

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Kağıthane / İSTANBUL
(2 ada 6 parsel)

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 04 Aralık 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 23 Ocak 2015
Rapor Tarihi	: 27 Ocak 2015
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2014/8735
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Güzeltepe Mahallesi, Yavuz Selim Caddesi, 2 ada, 6 no'lu parsel Eyüp / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Osmanpaşa Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii'nde yer alan 2 ada 46.400 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel
Sahibi	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar Durumu	: Plansız alan ve park alanı
Parsel yüzölçümü	: 46.400 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazın Pazar Değeri	29.928.000,-TL	12.733.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

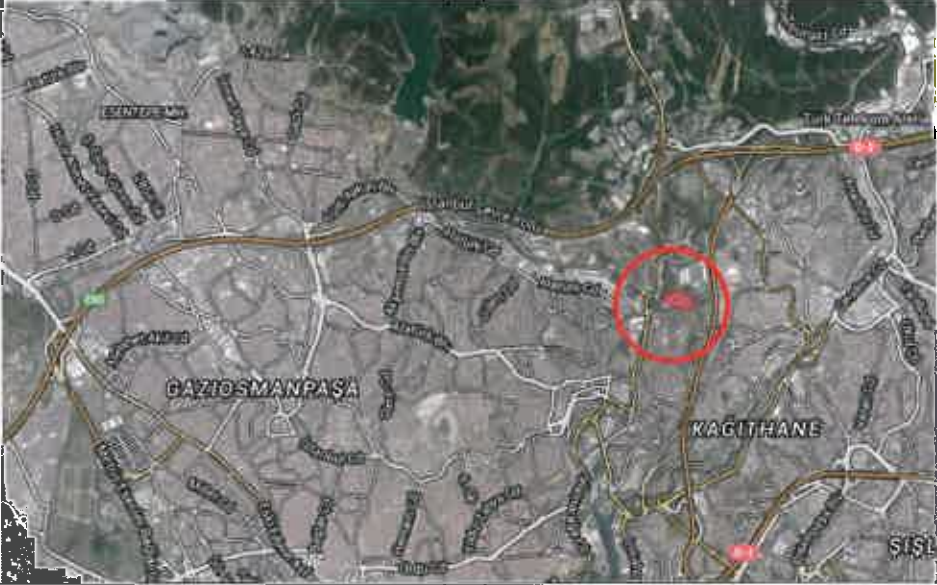
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme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

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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi	11
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
5.2	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	22
8.1.1.	Emsal Analizi.....	22
BÖLÜM 9	RAPOR KONUSU PARSELİN İMAR PLANININ YAPILMASI DURUMUNDA PARSELİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)	23
9.1	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	23
10. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	28

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	2 ada 6 no'lu parselin pazar değeri tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	27 Ocak 2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Osmanpaşa Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii'nde yer alan 2 ada 46.400 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	:	Plansız alan ve park alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	:	29.928.000,-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: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Gardenya Plaza, No: 11/B 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 gayrimenkulün 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 portföyüne alınacak gayrimenkulün 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU**

SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kağıthane
MAHALLESİ	: Osmanpaşa
MEVKİİ	: Osmanpaşa Çiftliği
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMEMKULÜN NİTELİĞİ	: Tarla ve kargir depolar (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 46.400 m ²
HİSSESİ	: Tam
YEVMIYE NO	: 18556
CİLT NO	: 1
SAYFA NO	: 7
TAPU TARİHİ	: 30.09.2014

(*) Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Not: Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Kağıthane ilçesinde yer almasına rağmen Eyüp Belediyesi ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 28.10.2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü:

- İstimlak şerhi. (04.11.1982 tarih ve 11885 yevmiye no ile)
- Üzerindeki inşaat hakkı Maliye Hazinesi'ne aittir.
- İstanbul 6. Asliye Hukuk Hakimliği'nin 19.04.1968 tarih ve 968/159 sayılı yazısı ile istimlak şerhi. (22.04.1968 tarih ve 3350 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilir. (30.09.2014 tarih ve 18556 yevmiye no ile)

Not 1: Maliye Hazinesine ait taşınmazların TOKİ'ne devri esnasında ilgili mevzuat gereğince zorunlu olarak tapu kaydına şerh konulmuştur. Bu şerh, planlama ve imar uygulaması aşamasında DOP kesintisi kapsamındaki alanların Kamuya bedelsiz olarak kazandırılması amacıyla konulmaktadır. Bu kapsamda söz konusu parsel için yapılacak imar planının ve imar uygulaması sonucu oluşacak DOP ve KOP parsellerinin bedelsiz olarak Maliye Hazinesi'ne devrine yöneliktir. Dolayısıyla bu şerhin taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi de bulunmamaktadır.

