984,868.97
	4,984,868.97
D.O.P.O. =	0.00000000
K.O.P.O.=	-
K.O.P.O. =	D.O.P.O.= 0.00000000
	K.O.P.O.= 0.00000000

3194 SAYILI YASANIN 16. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANMIŞ

TESCİLE ESAS DAĞITIM CETVELİ

Ada	Parsel No	Parsel Alanı	Meri Plan Fonk.	Emsal	Hisse Miktarı	DOP	NET TAHSİS	Ada No	Parsel No	Alanı	Maliğin Hissesi (PAY)	Maliğin Hissesi (PAYDA)	Hisse Miktarı	Meri Plan Fonk.	Emsal
493	8	21403.2	KONUT ALANI	1.5	21403.2	0.00	21403.2	1010	1.5	74346.32	69092	240000	21403.0664	KONUT ALANI	1.5
493	9	45318.06	KONUT ALANI	1.5	45318.06	0.00	45318.06	1010	1.5	74346.32	144355	240000	44717.7626	KONUT ALANI	1.5
499	4	8225.42	KONUT ALANI	1.5	8225.42	0.00	8225.42	1010	1.5	74346.32	26553	240000	8225.49098	KONUT ALANI	1.5
493	9	45318.06	KONUT ALANI	1.5	45318.06	0.00	45318.06	1016	1	85871.43	1678	240000	600.384415	KONUT ALANI	1.5
500	1	30430.13	KONUT ALANI	1.5	30430.13	0.00	30430.13	1016	1	85871.43	85048	240000	30429.9724	KONUT ALANI	1.5
500	2	54840.94	KONUT ALANI	1.5	54840.94	0.00	54840.94	1016	1	85871.43	153274	240000	54841.0732	KONUT ALANI	1.5
502	3	29314.51	TİCARET ALANI	2	29314.51	0.00	29314.51	1017	1	29314.51	1	1	29314.51	TİCARET	2
508	4	8320.67	TİCARET ALANI	2	8320.67	0.00	8320.67	508	17	8320.67	1	1	8320.67	TİCARET	2
514	1	18214.7	KONKA	0	18214.7	0.00	18214.7	514	3	18214.7	1	1	18214.7	KONKA	1.5
523	1	12932.18	TİCARET ALANI	2	12932.18	0.00	12932.18	508	18	12932.18	1	1	12932.18	TİCARET	2
524	2	19915.64	TİCARET ALANI	2	19915.64	0.00	19915.64	1024	2	19915.64	1	1	19915.64	TİCARET	2

İmar uygulamasına toplam 239.915,45 m² yüzölçümlü 10 adet parsel girmiş olup askı süreci devam eden imar uygulaması neticesinde 239.915,45 m² yüzölçümlü 7 adet parsel oluşmuştur.

Askı süreci devam eden imar uygulamasındaki 7 adet parsele ilişkin emsal inşaat alanları aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

YENİ ADA NO	YENİ PARSEL NO	ALANI	FONKSİYON	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI
1010	15	74.346,32	KONUT ALANI	1,50	111.519,48
1016	1	85.871,43	KONUT ALANI	1,50	128.807,15
1017	1	20.314,51	TİCARET	2,00	40.629,02
508	17	8.320,67	TİCARET	2,00	16.641,34
514	3	18.214,70	KDKÇA	1,50	27.322,05
508	18	12.932,18	TİCARET	2,00	25.864,36
1024	2	19.915,64	TİCARET	2,00	39.831,28
TOPLAM		239.915,45			390.614,68

Ayrıca söz konusu parsellerin bulunduğu alan 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 2. Maddesinin c fıkrası kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" ilan edilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki alanı içerisine alınmıştır.

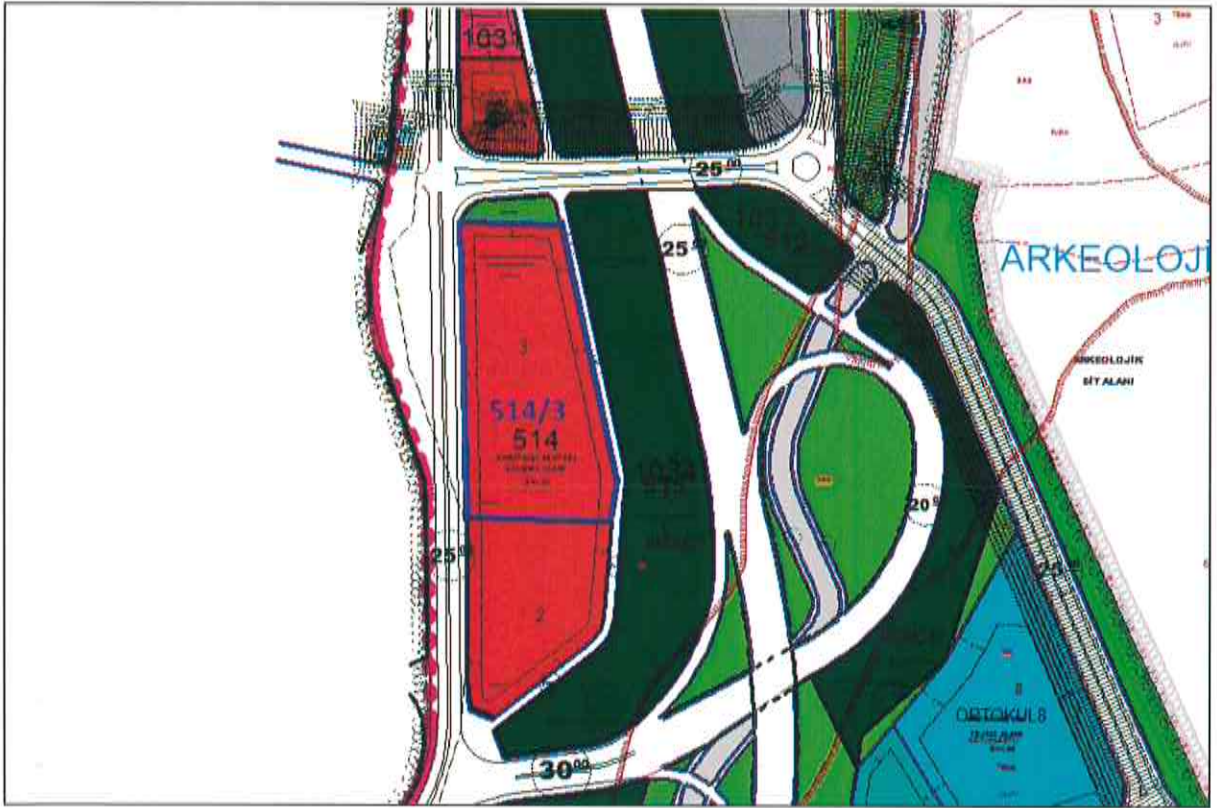
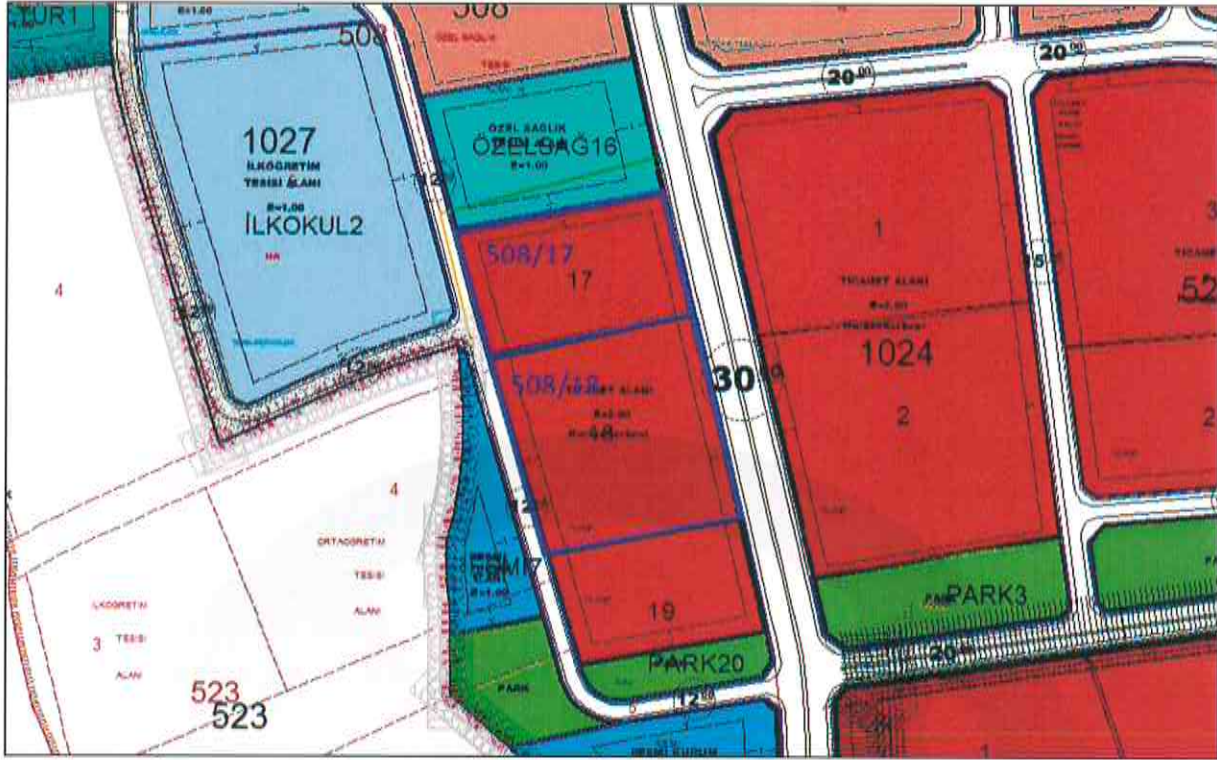
Rezerv yapı alanlarına ilişkin önemli kurum yazışmaları ekte sunulmuştur.

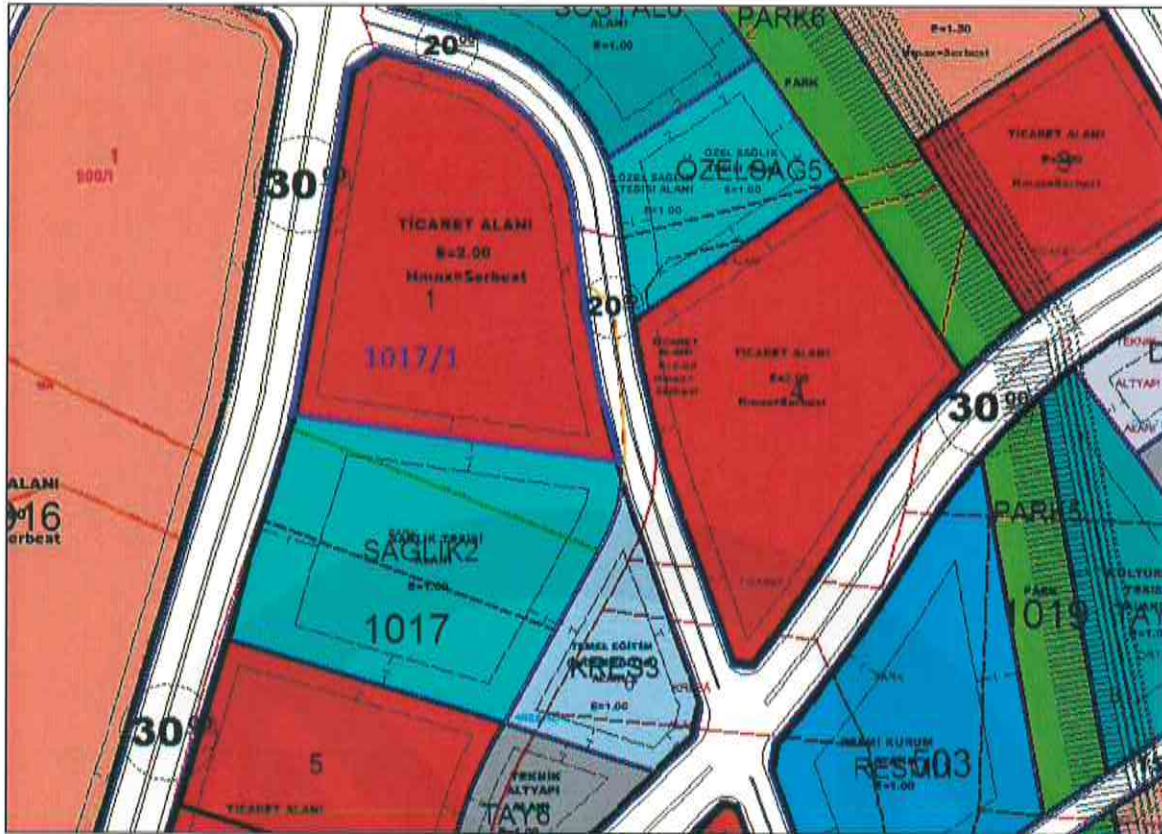
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.**

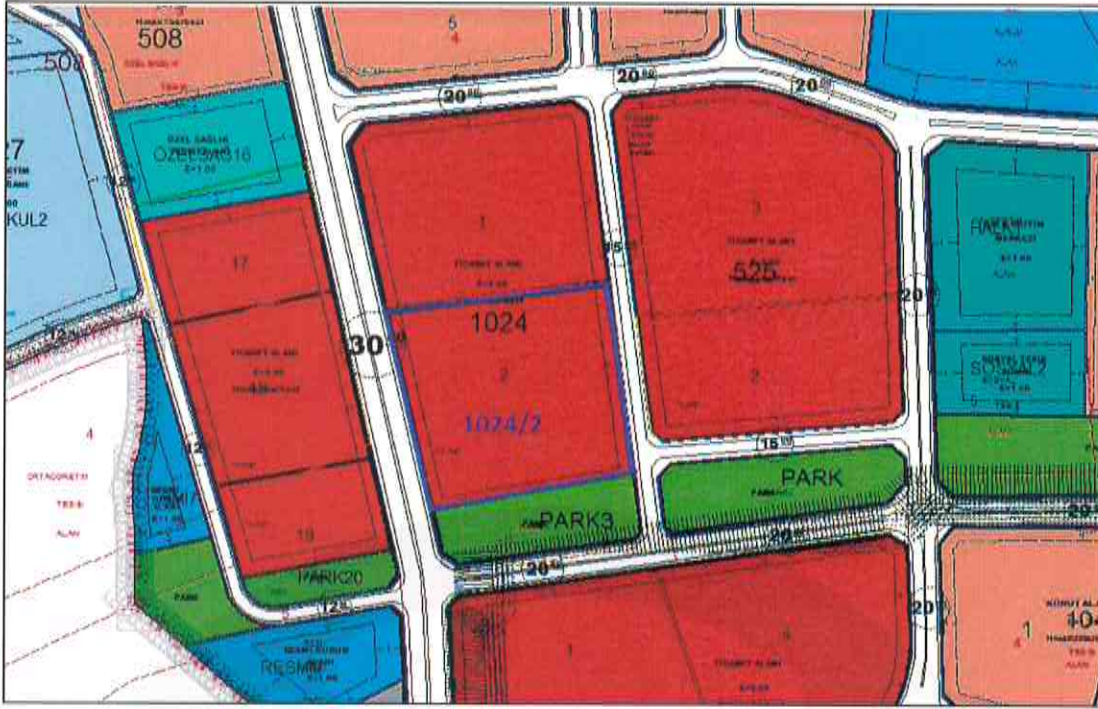
"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

- İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.02.2013 tarih ve 15527817/8749 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1574 sayılı Bakanlık Oluru alındığı belirtilmektedir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**
 - Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
 - Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
 - Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
 - Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
 - 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.
- Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü'nün 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan ve 19.02.2013 tarih ve 2607 sayılı yazıdan önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ekli krokilerde sınırları tanımlanmış alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler ile imar uygulamaları), mer'î plan kararları ve mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesi'nce yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.**
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanının sınırlarının değiştiği belirtilmektedir. Taşınmazlar yeniden belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.**

İMAR PLANI ÖRNEKLERİ (YENİ İMAR UYGULAMASINA GÖRE)







İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazlar daha önceden 07.12.2007 tasdik tarihli (09.10.2008 tadilat tarihli) 1/1000 ölçekli Ispartakule Tahtakale Mevkii Uygulama İmar Planı paftası kapsamında kalmakta iken bu plan iptal edilerek 30.09.2013 tarihli yeni imar planı onaylanmıştır. Eski imar planına göre rapor konusu parsellerin lejantları ve yapılaşma hakları sayfa 18'deki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	493	8	21.403,20	Konut	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
2	493	9	45.318,06	Konut	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
3	499	4	8.225,42	Konut	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
4	500	1	30.430,13	Konut	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
5	500	2	54.840,94	Konut	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
6	502	1	20.314,51	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
7	508	4	8.320,67	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
8	514	1	18.214,70	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
9	523	1	12.932,18	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
10	524	2	19.915,64	Ticaret	Emsal (E) : 2,00 H _{max} : Serbest
TOPLAM			239.915,45		

30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı revizyon ve ilave nazım imar planı ve uygulama imar planına yapılan itirazlar değerlendirilerek planlar 24.12.2013 tarih ve 20477 sayı ile onaylanmış ve akabinde 24.07.2014 tarih ve 12166 sayı ile plan değişikliği onaylanmıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir. 30.09.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden imar uygulaması yapılmış olup askı süreci devam etmektedir. İmar uygulamasına ilişkin detaylı bilgiler "4.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler" başlığı altında belirtilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

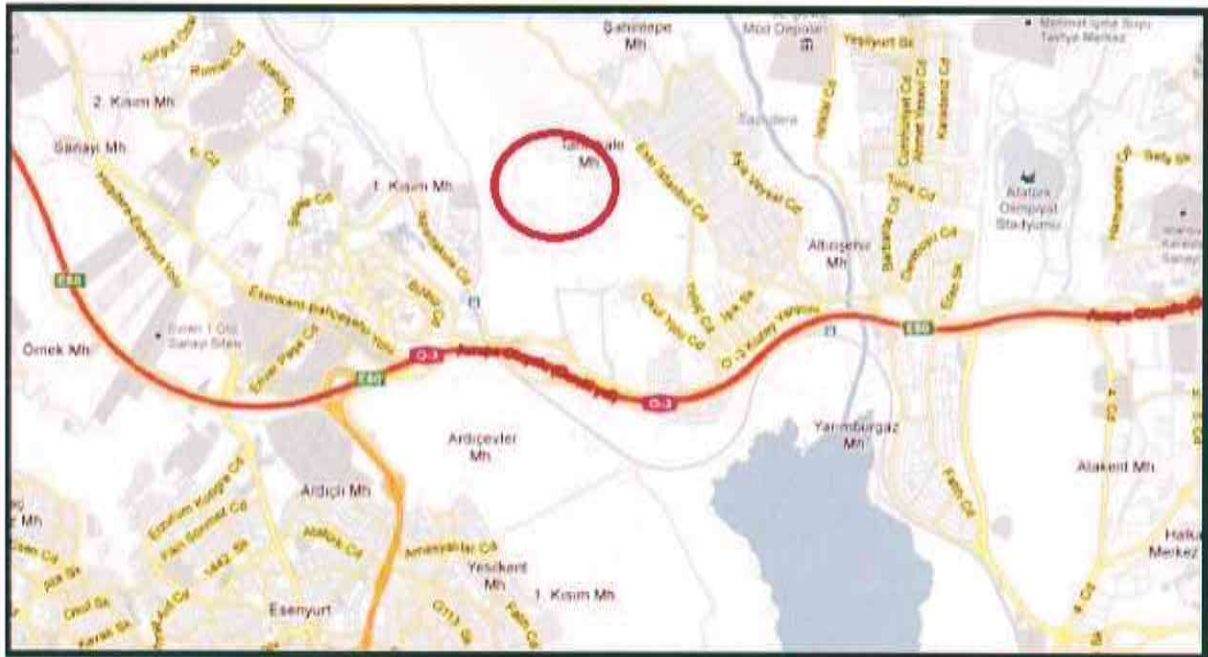
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Mevkii'nde konumlu olan 10 adet parseldir.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu'ndan İstanbul istikametine doğru giderken yolun solunda yer almaktadırlar. Parsellere, TEM Otoyolu'nun Ispartakule çıkışından girildikten sonra Ispartakule mevkiine gidilerek ulaşılmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde Garanti Koza Evleri - 2, Uni Konut Projesi, Stüdyo 24 Projesi, Ispartakule Konutları, Avrupa Konutları – 1 projeleri gibi inşaatı tamamlanmış ve devam etmekte olan, modern şehircilik anlayışına uygun şekilde tasarlanmış seçkin gayrimenkul projeleri ve çok sayıda boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 500 m, Bahçeşehir merkeze 1,50 km, Mahmutbey Gişelere 10 km, Maslak (TEM Otoyolu ile) merkeze 26 km mesafededir.

Bölge, Avcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptirler.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	493	8	21.403,20
2	493	9	45.318,06
3	499	4	8.225,42
4	500	1	30.430,13
5	500	2	54.840,94
6	502	1	20.314,51
7	508	4	8.320,67
8	514	1	18.214,70
9	523	1	12.932,18
10	524	2	19.915,64
TOPLAM			239.915,45

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parseller dörtgen ve yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Parseller için 30.09.2014 tarihinde yeni imar planı onaylanmıştır. Ancak parseller için henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Uygulamadan sonra mülkiyet yapısı (ada/parsel numaraları ile fonksiyonlar) değişebilecektir.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları ile imar uygulamasının henüz yapılamış olduğu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin imar uygulaması askı sürecinin tamamlanması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi durumunda yeni oluşacak 1010 ada 15 parsel ve 1016 ada 1 parsel üzerinde konut projesi geliştirilmesi 1017 ad a1 parsel, 508 ada 17 parsel, 508 ada 18 parsel ve 1024 ada 2 parsel üzerinde apart daire kullanımında bir proje geliştirilmesi, 514 ada 3 parsel üzerinde ise ticaret projesi geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Avcılar İlçesi



Avcılar ilçesinin doğusunda; Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, kuzeyinde Başakşehir, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş olup 4.185 hektar yüzölçümüne sahiptir. İlçe şehir merkezine 27 km mesafede olup, TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolları ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

Avcılar, Türkiye'nin her yerinden göç almış olup, ilçenin nüfusu hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin önemli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Avcılar'a bağlı belde, bucak ve köy bulunmamakta olup, 10 mahalle (Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi) bulunmaktadır.

TUİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2013 yılı itibariyle Avcılar'ın nüfusu 407.240 kişidir.

Avcılar'da sanayi, ticaret ve eğlence-dinlenme sektörlerinde yoğunluk mevcuttur. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

1 Devlet Hastanesi ile her mahallede Sağlık Ocakları bulunmaktadır. İlçenin çeşitli yerlerinde çok sayıda klinik ve büyük özel hastaneler açılmıştır. Bunlar ilçede yaşayan insanların ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılamaktadır.

İlçede bir çok eğitim-öğretim kurumları vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik,

İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış MANÇO Kültür Merkezi de ve Denizköşkler Mahallesiindeki Ek Hizmet Binası da ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

Avcılar ilçesindeki nüfus artışı beraberinde, bölgeye çeşitli sosyal tesislerin kurulmasına olanak sağlamıştır. İstanbul Üniversitesi kampüsünün buraya taşınması ile Avcılar'a yeni bir hareketlilik ve canlılık gelmiştir ve bölgedeki sosyal hayatı önemli ölçüde zenginleştirmiştir. Ambarlı sahil şeridinde çok sayıda kafeterya, eğlence merkezleri, balık restoranları vb. yerler bulunmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Mevcut imar durumları,
- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- İmar uygulaması sürecinin henüz tamamlanmamış olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. İspartakule'de rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Garanti Koza projesi yakınında konumlu olan 8.900 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.120.000,-USD'dir. (m² satış değeri 800,-USD / ~ 1.860,-TL)
2. İspartakule bölgesinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 28.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 15.700.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 560,-USD / ~ 1.300,-TL)

3. Ispartakule bölgesinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 30.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 505 ada 1, 8 ve 9 parsellerin toplam satış değeri 21.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 700,-USD / ~ 1.630,-TL)
4. Ispartakule'de rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 536 ada 1 parsel (31.361,83 m² yüzölçümlü), 535 ada 3 parsel (11.599,31 m² yüzölçümlü) ve 505 ada 5 parsel (3.284 m² yüzölçümlü) 25 Temmuz 2012 tarihinde TMSF'den yaklaşık 58.000.000,-TL bedelle Ukra İnşaat (% 80) ve Evra Group (%20) tarafından satın alınmıştır. (m² satış değeri ~ 1.255,-TL) Parsellerden 536 ada 1 parsel ile 535 ada 3 parsel konut alanı lejantına ve Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına, 505 ada 5 parsel ise ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahiptir.
5. Ispartakule bölgesinde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 14.750 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 9.720.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 660,-USD / ~ 1.535,-TL)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,3250 TL'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Bizim Evler – 5 Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	114	365.000	3.200
4+1	203	536.000	2.640
Ortalama Birim Değeri			2.920

2. Bölgede yer alan 1 İstanbul Projesi bünyesindeki 294 adet konutun son 3 ay içerisinde ortalama 2.365,-TL m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir. Proje bünyesinde satışı henüz gerçekleşmemiş konutların ortalama m² birim satış değeri ise 2.400,-TL'dir.
3. Bölgede yer alan Stüdyo 24 Projesi bünyesindeki 47 adet konutun son 3 ay içerisinde ortalama 1.965,-TL m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir. Bu projede ikinci el satışlar aşağıdaki gibidir.
 - 71 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değerleri 230.000- 241.500,-TL aralığındadır. (ortalama m² birim satış değeri ~ 3.320,-TL)

4. Bölgede yer alan Banu Evleri Ispartakule Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıda sıralanmıştır.
- Proje bünyesindeki bloğun 12. normal katında yer alan 150 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 385.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.565,-TL)
 - Proje bünyesindeki bloğun 7. normal katında yer alan 124 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 303.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.445,-TL)
 - Proje bünyesindeki bloğun 13. normal katında yer alan 115 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 300.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.610,-TL)
5. Bölgede yer alan Ispartakule Koza 2. Etap Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıda sıralanmıştır.
- Proje bünyesindeki bloğun 10. normal katında yer alan 128 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 300.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.345,-TL)
 - Proje bünyesindeki bloğun 5. normal katında yer alan 88 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 147.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 1.670,-TL)
6. Bölgede yer alan Bizimevler 6 Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıda sıralanmıştır.
- 116 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 316.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.725,-TL)
 - 127 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 384.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 3.025,-TL)
 - 152 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.960,-TL)
 - 218 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 525.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.410,-TL)
7. Bölgede yer alan Müsiad Yeni Hayat Evleri Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıda sıralanmıştır.
- 198 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 390.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 1.970,-TL)
 - 189 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 400.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.115,-TL)
 - 195 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 420.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 2.155,-TL)

Bölgedeki satışı gerçekleşmiş ticari üniteler

1. Bölgede yer alan Bizimevler 4 Projesi bünyesindeki dükkanların 2012 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur. Satışlar genellikle 2012 yıl sonuna doğru gerçekleşmiş olup güncel piyasayı yansıtmaktadır.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895
T2	01	30,53	98.305	3.220
T2	03	150,60	819.492	5.442
T2	15	68,08	322.034	4.730
T2	25	317,44	1.043.136	3.286
T2	47	66,16	217.407	3.286
T2	39	64,34	211.432	3.286
T2	32	62,77	206.271	3.286
T2	52	65,57	215.475	3.286
T1	25	51,21	473.729	9.251
T1	08	52,12	440.000	8.442
T1	24	86,40	659.322	7.631
T1	33	215,10	969.492	4.507
T2	18	61,47	313.559	5.101
T2	22	66,80	317.797	4.757
T2	40	61,96	203.610	3.286
T2	45	42,39	139.314	3.286
T2	30	64,34	211.432	3.286
T2	36	42,39	139.314	3.286
T1	14	86,40	660.000	7.639
T1	36	54,95	514.407	9.361
T1	34	96,13	730.000	7.594
T1	29	82,21	629.661	7.659
T2	19	64,02	230.508	3.601
T2	11	225,75	930.508	4.122
T1	16	55,41	506.780	9.146
Ortalama Birim Değeri				5.365

3. İnnovia Çarşısı'nda konumlu olan 26 m² kullanım alanlı dükkânın satış değeri 345.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 13.270,-TL)
4. İnnovia Çarşısı'nda konumlu olan 55 m² kullanım alanlı dükkânın satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 8.180,-TL)
5. Ağaoğlu My Town Çarşısı'nda konumlu olan 32 m² kullanım alanlı dükkânın satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 14.065,-TL)
6. Bizimevler 4 Projesi Çarşısı'nda konumlu olan 100 m² kullanım alanlı dükkânın satış değeri 950.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.500,-TL)
7. Bizimevler 4 Projesi Çarşısı'nda konumlu olan 100 m² kullanım alanlı dükkânın satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 11.000,-TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme** (imar uygulamasının askı süreci tamamlanmadığından bilgi için yapılmıştır) **yöntemleri** kullanılmıştır.

Taşınmazların satış işlemi 2009 yılında gerçekleşmiş olup satışın gerçekleştiği dönemki satın alma bedeli işbu değerlendirme raporu için referans teşkil etmemektedir. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konut / ticaret lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 1.255 – 1.860,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazların ortalama m² birim değeri 1.540,-TL mertebesindedir. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının (% 5) olacağı ve taşınmazların lokasyon (% 2,00) bakımından emsallerde yer alan taşınmazlardan daha düşük şerhiyeye sahip olmaları görüşüyle ortalama m² birim değeri 1.540,-TL x (1 - % 5) x (1 - % 2,00) \cong 1.425,-TL'dir.

Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Sonuç itibariyle rapor konusu taşınmazlar yeniden imar uygulamasına girmiş olup imar uygulamasının askı süreci devam etmektedir. İmar uygulaması sürecinin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle rapor konusu taşınmazların herbirine aynı m² birim değeri takdir edilmiştir. Ancak, askı süreci devam eden imar uygulamasındaki parselizasyon da dikkate alınarak emsal inşaat alanının ve toplam parsel alanının değişmemesi nedeniyle bilgi amaçlı değer takdir edilmiş olup imar uygulaması öncesi 10 adet parsel ile imar uygulaması neticesinde oluşacak 7 adet parselin aynı değere sahip olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
493	8	21.403,20	1.425	30.499.560.00	5,94
493	9	45.318,06	1.425	64.578.235.50	5,94
499	4	8.225,42	1.425	11.721.223.50	5,94
500	1	30.430,13	1.425	43.362.935.25	5,94
500	2	54.840,94	1.425	78.148.339.50	5,94
502	1	20.314,51	1.425	28.948.176.75	5,94
508	4	8.320,67	1.425	11.856.954.75	5,94
514	1	18.214,70	1.425	25.955.947.50	5,94
523	1	12.932,18	1.425	18.428.356.50	5,94
524	2	19.915,64	1.425	28.379.787.00	5,94
TOPLAM				341.879.516,25	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ (BİLGİ İÇİNDİR)

Parsellerin imar uygulamasının gerçekleşmesi ve eski imar planındaki fonksiyon alanlarının aynen yeni imar uygulamasında da korunduğu görülmüştür. Parsellerin imar uygulamasından önceki durumunda toplam emsal inşaat alanı yaklaşık 390.610 m²'dir. Askı süreci devam eden imar planında da taşınmazların toplam emsal inşaat alanı yaklaşık 390.610 m²'dir. Değerlemede mevcut tapu alanları üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Eski imar uygulamasına göre parsellerin fonksiyon dağılımları aşağıdaki gibi olup yeni imar uygulamasının yapılması durumunda hak kaybının olmayacağı kabul edilerek projeksiyonlar yapılmıştır. Ayrıca eski ve yeni imar planlarında fonksiyonların yapılaşma şartları aynıdır.

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	EMSAL
Konut Alanı	160.217,75	1,50
Ticaret Alanı	61.483,00	2,00
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	18.214,70	1,50
TOPLAM	239.915,45	

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Konut Alanı	160.217,75	240.325	276.375	312.425
Ticaret Alanı	61.483,00	122.965	141.410	159.855
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	18.214,70	27.320	31.420	35.515
TOPLAM	239.915,45	390.610	449.205	507.795

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

Plan notlarına göre ticaret alanı lejantlı parsellerin üzerinde "apart daire" inşaatına izin verilmektedir. Bölge genelinde genel yönelim konut olduğundan dolayı ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde de elit bir konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.

Konut dışı kentsel çalışma alanı üzerinde ise ticaret projesi geliştirilmesi öngörülmüştür.

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Konut Alanı	417.785	472.280
Ticaret Alanı	31.420	35.515
TOPLAM	449.205	507.795

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde konut ve ticaret projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **507.795 m²**'dir.

- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.150,-TL'dir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

		İNŞAAT DÖNEMLERİ			
		2014	2015	2016	2017
İnşaat	gerçekleşme	% 0	% 35	% 35	% 30
Oranı					

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının toplam maliyet değeri **554.332.640,-TL (~ 554.335.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.

- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 2.250,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 3.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015 ve sonraki yıllar için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 417.785 m², asatılabilir brüt ticaret alanı ise 31.420 m²'dir.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
Satış oranı	% 0	% 35	% 35	% 30

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 – 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **1.033.538.365,-TL (~ 1.033.540.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.033.540.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 554.335.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	479.205.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
341.879.516,25	479.205.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **341.879.516,25 TL** takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	15 Ekim 2012			
Rapor Tarihi	30 Kasım 2012			
Rapor No	031 - 2012/1770			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
493	8	21.403,20	950	20.335.000
493	9	45.318,06	950	43.050.000
499	4	8.225,42	950	7.815.000
500	1	30.430,13	950	28.910.000
500	2	54.840,94	950	52.100.000
502	1	20.314,51	1.300	26.410.000
508	4	8.320,67	1.300	10.815.000
514	1	18.214,70	1.150	20.945.000
523	1	12.932,18	1.300	16.810.000
524	2	19.915,64	1.300	25.890.000
TOPLAM				253.080.000

2)

Talep Tarihi	21 Mart 2013			
Ekspertiz Tarihi	25 Mart 2013			
Rapor Tarihi	01 Nisan 2013			
Rapor No	031 - 2013/1507			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
493	8	21.403,20	950	20.335.000
493	9	45.318,06	950	43.050.000
499	4	8.225,42	950	7.815.000
500	1	30.430,13	950	28.910.000
500	2	54.840,94	950	52.100.000
502	1	20.314,51	1.300	26.410.000
508	4	8.320,67	1.300	10.815.000
514	1	18.214,70	1.150	20.945.000
523	1	12.932,18	1.300	16.810.000
524	2	19.915,64	1.300	25.890.000
TOPLAM				253.080.000

Bölgede son dönemde imar planları tamamlanmış ve imar uygulaması askı süreci başlamış olup emsal taşınmazların ve rapor konusu taşınmazların değeri bu durumdan olumlu etkilenmiştir.

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar değeri için;

341.879.516,25,-TL (Üçyüzkırkbirmilyonsekizyüzyetmişdokuzbinbeşyüzonaltı Türk Lirası Yirmibeş Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

(341.879.516,25,-TL ÷ 2,3250 TL/USD (*) ≅ **147.044.953,-USD**)

(341.879.516,25,-TL ÷ 2,8550 TL/EURO (*) ≅ **119.747.641,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3250 TL ve 1,-EURO = 2,8550 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 403.417.829,18,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 19 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 15 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri