

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 10 ADET PARSEL
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2013
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310009-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN 10 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	TAHTAKALE MAHALLESİ İSPARTAKULE MEVKİİ 10 ADET PARSEL AVCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - INA Tablosu
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 10 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 10 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2013 tarih ve EML-1310009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır. Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FİRÜZKÖY MAHALLESİ 10 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	255.181.631,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 10 ADET PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: AVCILAR
Bucağı	:
Mahallesi	: FİRÜZKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	493	8	Arsa	21.403,20	Tam	21.403,20	112	11029	12730	10.06.2009
2	493	9	Arsa	45.318,06	Tam	45.318,06	112	11030	12730	10.06.2009
3	499	4	Arsa	8.225,42	Tam	8.225,42	112	11049	12730	10.06.2009
4	500	1	Arsa	30.430,13	Tam	30.430,13	112	11050	12730	10.06.2009
5	500	2	Arsa	54.840,94	Tam	54.840,94	112	11051	12730	10.06.2009
6	502	1	Arsa	20.314,51	Tam	20.314,51	112	11054	12730	10.06.2009
7	514	1	Arsa	18.214,70	Tam	18.214,70	113	11114	12730	10.06.2009
8	508	4	Arsa	8.320,67	Tam	8.320,67	112	11098	12730	10.06.2009
9	523	1	Arsa	12.932,18	Tam	12.932,18	113	11133	12730	10.06.2009
10	524	2	Arsa	19.915,64	Tam	19.915,64	113	11138	12730	10.06.2009
10 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						239.915,45 m²				

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Avcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgelesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz Üzerinde;

İstanbul İli, Avcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz veya ipotek bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği ve hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İstanbul İli, Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların İspartakule Toplu Konut Alanına ilişkin olarak Bakanlıkça hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamınının 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı oluru ile onaylanmış olup sahip olduğu lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	493	8	21.403,20	Kısmen Konut, Kısmen Park	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
2	493	9	45.318,06	Kısmen Konut, Kısmen Park	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
3	499	4	8.225,42	Kültürel Tesis Alanı	Emsal: 1,00
4	500	1	30.430,13	Kısmen Konut, Kısmen Yol	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
5	500	2	54.840,94	Kısmen Konut, Kısmen Yol	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
6	502	1	20.314,51	Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Sağlık Tesis Alanı, Kısmen Yol	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
7	508	4	8.320,67	Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Özel Sağlık Tesis	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
8	514	1	18.214,70	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
9	523	1	12.932,18	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
10	524	2	19.915,64	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest

Avcılar Belediyesi'nden alınan imar durumu yazısında "Ancak Şehir Planlama Şefliğimizin 08.11.2013 tarih 572165-9345 sayılı yazısında bahse konu planların incelenerek teknik konularda saptanan eksikliklerin giderilmesi hususunda her iki plan genelinde askı süresi içinde itiraz edildiği belirtilmiş olup itirazların sonuçlanmasına müteakip imar işlemleri yapılabilecektir." durumu belirtilmiştir.

Taşınmazlar yeni plan onaylanmadan önce 07.12.2007 tasdik tarihli (09.10.2008 tadilat tarihli) 1/1000 ölçekli İspartakule Tahtakale Mevkii Uygulama İmar Planında yer almaktadır. Bu plan iptal edilmiş olup, halihazırda geçerli olan 30.09.2013 tasdik tarihli plan onaylanmıştır. Ancak geçerli imar planı ile mevcut parselasyon arasında bazı farklılıklar bulunmakta olup, plana uygun olarak yeni parselasyon (imar uygulaması) yapılacağı bilgisi alınmıştır. Uygulamadan sonra mevcut mülkiyet yapısı (ada ve parsel numaraları ile parsel yüzölçümleri) değişebilecektir.

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih , 48201018/150/14797 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne göndermiş olduğu yazısında daha önce rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olan alan sınırlarından uygulamaların mer'i imar planı kararları çerçevesinde ilgili Belediyece yürütülmesinde sakınca bulunmayan alanların çıkartılması suretiyle yeniden rezerv alan düzenlemesi yapıldığı bildirilmiştir.

Bakanlık Makamının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2.maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak yeniden düzenlenen sınırlara göre; Değerleme konusu parsellerin tamamı rezerv yapı alanı sınırı içerisinde yer almaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ispartakule mevkiinde yer alan ve aşağıdaki tabloda belirtilen parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve diğer bilgileri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	493	8	21.403,20	1/1	21.403,20
2	493	9	45.318,06	1/1	45.318,06
3	499	4	8.225,42	1/1	8.225,42
4	500	1	30.430,13	1/1	30.430,13
5	500	2	54.840,94	1/1	54.840,94
6	502	1	20.314,51	1/1	20.314,51
7	508	4	8.320,67	1/1	8.320,67
8	514	1	18.214,70	1/1	18.214,70
9	523	1	12.932,18	1/1	12.932,18
10	524	2	19.915,64	1/1	19.915,64

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

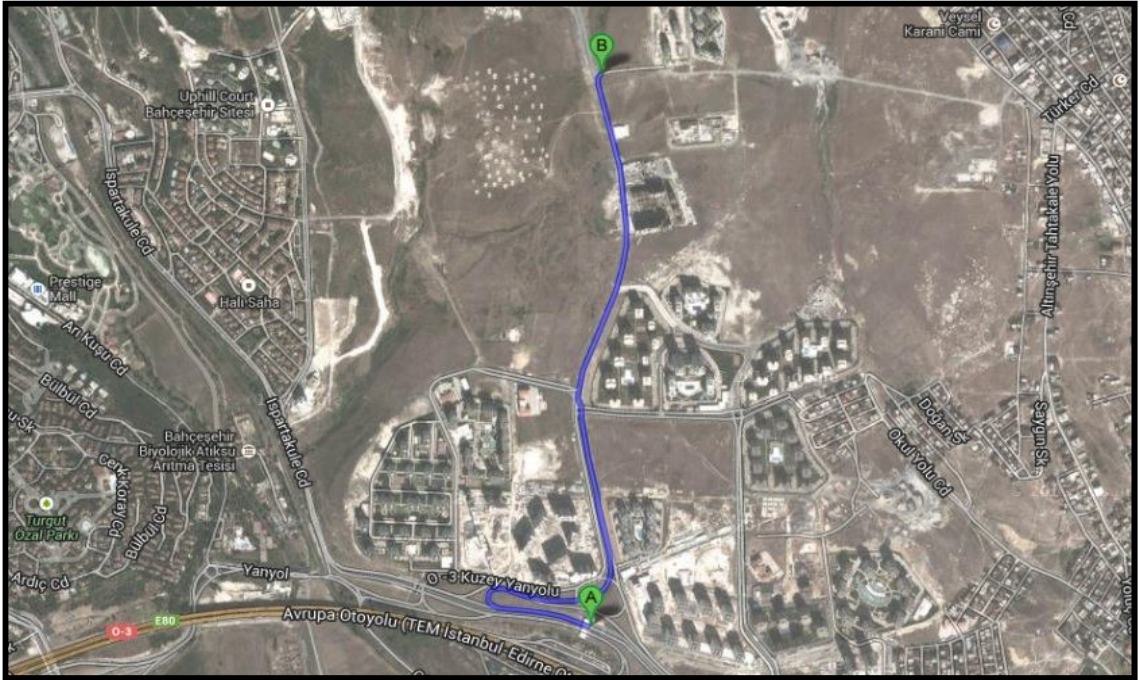
Değerleme konusu taşınmazlar; Avcılar İlçesinde, Tahtakale Mahallesi'nde Ispartakule mevkiinde Başakşehir ile Esenyurt İlçelerinin sınır noktasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Taşınmazlara; TEM Otoyolu Ispartakule girişlerinden çıkış sağlanarak Ispartakule 1 İstanbul ve Bizim Evler 4 projesinin yanından devam edilerek yaklaşık 1,5 km parsellerin bir kısmına ulaşılabilir.

Bölge genel olarak konut olarak gelişme göstermiş olup, yakınında sosyal donatılı nitelikli siteler bulunmaktadır. Yakınında Koza Evleri 2. Etap, Unikonut, Stüdyo 24, Banu Evleri, Ispartakule Konutları, Bizim Evler, Avrupa Konutları gibi projeler yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ispartakule mevkiinde yer almakta olup, ulaşım özel araçlarla ve Ispartakule toplu konut bölgesine kadar toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 3,5 km, Bahçeşehir'e 5 km, Mahmutbey gişelerine 11 km, Atatürk Havalimanına yaklaşık 15 km. mesafededir.

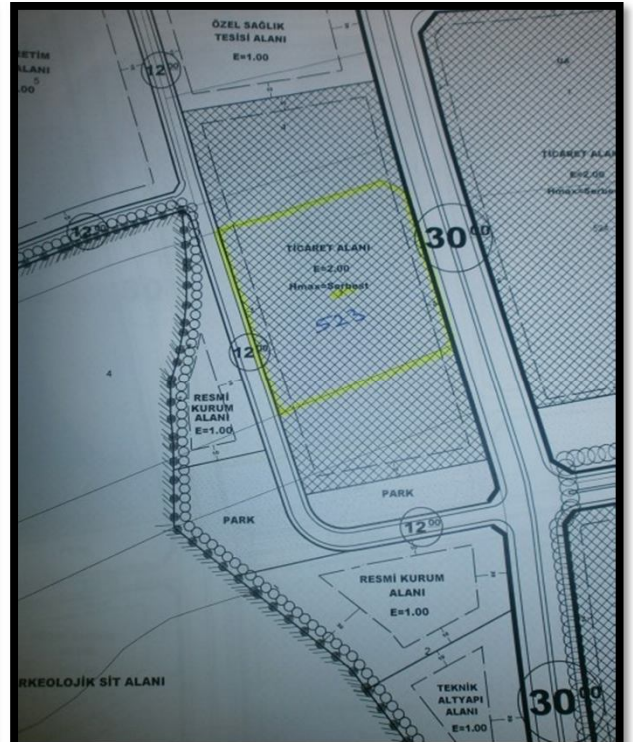
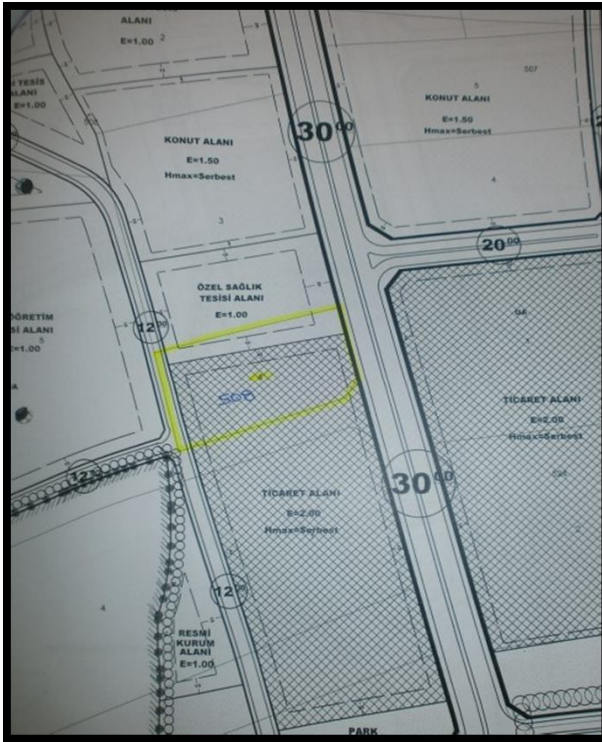
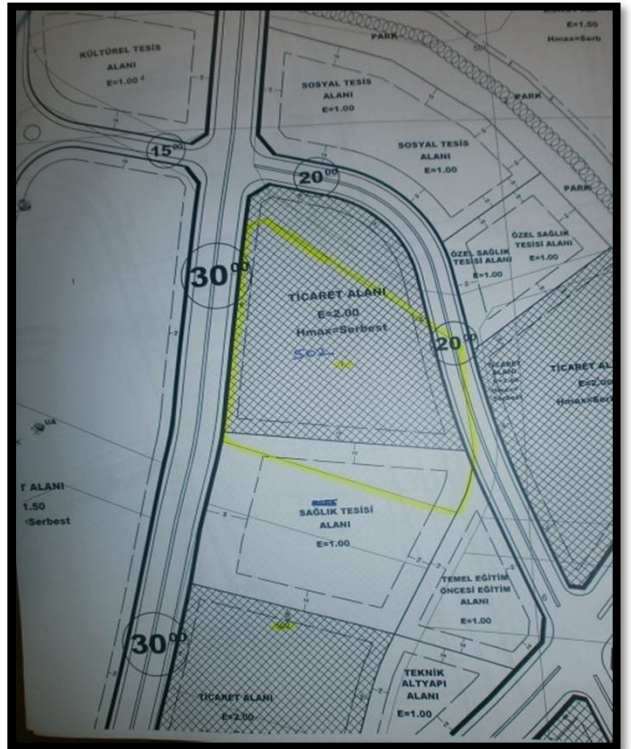


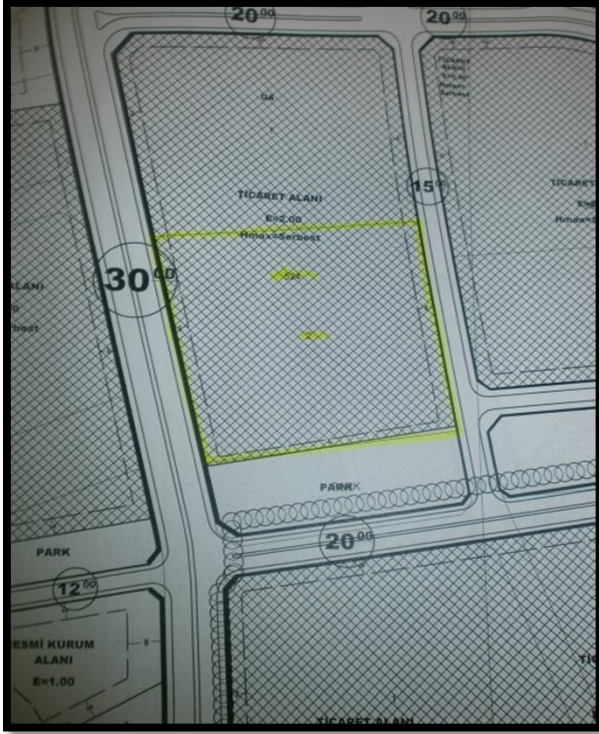
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak kare, dörtgen, beşgen ve yamuk şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.







4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Avcılar İlçesi

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

Avcılar İlçesi doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe İstanbul'a 27 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. TÜİK'in 2009 yılı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 348.635 kişidir. İlçe 10 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar: Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi'dir.

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon(eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. İlçede bir çok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.



Harita 2 - Avcılar'ın Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Avcılar Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * İmarlı parsellerdir.
- * Bazı parseller nitelikli konut projeleri yapımına müsait özellikleri taşımaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede boş parsel sayısı yüksektir.
- * Toplu taşıma araçları ile ulaşımın kısıtlıdır.
- * Yeni plan ile mevcut parsellasyon arasında bazı uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bölgede uygulama tamamlanmadan imar planının fiziki uygulaması da yapılamamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Dekar Emlak

Tel 0 532 581 01 18

Ispartakule mevkiinde değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda 3 parselden oluşan toplam 29.000 m² emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 17.980.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	29000 .-M ²	35.960.000 .-TL	1.240 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Turyap

Tel 0 554 402 37 74

Ispartakule mevkiinde değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda 8.000 m² emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 5.200.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	8000 .-M ²	10.400.000 .-TL	1.300 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* Turyap

Tel 0 554 402 37 74

Ispartakule mevkiinde değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda 30.000 m² emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	30000 .-M ²	40.000.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Metropol Emlak

Tel 0 212 669 19 99

Ispartakule mevkiinde Bizim Evler 3 projesinin yakınında 28.000 m² emsal:1,50, h(max):serbest, konut imarlı arsa 15.700.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	28000 .-M ²	31.400.000 .-TL	1.121 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Realty World

Tel 0 541 848 39 59

Ispartakule mevkiinde değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda 26.275 m² emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 16.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	26275 .-M ²	32.000.000 .-TL	1.218 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

*** Emlakçı**

Tel 0 532 520 00 05

Ispartakule mevkiinde değerlemesi yapılan taşınmazlara yanında 14.500 m² emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 8.700.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	14500 .-M ²	17.400.000 .-TL	1.200 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Ticari Emsaller

*** Turyap**

Tel 0 212 669 05 51

Ispartakule mevkinde Bizim Evler 4 projesinin altında bulunan asma katlı 370 m² olarak pazarlanan dükkanın 2.250.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	370 .-M ²	2.250.000 .-TL	6.081 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Çarşı Gayrimenkul**

Tel 0 212 669 18 28

Bahçeşehir-Ispartakule yolu üzerinde inşaatı devam eden Bahçe City projesinde 425 m² olarak pazarlanan dükkanın 2.500.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	425 .-M ²	2.500.000 .-TL	5.882 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Altın Emlak**

Tel 0 212 405 02 67

Ispartakulede Ağaoğlu My Town projesinde Migros yanında 35 m² dükkan 380.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	35 .-M ²	380.000 .-TL	10.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

Bölgedeki konut projeleri

*** Evola Emlak**

Tel 0 212 405 15 85

Ispartakulede Avrupa Konutları 3 projesinde 13. katta bulunan 73 m² 1+1 daire 200.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	73 .-M ²	200.000 .-TL	2.740 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Altın Emlak**

Tel 0 212 405 02 67

Ispartakulede Ağaoğlu My Town projesinde 7. katta bulunan 75 m² 1+1 daire 173.500.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	75 .-M ²	173.500 .-TL	2.313 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Altın Emlak**

Tel 0 212 405 02 67

Ispartakulede Bizim Evler 3 projesinde 11. katta bulunan 116 m² 2+1 daire 295.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	116 .-M ²	295.000 .-TL	2.543 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Evol Gayrimenkul**

Tel 0 212 405 15 85

Ispartakulede 1 İstanbul projesinde 4. katta bulunan 60 m² 1+1 daire 158.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M ²	158.000 .-TL	2.633 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Remax**

Tel 0 542 465 28 19

Ispartakule bölgesinde Bizim Evler 4 projesinde 168 m² 3+1 daire 420.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	168 .-M ²	420.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Ispartakule**

Tel 0 212 669 55 12

Ispartakule bölgesinde Ağaoğlu My Town projesinde 92 m² 2+1 daire 263.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	92 .-M ²	263.000 .-TL	2.859 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Ispartakule**

Tel 0 212 669 55 12

Ispartakule bölgesinde Garanti Koza 2. etap projesinde 174 m² 3+1 daire 330.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	174 .-M ²	330.000 .-TL	1.897 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Evola Gayrimenkul**

Tel 0 212 669 55 12

Ispartakule bölgesinde Unikonut projesinde 176 m² 4+1 daire 400.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	176 .-M ²	400.000 .-TL	2.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Stüdyo 24 Projesi**

Tel 0 212 687 24 24

Ispartakule bölgesinde Stüdyo 24 projesinde 69 m² 1+1 daire ortalama 155.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	69 .-M ²	155.000 .-TL	2.246 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dekar Emlak	Turyap	Metropol Emlak
SATIŞ FİYATI		35.960.000	10.400.000	31.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	45.318,06m ²	29.000	8.000	28.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.240	1.300	1.121
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	0%	0%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	UYGULAMA İPTALDIR.	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	970	930	1.040	953

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak İspartakule bölgesinde 900 - 1.350 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bu duruma göre 493 ada 9 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Emsallerde belirtilen parseller imar koşulları belli net parseller olarak beyan edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede plan ile parselasyon tam olarak örtüşmemekte olması nedeniyle dezavantajlı oldukları öngörülmüştür. Referans olarak belirlenen 493 ada 9 parsel için 970.-TL/m² birim değer takdir edilmiş olup, diğer parsellerin değerinde artı/eksi yönlerine göre bu birim değer referans alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parseller imar uygulaması görmüş net parsellerdir. Ancak geçerli olan imar planı, mevcut parselasyon ile tam olarak örtüşmemektedir. İmar planının fiziken uygulanabilmesi için yeni parselasyon yapılması gerektiği bilgisi yetkililerden alınmış olup, yapılacak yeni parselasyon sonrası parsellerin konumlarında ve yapılaşma koşullarında önemli değişiklikler olmayacağı beyan edilmiştir. Bu bilgiler ışığında, değerlendirme konusu parseller için eski plan koşullarının korunacağı öngörülerek değer takdir edilmiştir. Ancak değer takdirinde parsellerin yeni imar uygulaması göreceği, konum ve fonksiyonlarının değişebileceği riski bulunması dikkate alınarak piyasa rayiçlerinden %5 iskonto edilerek sonuç değere ulaşılmıştır. Parsel bazında değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İPTAL OLAN 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ PLANA GÖRE PARSELLERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	493	8	21.403,20	Konut	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
2	493	9	45.318,06	Konut	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
3	499	4	8.225,42	Konut	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
4	500	1	30.430,13	Konut	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
5	500	2	54.840,94	Konut	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
6	502	1	20.314,51	Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
7	508	4	8.320,67	Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
8	514	1	18.214,70	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: Serbest
9	523	1	12.932,18	Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
10	524	2	19.915,64	Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Parselin Değeri (-TL)	Birim Kira Değeri (TL/M ² /AY)	
493	8	21.403,20	970,00	20.761.104,00	4,04	
493	9	45.318,06	970,00	43.958.518,20	4,04	
499	4	8.225,42	970,00	7.978.657,40	4,04	
500	1	30.430,13	970,00	29.517.226,10	4,04	
500	2	54.840,94	970,00	53.195.711,80	4,04	
502	1	20.314,51	1.285,00	26.104.145,35	5,35	
508	4	8.320,67	1.285,00	10.692.060,95	5,35	
514	1	18.214,70	1.140,00	20.764.758,00	4,75	
523	1	12.932,18	1.285,00	16.617.851,30	5,35	
524	2	19.915,64	1.285,00	25.591.597,40	5,35	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)				255.181.630,50		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)				255.181.631,00		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)				121.515.062,38		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Geçerli olan imar planı ile parselasyonun tam olarak örtüşmemesi nedeniyle, bir parsel farklı fonksiyonlar isabet ettiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları ve plan fonksiyonları parselasyon ile uyumlu eski plandaki gibi olacağı kabul edilmiştir. Nakit Akışında kullanılan hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
493	8	21.403,20m ²	Konut	Emsal:	1,50	32.104,80m ²
493	9	45.318,06m ²	Konut	Emsal:	1,50	67.977,09m ²
499	4	8.225,42m ²	Konut	Emsal:	1,50	12.338,13m ²
500	1	30.430,13m ²	Konut	Emsal:	1,50	45.645,20m ²
500	2	54.840,94m ²	Konut	Emsal:	1,50	82.261,41m ²
502	1	20.314,51m ²	Ticaret	Emsal:	2,00	40.629,02m ²
508	4	8.320,67m ²	Ticaret	Emsal:	2,00	16.641,34m ²
514	1	18.214,70m ²	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Emsal:	1,50	27.322,05m ²
523	1	12.932,18m ²	Ticaret	Emsal:	2,00	25.864,36m ²
524	2	19.915,64m ²	Ticaret	Emsal:	2,00	39.831,28m ²
TOPLAM		239.915,45m ²			1,63	390.614,68m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%30)
493	8	Konut	32.104,80	36.920,52	41.736,24
493	9	Konut	67.977,09	78.173,65	88.370,22
499	4	Konut	12.338,13	14.188,85	16.039,57
500	1	Konut	45.645,20	52.491,97	59.338,75
500	2	Konut	82.261,41	94.600,62	106.939,83
502	1	Ticaret	40.629,02	46.723,37	52.817,73
508	4	Ticaret	16.641,34	19.137,54	21.633,74
514	1	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	27.322,05	31.420,36	35.518,67
523	1	Ticaret	25.864,36	29.744,01	33.623,67
524	2	Ticaret	39.831,28	45.805,97	51.780,66
TOPLAM			390.614,68	449.206,88	507.799,08

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m ²)	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%30)
Konut Alanı	160.217,75	240.326,63	276.375,62	312.424,61
Ticaret	61.483,00	122.966,00	141.410,90	159.855,80
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	18.214,70	27.322,05	31.420,36	35.518,67
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	239.915,45	390.614,68	449.206,88	507.799,08

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın alanı 239.915,45 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 449.206,88 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	25,00%	25,00%	30,00%	20,00%
Ticaret	20,00%	20,00%	25,00%	35,00%
KDKÇA	15,00%	15,00%	35,00%	35,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.950.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **3.400.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanındaki ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **2.600.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

**Satış değerlerine ilişkin öngörüler yapılırken, imar uygulamasının yeniden yapılacak olması nedeniyle parsel konumlarındaki olası değişiklikler dikkate alınarak yaklaşık %5 oranında risk indirimi yapılmıştır.*

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	1.950,00 TL/m ²	2.145,00 TL/m ²	2.359,50 TL/m ²	2.595,45 TL/m ²
Ticaret	3.400,00 TL/m ²	3.740,00 TL/m ²	4.114,00 TL/m ²	4.525,40 TL/m ²
KDKÇA	2.600,00 TL/m ²	2.860,00 TL/m ²	3.146,00 TL/m ²	3.460,60 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerinde konut-ticaret projesi inşa edileceği ve inşa kalitesinin iyi olacağı öngörülmüştür. İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **950,00.-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	950,00 TL/m ²	1.054,50 TL/m ²	1.170,50 TL/m ²	1.299,25 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık **507.799,08 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **4 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%
Birim Maliyet	950,00 TL/m ²	1.054,50 TL/m ²	1.170,50 TL/m ²	1.299,25 TL/m ²
İnşaat (m ²)	177.729,68 m ²	177.729,68 m ²	101.559,82 m ²	50.779,91 m ²
Maliyet (TL)	168.843.193 TL	187.415.945 TL	118.875.256 TL	65.975.767 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta düzey gelir grubuna yönelik iyi derecede konut/dükkan projeleri yapılacağı öngörülmüştür. Bu durum dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalamasının üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği, inşaatın hasılat paylaşımı yöntemi ile yaptırılacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ile 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **20,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ile 65,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti **950,00 TL/m²** olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 19,00 TL ile 47,50 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir eksen grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta düzey gelir düzeyine yönelik konu ve ticaret projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%30,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır. Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	449.206,88	2.470,06	1.109.567.016 TL
İnşaat Maliyeti	507.799,08	963,75	489.393.272 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	507.799,08	41,70	21.174.792 TL
Geliştirme Maliyeti	507.799,08	633,19	321.534.487 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	239.915,45	1.156,51	277.464.466 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	239.915,45	1.156,51	277.464.466 TL

**Satış değerlerine ilişkin öngörüler yapılırken, imar uygulamasının yeniden yapılacak olması nedeniyle parsel konumlarındaki olası değişiklikler dikkate alınarak yaklaşık %5 oranında risk indirimi yapılmıştır.*

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 1.109.567.016 TL dir. Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %30 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %30, yüklenici için %70 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.109.567.016 .-TL
---	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	1.109.567.016 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	332.870.105 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%80)	266.296.084 .-TL
Toplam Arsa Alanı	239.915,45 .-M ²
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.109,96 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 10 adet parselin toplam değeri 3 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;**

10 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	255.181.630,50
10 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	255.181.631,00

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

10 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	277.464.466,48
10 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	277.464.466,00

- **Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;**

10 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	266.296.083,94
10 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	266.296.084,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Değerleme esnasında üçüncü yöntem olarak Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı kullanılmış olup paylaşım oranlarına ilişkin kabuller ilgili değerlendirme yöntemi başlığının altında yer almaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

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

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

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirilmesinde normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin uygulamanın yapılması sonrasında geçerli imar planındaki koşullarına göre yapılması olduğu düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 10 adet parselin

30.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

255.181.631 .-TL

(İki Yüz Elli Beş Milyon Yüz Seksen Bir Bin Altı Yüz Otuz Bir TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

301.114.325 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
255.181.631	121.515.062	88.913.460	301.114.325

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.