

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Beykoz / İSTANBUL
(Parsel)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	8
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	9
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	9
7.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
8.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
8.1.	İMAR DURUMU.....	11
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR..	12
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	15
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	17
9.2.1	İSTANBUL İLİ:.....	17
9.2.2	BEYKOZ İLÇESİ:.....	20
9.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
9.3.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	22
10.	AÇIKLAMALAR.....	22
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
12.	DEĞERLENDİRME.....	23
13.	FİYATLANDIRMA.....	24
13.1.	ARSANIN DEĞERİ.....	24
13.1.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	24
13.1.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	27
13.2.	KAT KARŞILIĞI PAYLAŞIM ORANININ TESPİTİ	28
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	29
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	29
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	29
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	30
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	30
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
15.	SONUÇ.....	31

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Gümüşsuyu Mahallesi, Çırac Sokak,
1883 ada, 30 parsel.
Beykoz / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 08 Aralık 2017 tarih ve 652 – 2017/042 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 11 Aralık 2017

RAPOR TESLİM TARİHİ : 11 Aralık 2017

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Parsel

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Gümüşsuyu Mahallesi,
1883 ada, 30 nolu parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : Taşınmaz bölge park alanı olarak belirlenen bölgede yer almakla
beraber 30.12.2014-07.07.2015 t.t. 1/1000 Ölçekli Beykoz 1.
Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda farklı lejantlarda
kalmakta olup bölgede imar uygulaması yapılacaktır.
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin ve
kat karşılığı paylaşım oranının tespitine yönelik olarak
hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu
düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında
bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde
hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ)	
BEYKOZ İLÇESİ GÜMÜŞSUYU MAHALLESİNDE YER ALAN 1884 ADA, 10 NOLU PARSELİN DEĞERİ	2.815.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Gümüşsuyu Mahallesi, Çıracak Sokak, 1883 ada, 30 parsel. <u>Beykoz / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 08 Aralık 2017 tarih ve 652 – 2017/042 no ile
MÜŞTERİ NO	: 652
RAPOR NO	: 2017/658
DEĞERLEME TARİHİ	: 11 Aralık 2017
RAPOR TESLİM TARİHİ	: 11 Aralık 2017
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin ve kat karşılığı paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114 Uygar TOST Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	: Rapor konusu parselin değerlemesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŐIRKET BİLGİLERİ

ŐIRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŐIRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŐIRKET ADRESİ	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İř Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŐİMDİKİ SERMAYESİ	: 600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
TELEFON NO	: (212) 393 01 00
FAKS NO	: (212) 393 01 07
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,- TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 430.091.850,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 26,74
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVYM
- Akbatı Projesi - 3 adet daire
- Akkoza Projesi - 5 adet daire
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Caddebostan - Proje
- Erenköy - Proje
- Suadiye - Çok katlı Mağaza
- Bostancı - Proje
- Üsküdar - 3 adet Arsa
- Bozuyük - Arsa

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin ve üzerinde proje geliştirilebilir hale gelmesi durumundaki kat karşılığı oranının 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.

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: İbrahim DEMİRÖRS
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Beykoz
MAHALLESİ	: Gümüşsuyu
PAFTA	: F22-D-13-D-2-B
ADA NO	: 1883
PARSEL NO	: 30
NİTELİĞİ	: Bahçe
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.066,11 m ²
CİLT NO	: 22
SAYFA NO	: 2111
YEVMIYE NO	: 9204
TAPU TARİHİ	: 22.11.2017

7.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 11.12.2017 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü :

- 6831 sayılı kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (23.03.2016/3682)

- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına tapuya resen tescil edilir. (02.02.2016 tarih ve 1561 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Maliye Hazinesi lehine 1. Dereceden 31.582,44 TL bedelle ipotek şerhi. (02.02.2016 tarih ve 1561 yevmiye no ile)

7.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan 6831 sayılı kanunun 2/b maddesine ilişkin notlar parselin bu kanun maddesine ilişkin uygulamaya tabi olduklarını ifade etmektedir. Bu not alım satıma herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

“İmar düzenlemesine alınmıştır” notu ise bölgede yeni yapılacak imar uygulamasını belirtmektedir. İmar uygulaması sonucu parsellerde belli oranlarda kesintiler, lejant değişiklikleri ve konum değişiklikleri olabilmektedir. (Bkz. İmar durumu)

“İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir” notu İmar uygulaması sonucu parsellerden kamuya terk edilecek alanlar olabileceğini ifade etmektedir.

Taşınmaz üzerindeki Maliye Hazinesi lehine olan ipotek ise Belediye ile Hazine arasındaki borç ilişkisinden kaynaklanmakta olup alım satıma engel değildir.

Taşınmazın GYO portföyüne alınabilmesi için üzerindeki ipotek şerhlerinin kaldırılması gerekmektedir.

8. BELEDİYE İNCELEMESİ

8.1. İmar Durumu

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre rapor konusu 1883 ada 30 parsel sayılı taşınmaz 30.12.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beykoz I. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucu 07.07.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olup, "**Bölge Parkı**" olarak planlanan alanda kalmaktadır. Yetkili kişi mevcut planın dikkate alınmaması gerektiğini, plan ve lejantta değişikliklerin yapılabileceğini belirtmiştir.

İmar Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgiye göre bölgede yeni bir uygulama yapılacağı ve her parselden yaklaşık %40 oranında kesinti yapılacağı, donatı alanlarından konut, ticaret ve diğer lejantlı alanlara taşınmalar olacağını ayrıca parsellerin konumlarının değişebileceği öğrenilmiştir. Plan notları ekte sunulmuştur.

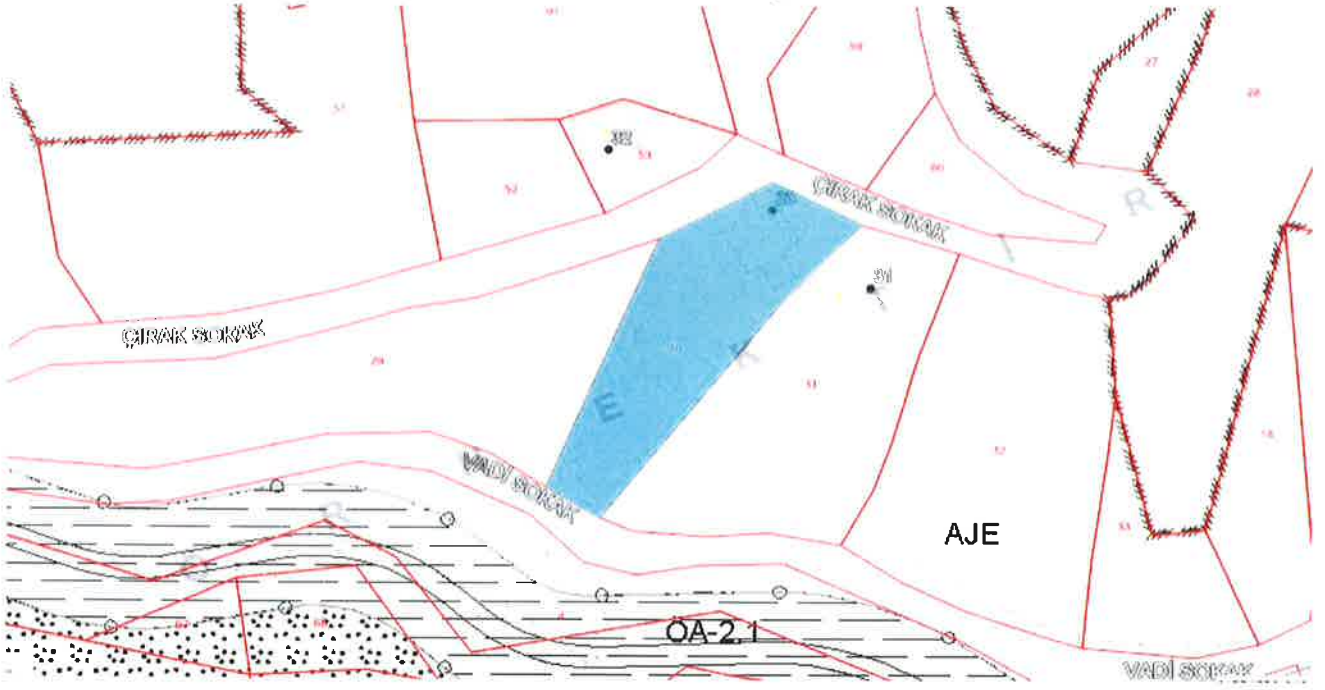
Halihazırda uygulama tamamlanana kadar bölge yapılaşmaya kapalıdır.

İmar uygulamasının henüz yapılmamış olması nedeniyle proje alanında uygulama (inşaat) yapılamamaktadır.

İmar uygulamasının yapılması durumunda yeni parselasyon oluşacak ve parseller plan fonksiyonu ile ilişkili hale gelecektir.

K1 lejantlı konut alanlarında, 1.500-3.000 m² arası parsellerde Emsal: 1,00, H_{max} : 4 kat, 3.001 m² üzeri parsellerde Emsal: 1,20 ve H_{max} : 5 kattır.

Ayrıca bölge Gümüşsuyu Proje Alanı'nda kaldığından bu alanda 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunu'nun 8. Maddesine göre uygulama yapılacaktır.



İmar Plan Örneği

8.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmaz üzerinde ruhsatsız iki katlı yığma bir yapı mevcuttur.

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamış olup bölgede plan çalışması devam etmektedir.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Geçmiş yıllara ait tapu kayıtlarına ulaşılamaması sebebiyle son üç yıl içinde gerçekleşen alım satım bilgileri tespit edilememiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Taşınmaz 30.12.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beykoz I. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucu 07.07.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmaktadır.

Taşınmaz daha önceki dönemde plansız alanda kalmaktadır.

İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre bölgede imar uygulaması (8. ve 18. Madde Uygulaması) yapılacaktır.

Uygulama sonucu olarak her parselden yaklaşık %40 oranında kesinti yapılacağı, donatı alanlarından konut, ticaret ve diğer lejantlı alanlara taşınmalar yapılacağı ayrıca parsellerin konumlarının değişebileceği öğrenilmiştir.

Halihazırda uygulama tamamlanana kadar bölge yapılaşmaya kapalıdır.

Bu sebeple parselin mevcut imar planındaki lejantı net bir anlam ifade etmemekte olup uygulama sonuçlandıktan sonra kesinleşmiş konumu, büyüklüğü, fonksiyonu ve yapılaşma hakkı belli olacaktır.

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 aralarda 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.

9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, Çıracık Sokak üzerinde yer alan **1883 ada, 30 nolu parseldir.**

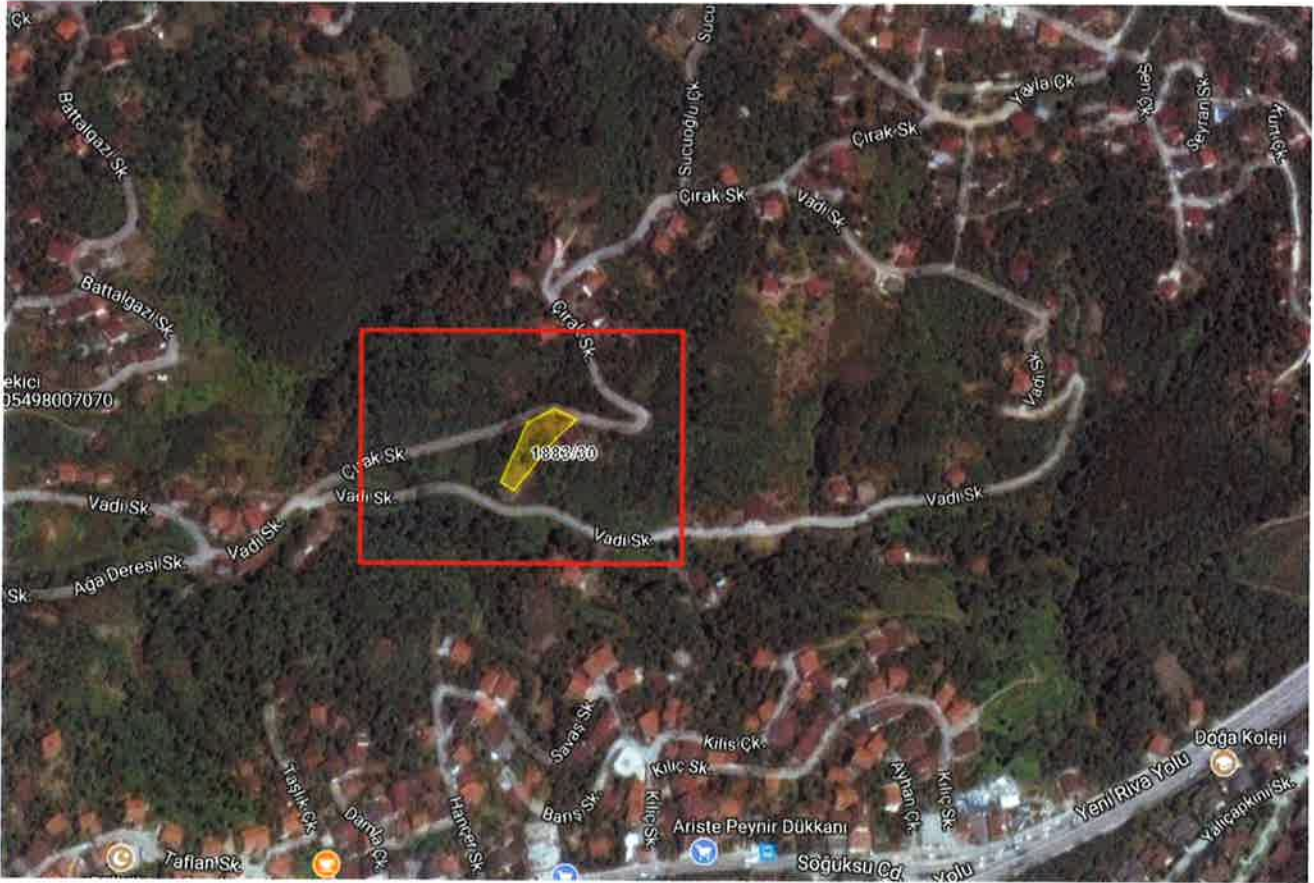
Taşınmazın yakın çevresinde 1-3 katlı bahçeli gecekondü yapılaşmaları, ormanlık alan ile Çubuklu Vadi Evleri, Beykoz Konakları ve Acarkent gibi villa siteleri bulunmaktadır.

Bölgeye ulaşım; TEM Otoyolu'na bağlantılı Yeni Riva Yolu üzerinden Beykoz Merkez istikametinde gidilmek suretiyle sağlanmaktadır. Bölgede genel olarak ruhsatsız gecekondü tarzı yapılaşmalar ve boş ağaçlık araziler bulunmaktadır. Bölgede mevcut imar planlarına istinaden imar uygulamasının yapılması durumunda bölgede yasal statüye sahip yapılaşmaların yoğunlaşması beklenmektedir.

Bölgedeki yapılaşmaya paralel olarak altyapı çalışmalarının yeniden yapılması olasıdır.

Bölgede batı - doğu istikametinde yükselen eğim hakimdir.

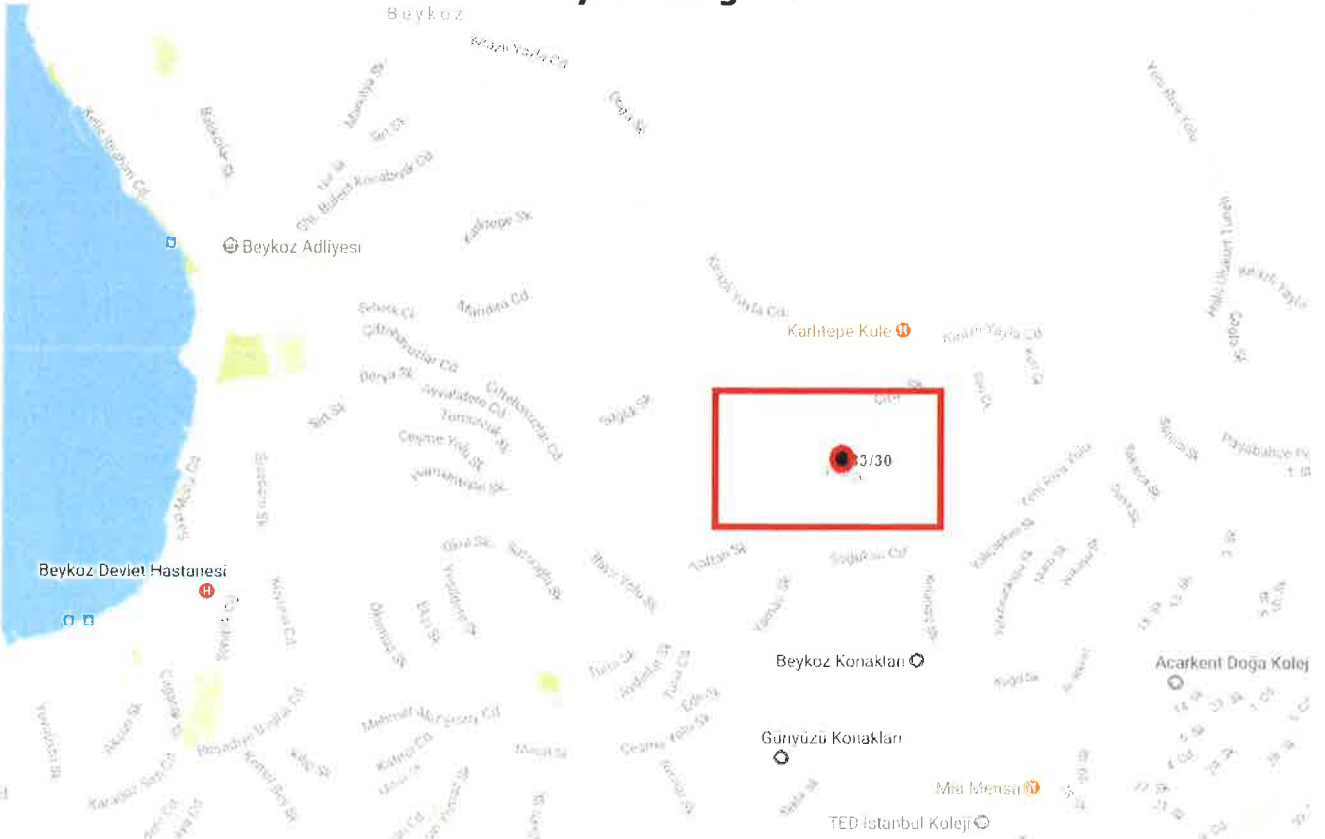
Taşınmaz, Beykoz Belediyesine 2,5 - 3 km., TEM Otoyolu Kavacık Köprüsü Kavşağı'na 6 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 8 km. mesafededir.



Uydu Fotoğrafı



Uydu Fotoğrafi



Konum Krokisi

9.2. Bölge analizi

9.2.1 İstanbul İli:

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

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, 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.

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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beykoz İlçesi:

Beykoz, Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile İlçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Beykoz'un tarihi gelişimi MÖ 700'lü yıllara dayandırılmaktadır. Bu tarihte bölgeye deniz yolu ile gelen Traklar'ın Bebrik adı ile kurdukları devletin bulunduğu köyün kısa zamanda gelişmesi ile Kral Amikos bu köye kendi adını vermiştir. Bölge Traklar'dan sonra pek çok kültüre ev sahipliği yapmış ve arkasından Persler ve Abbasilerin yerleşim yeri olmuştur. Beykoz İstanbul'un fethinden çok önce 1402 yıllarında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır. Beykoz, zengin ormanlık alanları ile o dönemde padişahlar tarafından av sahası olarak kullanılmıştır. İlçenin günümüze gelen birçok tarihi eseri mevcuttur. 45 mahalleden oluşmakta olan ilçede büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 244,137'dir. Bu nüfusun yüzde 10'u köylerde yaşar, yıllık nüfus artış hızı binde 3'tür.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin engebeli olması da plansız yapılaşmaya yol açmıştır. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

9.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı beklenmektedir.

9.3.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1883 ada, 30 nolu parsel 1.066,11 m² yüzölçümlüdür.
- Parsel halihazırda üst kotundan Çırac Sokağa, alt kotundan ise Vadi Sokağa cephelidir.
- Yakın çevresinde boş araziler ile gecekondular tarzı yapılaşmalar yer almaktadır.
- Parsel çok eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Sınırları kısmen bahçe duvarları ve basit çit ile belirlenmiş olup içerisinde 2 katlı yığma bir yapı olduğu gözlenmiştir.
- Yamuğa benzer çokgen bir geometrik şekle sahiptir.
- Yer aldığı bölgede altyapı mevcut olup Boğaz manzarası bulunmaktadır.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir. Ancak imar durumundaki belirsizlikler satış kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

İmar durumu bölümünde açıklandığı üzere bölgede imar uygulaması yapılacak olup uygulama sonucunda parselin konumu, büyüklüğü, kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı net olarak belirlenecektir. Özel proje alanı olarak belirlenmiş olan bölgede uygulama tamamlanana kadar yapılaşma izni bulunmamaktadır. Ancak kentsel yenileme çerçevesinde bölgenin yeniden düzenlenmesi söz konusu olduğundan çok sayıda inşaat firması bölgedeki arsalara rağbet göstermektedir. Yeni düzenlemeyle bölgenin konut ağırlıklı olarak yapılaşması beklenmekte olup her geçen gün arsa sahipleri ile inşaat firmaları arasında yeni anlaşmalar ve alım-satım işlemleri yapılmaktadır. Bu çerçevede bölgenin sahip olduğu doğal güzellik ve manzara görülebilirliği de dikkate alınarak hayata geçirilecek bir konut projesinin parçası olması taşınmazın en verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

12. DEĞERLENDİRME

12.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- TEM Otoyolu'na yakınlığı
- Çevrenin doğal güzelliği,
- Boğaz manzaralı olması,
- Eğitim nedeniyle yüksek kapasiteli manzara kabiliyeti ve planlama avantajları,
- AKİŞ GYO'nun bölgedeki toplam arsa yüzölçümünün büyüklüğü,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Konut alanı olarak büyük bir gelişim ve dönüşüm göstermesi beklenen bir bölgede yer alması.

Zayıf Yönler

- Parselin eğimli olması sebebiyle inşai maliyetinin yüksek olması,
- Henüz 8. ve 18. Madde uygulamalarının yapılmamış olması.

Fırsatlar

- AKİŞ GYO'nun Gümüşsuyu Mevkii'nde parsellerinin olması sebebiyle bölgenin imara açılması durumunda hızlı bir şekilde büyük ölçekli konut projeleri yapabilecek durumda olması,
- Parselin eğimli olması nedeniyle planlama ve emsal dışı inşaat alanları avantajı sağlaması.

Tehditler

- Bölgenin imara açılması durumunda yürütülecek konut projelerinin bölgedeki konut arzını artırması,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

13. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu arsanın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır. (Proje değerinin ve kat karşılığı paylaşım oranının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda bölgenin yapılaşmaya açılması durumunda geçerli olacak olan emsal değeri alınmış olup değişimleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.)

1. Arsanın değeri

2. Kat karşılığı paylaşım oranı tespiti

13.1. Arsanın Değeri

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

13.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir.

Arsa Emsalleri:

- Taşınmazla aynı bölgede 1883 Ada, 32 nolu parselde yer alan, benzer imar durumuna sahip 595 m² yüzölçümlü arsa 1.190.000,-TL bedelle satılıktır. (2.000,TL/m²) Tel: 216 369 09 75
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, benzer imar durumuna sahip 405 m² yüzölçümlü arsa 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (2.716,TL/m²) Tel: 216 321 28 28
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, benzer imar durumuna sahip 829 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.413,TL/m²) Tel: 216 323 22 25
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, benzer imar durumuna sahip 200 m² yüzölçümlü arsa 600.000,-TL bedelle satılıktır. (3.000,TL/m²) Tel: 537 796 94 96
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, benzer imar durumuna sahip 300 m² yüzölçümlü arsa 760.000,-TL bedelle satılıktır. (2.533,TL/m²) Tel: 530 277 61 01

Konut Emsalleri:

- Taşınmazla aynı bölgede Beykoz Konakları bünyesinde konumlu 400 m² kullanım alanlı 3 katlı 7+1 villa 1.850.000,-USD bedelle satılıktır. (4.625,USD/m²) Tel: 216 680 74 44
- Taşınmazla aynı bölgede Beykoz Konakları bünyesinde konumlu 344 m² kullanım alanlı 3 katlı 5+1 villa 1.775.000,-USD bedelle satılıktır. (5.160,USD/m²) Tel: 216 680 74 45
- Taşınmazla aynı bölgede Acarkent Konakları bünyesinde konumlu 500 m² kullanım alanlı 4 katlı 6+2 villa 1.500.000,-USD bedelle satılıktır. (3.000,USD/m²) Tel: 216 485 45 45
- Taşınmazla aynı bölgede Acarkent Konakları bünyesinde konumlu 650 m² kullanım alanlı 4 katlı 6+2 villa 1.900.000,-USD bedelle satılıktır. (2.923,USD/m²) Tel: 216 485 08 45

Arsa Emsal Analizi

Bölgedeki benzer arsaların fiyatlarından hareketle aşağıda sunulan emsal analizine göre konu taşınmazın m² birim değeri için **2.640,-TL/m²** takdir edilmiştir. Bölgenin özel proje alanı olarak ayrılmış olması, mevcut durumda parselin uygulamaya kapalı olması, 18. madde uygulaması yapılacak olması ve DOP kesintileri yapılacağı da dikkate alınarak m² birim değeri belirlenmiştir.

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
											2.640
Emsal 1	2.000	-10%	1.800	0%	1.800	0%	1.800	20%	2.160	10%	2160
Emsal 2	2.716	-10%	2.444	0%	2.444	0%	2.444	15%	2.811	5%	2811
Emsal 3	2.413	-10%	2.172	0%	2.172	0%	2.172	10%	2.389	0%	2389
Emsal 4	3.000	-10%	2.700	0%	2.700	0%	2.700	15%	3.105	5%	3105
Emsal 5	2.533	-10%	2.280	0%	2.280	0%	2.280	20%	2.736	10%	2736

Konut Emsal Analizi (*)

Konu Mülk	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
												9.170
Emsal 1	400	17.860	-15%	15.181	10%	16.699	-45%	9.184	10%	10.103	-40%	10103
Emsal 2	344	19.926	-15%	16.937	10%	18.631	-45%	10.247	10%	11.272	-40%	11272
Emsal 3	500	11.585	-15%	9.847	10%	10.832	-35%	7.041	10%	7.745	-30%	7745
Emsal 4	650	11.287	-15%	9.594	10%	10.554	-35%	6.860	10%	7.546	-30%	7546

(*) Rapor tarihindeki döviz kurundan TL'ne çevrilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin toplam değeri,

1.066,11 m² x 2.640,-TL/m² \cong **2.815.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



2017/638



13.1.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parselin 18. madde uygulamasıyla % 40 DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan parsel büyüklüğü dikkate alınarak değeri belirlenmiştir. Buna göre yapılan hesaplamalar ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Alanı (% 40 DOP kesintisinden sonra): 639,67 m²' dir.

Emsal: 1,20 (K1 rumuzlu konut alanlarında 3.000 m² (AKİŞ GYO'nun bölgedeki parselleri 3.000 m² üzerinde olması dikkate alınarak Emsal: 1,20 dikkate alınmıştır.) üzeri parsellerdeki yapılaşma koşulu – Bkz. Ekler-Plan notları) olmak üzere

Emsale Dahil İnşaat Alanı: ~ 767,60 m² olarak belirlenmiştir. (rapor konusu parsel için)

Toplam İnşaat Alanı: 1.535 m² Arazi yapısının eğimli olması ve imar mevzuatında emsale dahil edilmeyen alanlar ve bodrum katlar da dikkate alınarak emsal alan % 100 oranında artırılmıştır)

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Toplam İnşaat Maliyeti: 2.530.000 TL (Kat karşılığı paylaşım oranı bölümünde hesaplanmıştır)

Birim Satış Değeri: 9.170,-TL/m² (Emsal analizinde belirlenmiştir)

Satış Karı: Arsa sahibi potansiyel satış karı % 20 olarak öngörülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = ((A x (1- Arsa sahibi potansiyel satış karı)) - B

A= Toplam Hasılat; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= 767,60 m² x 9.170,-TL/m² \cong 7.040.000,-TL

B= 2.530.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (7.040.000,-TL x 0,80) - 2.530.000,-TL \cong 3.100.000,-TL olarak;

Arsa m² birim değeri ise; 3.100.000,-TL / 1.066,11 m² \cong 2.908 TL/m² olarak belirlenmiştir.

13.2. Kat Karşılığı Paylaşım Oranının tespiti

Rapor konusu parselin 18. madde uygulamasıyla % 40 DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan parsel büyüklüğü dikkate alınarak kat karşılığı paylaşım oranı belirlenmiştir. Buna göre yapılan hesaplamalar ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Alanı (% 40 DOP kesintisinden sonra): 639,67 m²'dir.

Emsal: 1,20 (K1 rumuzlu konut alanlarında 3.000 m² (AKİŞ GYO'nun bölgedeki parselleri 3.000 m² üzerinde olması dikkate alınarak Emsal: 1,20 dikkate alınmıştır.) üzeri parsellerdeki yapılaşma koşulu – Bkz. Ekler-Plan notları) olmak üzere

Emsale Dahil İnşaat Alanı: ~ 767,60 m² olarak belirlenmiştir. (rapor konusu parsel için)

Toplam İnşaat Alanı: 1.535 m² Arazi yapısının eğimli olması ve imar mevzuatında emsale dahil edilmeyen alanlar ve bodrum katlar da dikkate alınarak emsal alan % 100 oranında artırılmıştır)

İnşaat Maliyeti

İnşaat yatırımların değerlendirmeye esas **m² birim bedelleri** (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), inşa edilecek yapıların 1. Sınıf/lüks standartlarda ve işçilik kalitesinde gerçekleştirileceği kabulüyle belirlenmiştir.

• İnşaat maliyeti : (1.535 m ² x 1.021,-TL (*)	≅	1.567.000,-TL
• Zemin etüdüleri (maktuen)	=	100.000,-TL
• Proje yapım giderleri: 1.567.000,-TL x % 3	≅	47.000,-TL
• Proje onayı ve ruhsat işleri : 1.567.000,-TL x % 1,5	≅	24.000,-TL
• Şantiye mobilizasyonu (maktuen)	=	35.000,-TL
• Teknik alt yapı, saha işleri ve çevre düzenlemesi maliyeti 1.567.000,-TL x % 15	≅	235.000,-TL
• Proje yönetimi ve pazarlama giderleri: (1.567.000,-TL + 235.000,-TL) x % 8	≅	144.000,-TL
• Yapı denetim giderleri : 1.535 m ² x 1.021,-TL/m ² (*) x % 3	≅	47.000,-TL

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı IV-B sınıfı yapı birim maliyeti.

Toplam maliyet: 2.199.000,-TL

Proje yüklenici karının ise inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 15-25 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle %15 mertebesinde olacağı varsayılmış olup toplam inşaat maliyeti

: ~2.530.000,-TL'dir.

Arsanın değeri yukarıda (sayfa 26'da) belirlenmiş olup **2.815.000,-TL** mertebesindedir. Buna göre kat karşılığı oranının hesabı aşağıda gösterilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{Yatırım Maliyeti} &= \text{Arsa bedeli} + \text{Toplam inşaat maliyeti} \\ &= 2.815.000,-\text{TL} + 2.530.000,-\text{TL} \\ &= 5.345.000,-\text{TL} \end{aligned}$$

$$\text{Yatırımcının (AKİŞ GYO'nın) yatırıma katılma oranı} = \frac{2.530.000,-\text{TL}}{5.345.000,-\text{TL}} \cong \% 47,33$$

$$\text{Arsa sahiplerinin yatırıma katılma oranı} = \frac{2.815.000,-\text{TL}}{5.345.000,-\text{TL}} \cong \% 52,67$$

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

14.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapor konusu taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Altbölümler Geliştirme Tekniği" kullanılmış olup nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen değer (2.815.000 TL) alınması uygun görülmüştür.

Rapor konusu taşınmazın değerinin tespitinde bölgedeki benzer arsaların rayiçleri araştırılmış, pazarlık payları dikkate alınmış ve bölgede çalışma yürüten emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede imar uygulaması yapılıyor olması ve parsellerden kesinti yapılacak olması dikkate alınmıştır.

14.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmaz üzerinde yer alan 6831 sayılı kanunun 2/b maddesine ilişkin notlar parselin bu kanun maddesine ilişkin uygulamaya tabi olduğunu ifade etmektedir. Bu not alım satıma herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

"İmar düzenlemesine alınmıştır" notu ise bölgede yeni yapılacak imar uygulamasını belirtmektedir. İmar uygulaması sonucu parsellerde belli oranlarda kesintiler, lejant değişiklikleri ve konum değişiklikleri olabilmektedir. (Bkz. İmar durumu)

"İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir" notu imar uygulaması sonucu kamuya terk edilecek alanlar olabileceğini ifade etmektedir.

Taşınmazın üzerinde ipotek şerhi bulunmaktadır. Beykoz Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerindeki Maliye Hazinesi lehine olan ipotek Belediye ile Hazine arasındaki borç ilişkisinden kaynaklanmakta olup alım satıma engel değildir.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kat karşılığı oranı rapor içerisinde hesaplanmış olup AKİŞ GYO payı % 47,33 olarak belirlenmiştir.

14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

14.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa (üzerindeki ruhsatsız yapı dikkate alınmamıştır) niteliğindedir. Parsel imar uygulamasına tabi olup halihazırda bölgede yapılaşma izni bulunmadığından imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, ipotek mevcut olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar bölümünde, tebliğin 22.maddesi "c" bendinde; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir. Buna göre, ipoteğin kaldırılması gerekmektedir. Beykoz Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede taşınmaz üzerindeki Maliye Hazinesi lehine olan ipotek Belediye ile Hazine arasındaki borç ilişkisinden kaynaklanmakta olup alım satıma engel değildir.

İpoteğin kaldırılması durumunda taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasına engel bir hal kalmayacaktır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan bölgesel incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki,

1. Mevcut imar durumu itibariyle değeri için

2.815.000,-TL (İkimilyonsekiyüzonbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.815.000,-TL ÷ 4,5346 TL/Euro (*) ≅ **621.000,-Euro**)

(2.815.000,-TL ÷ 3,8616 TL/USD (*) ≅ **729.000,-USD**)

(*) 05.12.2017 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD = 3,8616 TL; 1 Euro = 4,5346 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

2. Parsel üzerinde olası imar durumu (E:1,20) ile geliştirilecek konut projesine kat karşılığı suretiyle yatırımcı olarak iştirak edilmesi durumunda ise katılım oranları **0,4733 / 0,5267** (yatırımcı / arsa sahibi) olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 3.321.700,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz tapu takyidatları açısından Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer alamaz.

İşbu rapor, **Akiş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 11 Aralık 2017)

Eki:

- Uydu Fotoğrafı
- Plan Örneği
- Fotoğraflar
- Plan Notları
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akın İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 600 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 29757/490338

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Uygur TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