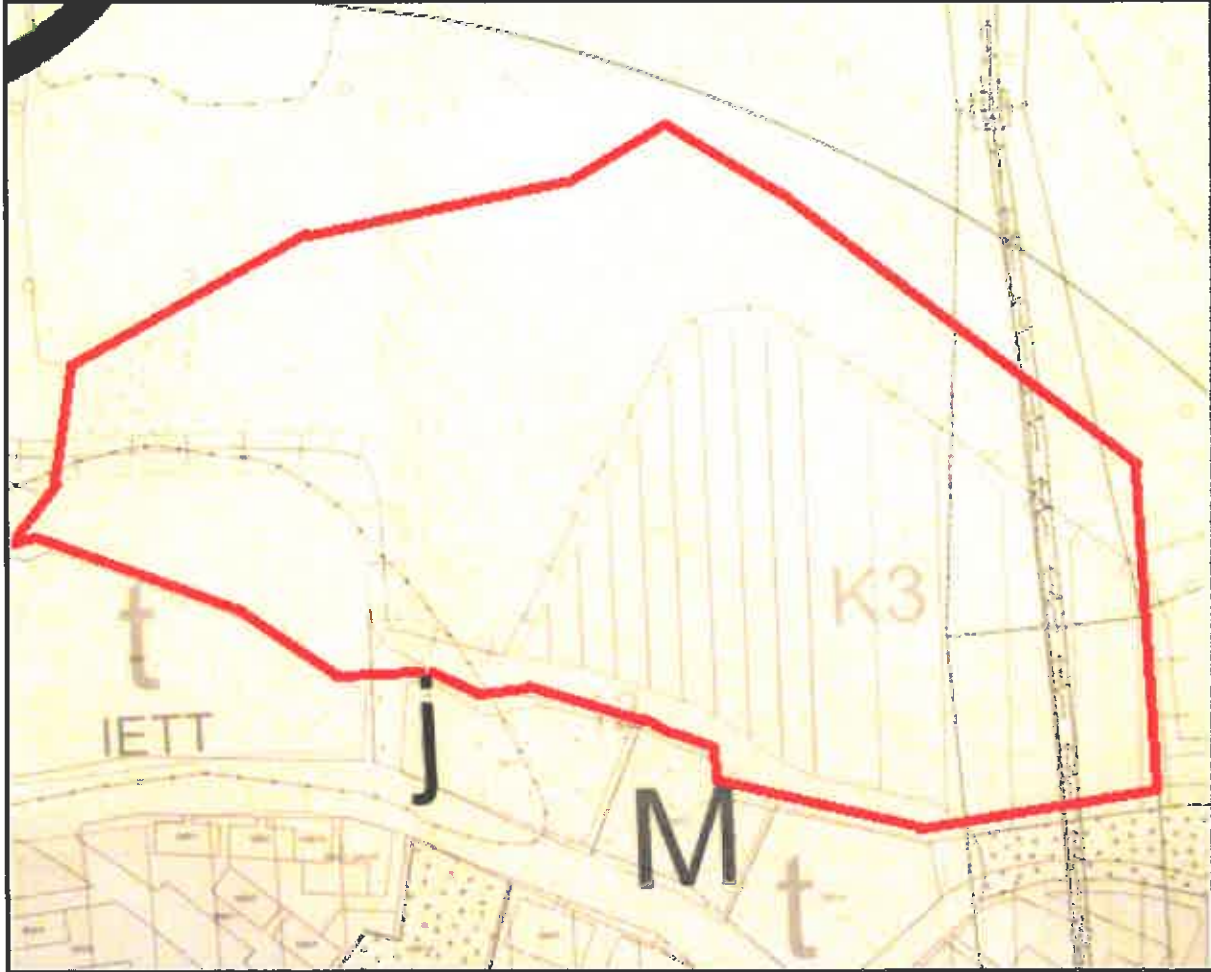
Not 2: **KAMULAŞTIRMA KANUNU - KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH - MADDE 7:** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemedен alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

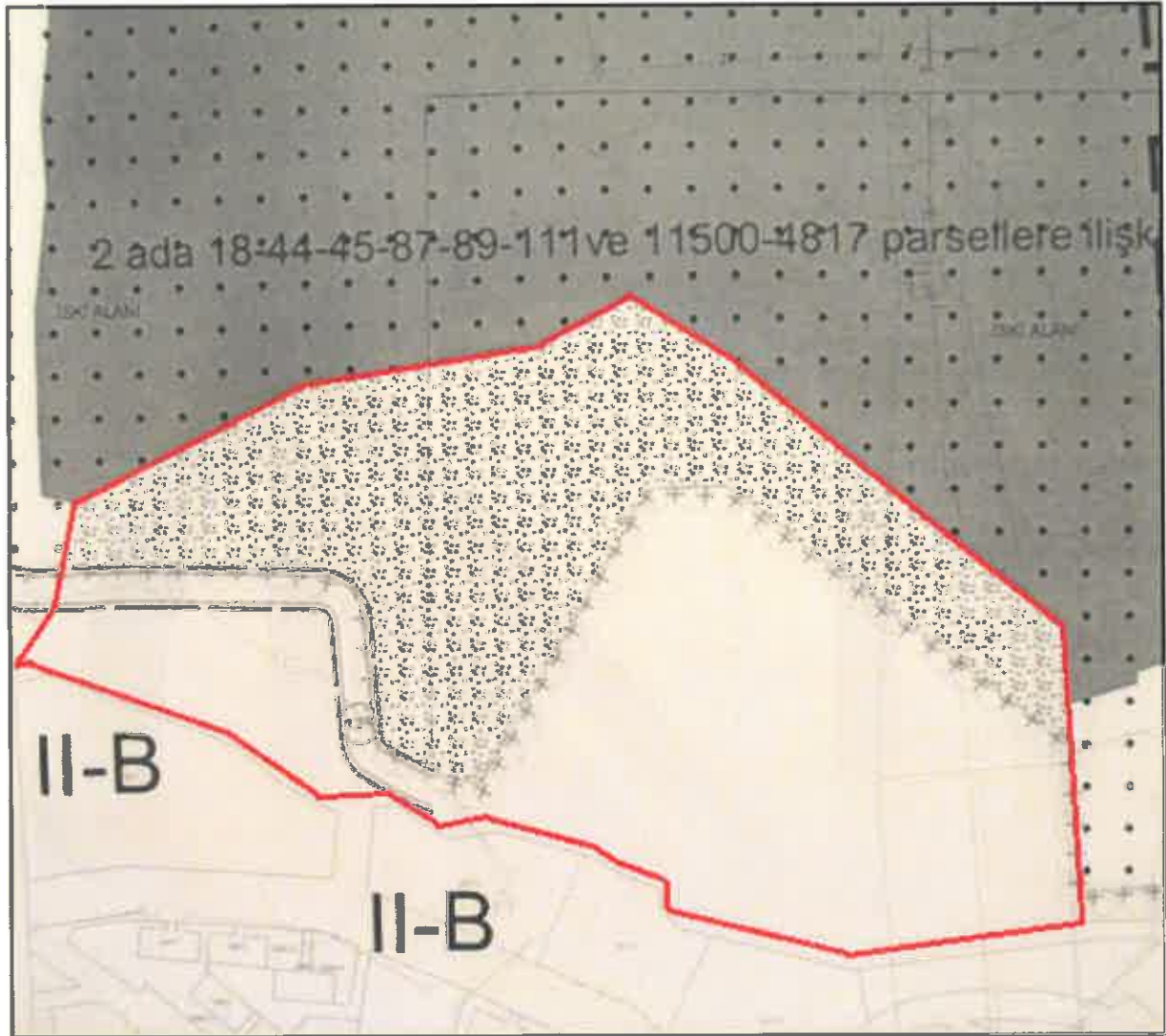
Taşınmaz 29.08.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı'nda 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanı, Yeşil Alan, İETT Alanı, Kapalı ve Açık Spor Alanı, Dini Tesis Alanı ve Yol olarak belirtilen fonksiyonlardan oluşmaktadır. Plan üzerinden yapılan ölçümlere göre 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanı'nda kalan kısım yaklaşık 17.860 m², Yeşil Alanda kalan kısım ise yaklaşık 20.540 m²'dir. Parselin 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanı lejantına sahip kısmından enerji nakil hattı geçmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ EYÜP REVİZYON NAZİM İMAR PLANI



Taşınmaz 19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı'nda yaklaşık 20.540 m² alanlı kısım Park Alanında kalmaktadır. Parselin geriye kalan kısmı ise plansız alanda kalmaktadır.

1/1000 ÖLÇEKLİ ALİBEYKÖY UYGULAMA İMAR PLANI



Taşınmazın imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Kağıthane İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 30.09.2014 tarih ve 18556 yevmiye no ile kamu kurumlarına bedelsiz devir işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

İmar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, Yavuz Selim Caddesi üzerinde konumlu 2 ada, 6 no'lu parseldir. **Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Kağıthane ilçesinde yer almasına rağmen Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır.**

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bir kısmı İETT tarafından açık park sahası olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; Eyüp Merkezden TEM Otoyolu istikametinde Haliç'e paralel olarak devam eden Silahtarağa Caddesi'nin sonundaki dönel kavşaktan sağ taraftaki Sevinç Caddesi'ne ve caddenin sonundan ulaşılan Maraşel Fevzi Çakmak Caddesi'nden sol tarafa dönülüp devamında sağ taraftaki Yavuz Selim Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyolu'na kuşucuşu 1,25 km mesafededir.

Taşınmazın yakın çevresinde 4 - 5 katlı konut kullanımlı binalar ve boş arsalar bulunmaktadır. Yakın konumda konut projesi olarak Şelale Konakları, Şelale Evleri, Finanskent 1 - 2 ve Avrupa Konutları 1 - 2 bulunmaktadır.

Taşınmaz 4 Levent ve Maslak'a çok yakın mesafededir.

Merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü 46.400 m²'dir.
- Kismen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bir kısmı İETT'nin açık park sahası olarak kullanılmaktadır.
- Kadastral parsel olup henüz imar yoluna cepheli değildir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı tamdır.

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı'nda 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanı'nda kalan kısmı dikkate alındığında üst ölçekli plana uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması ve imar uygulamasının yapılması durumunda oluşacak konut alanı lejantına sahip kısmının üzerinde "**konut 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 sağlamıştır. 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.

Kağıthane ilçesi

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüp ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Kağıthane'de sanayi, finans ve eğlence merkezlerinin çoğu güneyde ve doğuda yer almaktadır. Güney, Şişli'nin de güneyine yakın olduğu için Kağıthane'de lüksün kalbi olmuştur. Ayrıca Kağıthane'nin doğusu da lüksün merkezidir, burası Levent'e de yakındır. Kağıthane'nin merkezi de bir tiyatro merkezidir, burada Küçük Kemal çocuk sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatrolarının Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Ayrıca ilçe belediyesine ait kültür merkezi ve nikah salonları gibi merkezi binalarda yer almaktadır.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaatla açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2013 yılı itibariyle nüfusu 428.755 kişidir.

Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmi dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur.

İstanbul Boğazi'ni Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollar, Kağıthane İlçesi topraklarından geçer. Bunlardan O-1 Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. O-2 Otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da O-1 ve O-2 otoyollarını birbirine bağlar.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişme potansiyeli olan bir bölgede konumlu olması,
- o Bölgede üniversite alanı olarak ayrılmış büyük bir alanın mevcut olması,
- o 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı'nda 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanı'nda kalan kısmın bulunması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı'nda büyük bir kısmın park alanında kalması,
- o Plansız alanda (1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmayan) kalan kısımlarının mevcut olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık arsalar

1. Alibeyköy'de 75 m² oturumlu ve 12,50 m irtifalı konut alanı imarlı 167 m² yüzölçümlü parsel için 620.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.715,-TL)
2. Kağıthane Hamidiye bölgesinde TEM Otoyolu'nun alt tarafında yer alan bölge plansız alan ve 2B ilan edilmiştir. Bu bölgede yer alan 207 m² yüzölçümlü 6802 ada 39 parsel için 1.500.000,-TL talep edilmektedir. Talep edilen değer çok yüksektir. (m² satış değeri ~ 7.245,-TL)
3. Kağıthane Hamidiye bölgesinde TEM Otoyolu ve TürkTelekom Arena manzaralı, Toplu Konut imarlı ve Emsal: 1,80 – H: 36,50 m yapılaşma şartlarına sahip 7.500 m² yüzölçümlü parsel için 11.000.000,-EURO talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.465,-EURO / ~ 3.885,-TL)
4. Kağıthane Hamidiye bölgesinde TEM Otoyolu ve TürkTelekom Arena manzaralı, Toplu Konut imarlı ve Emsal: 1,80 – H: 36,50 m yapılaşma şartlarına sahip 7.700 m² yüzölçümlü parsel için 12.000.000,-EURO talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.560,-EURO/ ~ 4.140,-TL)
5. Taşınmaza yakın konumda Eyüp Alibeyköy'de 4.666 m² yüzölçümlü ve imarsız 20 ada 28 parsel için 13.990.000,-TL talep edilmektedir. Talep edilen değer çok yüksektir. (m² satış değeri ~ 3.000,-TL)

Notlar: 1) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3505 TL ve 1,-EURO = 2,6520 TL'dir.

2) Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

Bölgedeki konut projeleri

1. Bölgede yer alan Avrupa Konutları TEM – 2 Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FIYAT ARALIĞI (TL)	M ² BİRİM FİYAT ARALIĞI (TL/m ²)
1 + 1	72 – 73	Satışı tamamlanmıştır.	-
2 + 1	121 – 123	542.300 – 605.500	4.705
3 + 1	149 – 150	667.400 – 755.100	4.760
4 + 1	191	796.600 – 897.800	4.435
ORTALAMA m² BİRİM DEĞERİ (TL)			4.635

2. Bölgede yer alan Avrupa Konutları TEM – 2 Projesi bünyesindeki dükkanların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	DEĞERİ (TL)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)
1	2. bodrum	1899,37	8.200.000	4.317
2	2. bodrum	317,56	2.150.000	6.770
3	2. bodrum	217,47	1.600.000	7.357
4	2. bodrum	192,26	1.400.000	7.282
5	2. bodrum	256,76	1.750.000	6.816
6	2. bodrum	259,31	1.750.000	6.749
7	2. bodrum	264	1.800.000	6.818
8	2. bodrum	280,3	1.900.000	6.778
9	2. bodrum	322,45	2.250.000	6.978
10	2. bodrum	258,22	1.750.000	6.777
11	2. bodrum	207,32	1.480.000	7.139
12	2. bodrum	214,43	1.570.000	7.322
13	2. bodrum	190,31	1.380.000	7.251
14	2. bodrum	400,31	2.650.000	6.620
15	1. bodrum	269,06	1.600.000	5.947
16	1. bodrum	112,28	850.000	7.570
17	1. bodrum	121,07	870.000	7.186
18	1. bodrum	249,75	1.470.000	5.886
19	1. bodrum	299,31	1.800.000	6.014
20	1. bodrum	265,7	1.600.000	6.022
21	1. bodrum	262,03	1.570.000	5.992
22	1. bodrum	248,21	1.550.000	6.245
23	1. bodrum	108,29	700.000	6.464

24	1. bodrum	130,17	800.000	6.146
25	1. bodrum	167,84	1.050.000	6.256
26	1. bodrum	177,26	1.100.000	6.206
27	1. bodrum	185,34	1.150.000	6.205
28	1. bodrum	198,44	1.250.000	6.299
29	1. bodrum	64,88	450.000	6.936
30	1. bodrum	205,89	1.270.000	6.168
31	1. bodrum	168,07	1.050.000	6.247
32	1. bodrum	193,14	1.200.000	6.213
33	1. bodrum	181,03	1.120.000	6.187
34	1. bodrum	466,37	2.700.000	5.789
ORTALAMA m² BİRİM DEĞERİ (TL)				6.500

3. Avrupa Konutları TEM – 1 bünyesindeki bloğun 15. katında yer alan 3+1 tipi 134 m² kullanım alanlı daire 740.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 5.520,-TL)
İlgilisi: Century 21 – 0 530 930 33 96
4. Avrupa Konutları TEM – 1 bünyesindeki bloğun 20. katında yer alan 1+1 tipi 64 m² kullanım alanlı daire 320.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 5.000,-TL)
İlgilisi: Century 21 – 0 530 930 33 96
5. Avrupa Konutları TEM – 1 bünyesindeki bloğun giriş katında yer alan 3+1 tipi 159 m² kullanım alanlı daire 690.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.340,-TL)
İlgilisi: Century 21 – 0 530 930 33 96
6. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 2. katında yer alan 5+1 tipi 240 m² kullanım alanlı daire 750.000 USD bedelle satılıktır.
(m² birim değeri 3.125,-USD / ~ 7.555,-TL)
İlgilisi: Finans Emlak – 0 542 235 69 86
7. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 7. katında yer alan 3+1 tipi 170 m² kullanım alanlı daire 710.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.175,-TL)
İlgilisi: Finans Emlak – 0 542 235 69 86
8. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 10. katında yer alan 1+1 tipi 88 m² kullanım alanlı daire 410.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.175,-TL)
İlgilisi: Finans Emlak – 0 542 235 69 86
9. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 2. katında yer alan 1+1 tipi 120 m² kullanım alanlı daire 495.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.125,-TL)
İlgilisi: Remax Pro – 0 532 176 27 92
10. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 11. katında yer alan 3+1 tipi 170 m² kullanım alanlı daire 715.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.205,-TL)
İlgilisi: Finans Emlak – 0 542 235 69 86
11. Finanskent Sitesi bünyesindeki bloğun 7. katında yer alan 1+1 tipi 83 m² kullanım alanlı daire 400.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.820,-TL)
İlgilisi: Finans Emlak – 0 542 235 69 86

12. Bölgede yer alan Vadi İstanbul Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA	KULLANIM ALANI (m ²)	FIYAT ARALIĞI (TL)	M ² BİRİM FİYAT ARALIĞI (TL/m ²)
1+1	80,86-90,00	590.010-716.640	7.650
2+1	130,97-148,00	949.949-1.172.970	7.610
3+1	165,22-184,00	1.129.750-1.369.780	7.155
4+1	202,88-244,09	1.585.900-2.601.080	9.365
5+1 Dupleks	305	2.994.720	9.820
ORTALAMA m² BİRİM DEĞERİ (TL)			8.320

13. Şelale Evleri bünyesindeki bloğun 4. katında yer alan 3+1 tipi 145 m² kullanım alanlı daire 435.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 3.000,-TL)
İlgilisi: Remax Ekol – 0 533 704 40 38

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır. Parselin halihazırda 1/1000 ölçekli imar planında kalan kısmının park alanı olarak ayrılmış olması ve bir kısmının da plansız alanda kalması nedenleriyle gelir indirgeme yöntemi ile parselin değerine ulaşamamaktadır.

Ayrıca rapor içerisinde müşterinin talebi doğrultusunda fizibilite çalışması yapılmış olup taşınmazın imar planlarının yapılması ve yapılaşma şartlarının bölge geneline uygun bir şekilde olması durumundaki değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Ancak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hesaplanmış olup rapor konusu taşınmazın nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN
TESPİTİ****PAZAR****DEĞERİNİN****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 parsel 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

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazlar rapor konusu parsel için bölgede konumludur. Plansız bölgede yer alan ve konut imarlı emsaller sunulmuştur. Plansız bölgede kalan emsal taşınmazlar için yüksek değerler talep edildiği düşünülmektedir. Emallerin m² birim değerleri sırasıyla 3.715 TL, 7.245 TL, 3.885 TL, 4.140 TL ve 3.000 TL olup emsal 2 plansız alanda yer almasına rağmen çok yüksek değer talep edilmektedir. Bu nedenle emsal 2 değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. 1, 3, 4 ve 5 no'lu emsallerin aritmetik ortalaması 3.685,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz emsal taşınmazlara göre daha az yapılaşmış ve konum / ulaşım şerefiyesi daha düşük bölgede konumludur. Mevcut durum itibariyle taşınmaz imar yoluna cepheli değildir. Konum / ulaşım faktörü nedeniyle şerefiye faktörü (-) % 15 olarak dikkate alınmıştır.

Bölgede talep edilen yüksek değerler nedeniyle pazarlık payı (-) % 10 olarak dikkate alınmıştır.

1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı'nda 500 kişi / ha yoğunluklu K3 Konut Alanında kalan kısım parsel yüzölçümünün yaklaşık % 38'idir.

Ayrıca konut alanında kalan kısım için henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının mevcut olmaması ve planlama riskleri dikkate alındığında uygunlaştırma oranı (-) % 40 olarak dikkate alınmıştır.

Belirtilen kriterler doğrultusunda **taşınmazın m² birim değeri;**

$$3.685,-\text{TL}/\text{m}^2 \times (1 - \% 15) \times \% 38 \times (1 - \% 10) \times (1 - \% 40) = \sim 645 \text{ TL'dir.}$$

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, emsal analizi ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
2 / 6	46.400	645	29.928.000

BÖLÜM 9 RAPOR KONUSU PARSELİN İMAR PLANININ YAPILMASI DURUMUNDA PARSELİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)

Bu bölüm müşterinin talebi doğrultusunda fizibilite çalışması kapsamında hazırlanmış olup taşınmazın yeniden imar planlarının yapılması ve yapılaşma şartlarının Konut Alanında kalan kısım için Emsal: 1,25 olması durumundaki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ançak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazın nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

9.1 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I. Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II. Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılan ölçümlerine göre 500 kişi / ha orta yoğunluklu K3 Konut Alanı'nda kalan kısmı yaklaşık 17.860 m²'dir. Hesaplamalar belirtilen bu alan üzerinden yapılmıştır.
- Emsal (E): 1,25 olarak kabul edilmiştir.

- o Bu kabulden hareketle;

ADA / PARSEL NO	KONUT ALANI LEJANTINDA KALAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PLAN FONKSİYONU	EMSAL (E)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)
2 / 6	17.860	Konut Alanı	1,25	22.325

- o Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık % 50'si kadar olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca konut alanları için emsal alanın % 20 fazlası satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir.
- o Bu sonuçlardan hareketle emsal inşaat alanları, satılabilir alanlar ve ortak alanlar dahil toplam alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI
2 / 6	22.325	26.790	33.490

- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve imar durumu dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **33.490 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.
- Projenin inşaatını yaklaşık 2 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2016 yılı için yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2015'de başlanıp 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 50	% 50

• **İskonto Oranı:**

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.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin maliyetinin bugünkü finansal değeri **35.923.020,-TL (~ 35.925.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Konut projesinin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir alan **26.790 m²**'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki konutların ortalama m² satış değerleri 3.000 – 5.000,-TL gibi bir aralıktadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak dairelerin ortalama m² satış değeri **3.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2016 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışların % 50'sinin 2015, kalan % 40'ının 2016 kalan % 10'luk kısmının ise 2017 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

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 projenin hâsılatının bugünkü finansal değeri **87.995.819,-TL (~ 87.995.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan sonuç:

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

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	87.995.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 35.925.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI	52.070.000

III- ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	29.928.000,-TL
Gelir İndirgeme	52.070.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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.

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **29.928.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz ilgili son üç yıl içerisinde mevzuat kapsamında tarafımızca hazırlanan bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için;

29.928.000,-TL (Yirmidokuzmilyondokuzyüzyirmisekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(29.928.000,-TL ÷ 2,3505 TL/USD (*) \cong **12.733.000,-USD**)

Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3505 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 35.315.040,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Ocak 2015

(Ekspertiz tarihi: 23 Ocak 2015)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Konum krokileri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapı sureti ve takyidat yazısı
- İmar planı sureti
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri