

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİNDE
YER ALAN
67 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	23.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	23.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2012077
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FİRÜZKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 67 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	FİRÜZKÖY MAHALLESİ, 67 ADET PARSEL AVCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 3** - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - INA Tablosu-Protokol
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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, mülkü 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 67 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B 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 toplam 67 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2012077 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN ve Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2008124		
Rapor Tarihi	21.08.2020		
Rapor Konusu	4 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.420.000.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİNDE 90 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ, EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ MALİK:T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İMAR DURUMU	BKNZ. 2.3.1 İMAR DURUMU BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZİ

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
67 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	1.420.285.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ARNAVUTKÖY
Bucağı :
Mahallesi : FİRÜZKÖY

EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
756	1	Arsa	7.425,00	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12596	*
754	1	Arsa	5.449,98	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12594	*
753	1	Arsa	5.449,80	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12593	*
752	1	Arsa	10.361,92	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12592	*
751	1	Arsa	9.739,95	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12591	*
749	1	Arsa	19.750,06	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12589	*
748	1	Arsa	11.663,17	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12588	*
746	1	Arsa	5.825,20	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12586	*
771	1	Arsa	14.894,76	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12611	*
708	1	Arsa	9.812,50	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12542	*
706	1	Arsa	10.328,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12540	*
705	1	Arsa	14.712,52	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12539	*
703	1	Arsa	22.359,90	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12534	*
732	1	Arsa	19.150,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12569	*
731	1	Arsa	21.550,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12568	*
729	1	Arsa	9.850,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12565	*
728	1	Arsa	4.900,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12564	*
727	1	Arsa	5.350,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12563	*
718	1	Arsa	4.862,50	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12552	*
717	1	Arsa	9.775,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12551	*
716	1	Arsa	9.740,50	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12550	*
715	1	Arsa	9.169,99	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12549	*
714	1	Arsa	17.892,53	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12548	*
713	1	Arsa	22.347,76	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12547	*
765	1	Arsa	17.810,94	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12605	*
764	1	Arsa	13.444,93	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12604	*
763	1	Arsa	10.298,11	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12603	*
762	1	Arsa	9.646,77	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12602	*

758	1	Arsa	13.199,69	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12598	*
745	2	Arsa	5.850,02	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12585	*
745	1	Arsa	10.475,02	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12584	*
744	1	Arsa	7.874,98	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12583	*
743	1	Arsa	7.873,15	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12582	*
701	1	Arsa	11.824,99	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12532	*
699	1	Arsa	8.140,01	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12530	*
692	1	Arsa	8.064,78	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12523	*
691	3	Arsa	8.482,97	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12521	*
691	2	Arsa	5.384,15	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12520	*
742	2	Arsa	9.837,52	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12581	*
742	1	Arsa	5.475,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12580	*
741	1	Arsa	5.450,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12579	*
740	1	Arsa	10.362,50	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12578	*
739	1	Arsa	10.912,22	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12577	*
738	1	Arsa	19.150,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12576	*
737	1	Arsa	9.740,77	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12575	*
690	1	Arsa	13.020,77	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12518	*
689	1	Arsa	6.545,17	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12517	*
688	2	Arsa	5.804,45	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12516	*
688	1	Arsa	9.122,73	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12515	*
685	2	Arsa	8.813,13	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12511	*
711	1	Arsa	11.056,09	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12545	*
710	1	Arsa	4.976,86	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12544	*
687	1	Arsa	6.983,86	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12514	*
686	1	Arsa	5.690,57	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12513	*
685	3	Arsa	5.602,48	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12512	*
723	1	Arsa	10.150,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12558	*
721	1	Arsa	17.161,47	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12555	*
697	1	Arsa	7.787,51	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12528	*
694	1	Arsa	2.922,54	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12525	*
736	1	Arsa	9.820,51	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12574	*
702	1	Arsa	15.149,99	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12533	*
734	1	Arsa	15.292,50	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12571	*
733	1	Arsa	8.771,58	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12570	*
709	1	Arsa	8.854,68	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12543	*
769	1	Arsa	11.392,58	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12609	*
768	1	Arsa	7.550,00	1	/	1	08.12.2020	28279	128	12608	*
735	1	Arsa	4.900,00	1	/	1	08.12.2020	28279	127	12573	*
TOPLAM			689.029,03								
* T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)											

* Değerlemeye konu taşınmazlar "** T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)" mülkiyetinde bulunmakta olup, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle 28.08.2020 tarihinde protokol düzenlenmiştir. İş bu protokol taşınmazların kadastral parselleri olan 4434, 4435, 5955, 6339 parsellerin 689.049,05 m²'lik kısmı için imzalanmıştır. Protokole konu alanlar Konut Alanı, Konut+Ticaret Alanı, Özel Eğitim Alanları, Özel Kültürel Tesis Alanı imarında kalan kısımlar olarak belirtilmiştir. Bu kısımların parselasyon sonrası toplam alanları 689.029,03m²'dir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 23.12.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların beyan ve irtifak bölümlerinde yer alan takyidatlar rapor ekinde yer almakta olup;

Beyanlar:

*1.Bakırköy Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde türkiye kurumu genel müdürlüğüne ait enerji nakil hattı geçmektedir.

*2.İşbu yapılan ifrazden taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.

*2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi-İstanbul Büyükşehir Belediyesi (20/07/2012-11018)

*Bu parsel üzerinde haritasında gösterildiği gibi Tek Genel Müdürlüğünün enerji nakil hattı geçmektedir.

*Bu parsel üzerinde haritasında gösterildiği ebat ve şekilde T.E.K Genel Müdürlüğüne ait 2 adet plan yeri vardır.

*1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (12/02/2016 - 3613)

*2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (20/07/2012-11018)

*9824 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25/11/2015 - 22524)

*Diğer (Konusu: Yapılacak her türlü uygulama öncesi Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüş alınması, ilgili bilgi ve belgelerin kuruma iletilmesine dair evrak dosyasındadır.) (Tarih:23/10/2015 Sayı: 1143) (09/11/2015 – 21406)

*18926 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.(25/11/2015 - 22524)

İrtifaklar:

*Haritasında gösterildiği şekilde Etibank Genel Müdürlüğü Lehine Su Boru Hattı arzi irtifak hakkı (11/02/1970 - 1319)

*Haritasında gösterildiği şekilde Türkiye Elektirk Kurumu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı (09/01/1971 - 172)

*Haritasında gösterildiği şekilde T.E.K Genel Müdürlüğü lehine su isale hattı için irtifak hakkı (23/12/1971 - 12078)

*5943Ç00M2kısm üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müd. lehine irtifak hakkı (04/03/2003 - 1253)

*7291.00M2 lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müd. irtifak hakkı (04/03/2003 - 1253)

M:T.E.K Genel Müdürlüğü lehine 11734 m2 lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır 06/06/1985 - 4636

28.08.2020 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Arasında imzalanan protokol kapsamında protokol konusu taşınmazların tapu devri; imar uygulamasından sonra Şirket'in talep yazısına müeakip yapılacak olup, devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri TOKİ'nin yükümlülüğündedir. İş bu protokle istinaden taşınmazlar üzerindeki kullanıma engel teşkil eden takyidatların TOKİ tarafından kaldırılarak teslim edilecekleri anlaşıldığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde protokole konu taşınmazların portföye alınmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Avcılar ili, Firuzköy Mahallesi 4434, 4435, 5955 ve 6339 numaralı parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu 08.12.2020 tarih ve 28279 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne tescil olunmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar 12.06.2018 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435 Sayılı Parseller, 5955 Ve 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısmı İle Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları kapsamında yer almaktadırlar.12.06.2018 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı'na ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itirazlar kapsamında gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi kapsamında NİP-33416,1 ve UİP-33417,1 plan işlem numaraları ile 26.02.2019 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 03.04.2019 tarihinden itibaren bir (1) ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Hali hazırda askı süresi tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin plan raporunda belirtilen alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖY UYGULAMA SONUCU OLUAN PARSELLER

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	EKGYO Hisse Oran	EKGYO Hisse Miktarı (m2)	Plan Fonksiyon	Emsal
3	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	685	2	8.813,13	1/1	8.813,13	Konut Alanı	0,50
4	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	685	3	5.602,48	1/1	5.602,48	Konut Alanı	0,50
5	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	686	1	5.690,57	1/1	5.690,57	Konut Alanı	1,00
6	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	687	1	6.983,86	1/1	6.983,86	Konut Alanı	1,00
7	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	688	1	9.122,73	1/1	9.122,73	Konut Alanı	1,00
8	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	688	2	5.804,45	1/1	5.804,45	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)	1,30
9	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	689	1	6.545,17	1/1	6.545,17	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)	1,30
10	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	690	1	13.020,77	1/1	13.020,77	Konut Alanı	1,00
12	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	691	2	5.384,15	1/1	5.384,15	Konut Alanı	0,50
13	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	691	3	8.482,97	1/1	8.482,97	Konut Alanı	0,50
14	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	692	1	8.064,78	1/1	8.064,78	Konut Alanı	1,00
16	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	694	1	2.922,54	1/1	2.922,54	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)	1,30
17	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	697	1	7.787,51	1/1	7.787,51	Özel İlköğretim Alanı	
19	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	699	1	8.140,01	1/1	8.140,01	Özel Ortaöğretim Tesis Alanı	
21	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	701	1	11.824,99	1/1	11.824,99	Konut Alanı	0,50
22	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	702	1	15.149,99	1/1	15.149,99	Konut Alanı	0,50
23	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	703	1	22.359,90	1/1	22.359,90	Konut Alanı	0,50
26	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	705	1	14.712,52	1/1	14.712,52	Konut Alanı	0,50
27	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	706	1	10.328,00	1/1	10.328,00	Konut Alanı	0,50
29	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	708	1	9.812,50	1/1	9.812,50	Konut Alanı	1,00
30	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	709	1	8.854,68	1/1	8.854,68	Ticaret + Konut Alanı (TICK-1)	1,30
31	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	710	1	4.976,86	1/1	4.976,86	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)	1,30
32	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	711	1	11.056,09	1/1	11.056,09	Özel Lise Eğitim Alanı	
34	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	713	1	22.347,76	1/1	22.347,76	Konut Alanı	1,00
35	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	714	1	17.892,53	1/1	17.892,53	Konut Alanı	0,50
36	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	715	1	9.169,99	1/1	9.169,99	Konut Alanı	0,50
37	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	716	1	9.740,50	1/1	9.740,50	Konut Alanı	1,00
38	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	717	1	9.775,00	1/1	9.775,00	Konut Alanı	1,00
39	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	718	1	4.862,50	1/1	4.862,50	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)	1,30

41	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	721	1	17.161,47	1/1	17.161,47	Konut Alanı	1,00
44	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	723	1	10.150,00	1/1	10.150,00	Konut Alanı	1,00
47	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	727	1	5.350,00	1/1	5.350,00	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
48	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	728	1	4.900,00	1/1	4.900,00	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
49	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	729	1	9.850,00	1/1	9.850,00	Konut Alanı	1,00
50	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	731	1	21.550,00	1/1	21.550,00	Konut Alanı	1,00
51	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	732	1	19.150,00	1/1	19.150,00	Konut Alanı	0,50
52	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	733	1	8.771,58	1/1	8.771,58	Konut Alanı	1,00
53	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	734	1	15.292,50	1/1	15.292,50	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-1)	1,30
54	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	735	1	4.900,00	1/1	4.900,00	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
55	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	736	1	9.820,51	1/1	9.820,51	Konut Alanı	1,00
56	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	737	1	9.740,77	1/1	9.740,77	Konut Alanı	1,00
57	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	738	1	19.150,00	1/1	19.150,00	Konut Alanı	0,50
58	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	739	1	10.912,22	1/1	10.912,22	Konut Alanı	1,00
59	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	740	1	10.362,50	1/1	10.362,50	Konut Alanı	1,00
60	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	741	1	5.450,00	1/1	5.450,00	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
61	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	742	1	5.475,00	1/1	5.475,00	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
62	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	742	2	9.837,52	1/1	9.837,52	Konut Alanı	1,00
63	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	743	1	7.873,15	1/1	7.873,15	Konut Alanı	1,00
64	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	744	1	7.874,98	1/1	7.874,98	Konut Alanı	1,00
65	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	745	1	10.475,02	1/1	10.475,02	Konut Alanı	1,00
66	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	745	2	5.850,02	1/1	5.850,02	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
67	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	746	1	5.825,20	1/1	5.825,20	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
68	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	748	1	11.663,17	1/1	11.663,17	Konut Alanı	1,00
69	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	749	1	19.750,06	1/1	19.750,06	Konut Alanı	0,50
71	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	751	1	9.739,95	1/1	9.739,95	Konut Alanı	1,00
72	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	752	1	10.361,92	1/1	10.361,92	Konut Alanı	1,00
73	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	753	1	5.449,80	1/1	5.449,80	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
74	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	754	1	5.449,98	1/1	5.449,98	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	1,30
76	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	756	1	7.425,00	1/1	7.425,00	Özel Kültürel Tesis Alanı	
78	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	758	1	13.199,69	1/1	13.199,69	Konut Alanı	1,00
80	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	762	1	9.646,77	1/1	9.646,77	Konut Alanı	1,00

81	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	763	1	10.298,11	1/1	10.298,11	Konut Alanı	0,50
82	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	764	1	13.444,93	1/1	13.444,93	Konut Alanı	0,50
83	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	765	1	17.810,94	1/1	17.810,94	Konut Alanı	1,00
85	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	768	1	7.550,00	1/1	7.550,00	Konut Alanı	1,00
86	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	769	1	11.392,58	1/1	11.392,58	Konut Alanı	1,00
87	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	771	1	14.894,76	1/1	14.894,76	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-1)	1,30
GENEL TOPLAM						689.029,03		689.029,03		





İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, FİRUKÖY MAHALLESİ, 4434, 4435 SAYILI PARSELLER, 5955 VE 6339 SAYILI PARSELLERİN BİR KISMI İLE KADASTRAL YOLA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

KULLANIM KARARLARI

19. Konut alanlarında planda tanımlanmış yapılaşma şartları geçerli olup, mimari avan proje doğrultusunda ayrıık, ikiz ayrıık ve blok uygulamaları yapılabilir. Bitişik nizam yapı yapılamaz.

Konut, ticaret-konut 1 ve ticaret-konut 2 alanlarında;

- Min. ön bahçe mesafesi=5.00 metre
- Min. yan bahçe mesafesi=400 metre
- Min. bina cephesi=8.00 metre
- Min. bina derinliği=10.00 metre
- Min. parsel cephesi=25.00 metre
- Min. parsel derinliği=40.00 metre
- Min. ifraz alanı=1000 metrekaredir.

20. Ticaret-konut 1 alanında iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir. Bu alanlarda zemin katlar ticaret olarak kullanılabilceği gibi gerekmesi halinde üst katlarda da ticari fonksiyonlar yer alabilir.

21. Ticaret-konut 2 alanında zemin katlara ticaret olarak kullanılacak olup, üst katlarda konut yer alacaktır.

22. Konut alanı 1: E:1.00, Yençok:5 kat,

Konut alanı 2: E:0,50, Yençok:3 kat,

Ticaret+konut alanı 1: E:1,30, Yençok:5 kat

Ticaret+konut alanı 2: E:1,30, Yençok:5 kat. Bu alanlarda zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak planlanacaktır.

23. Donatı alanlarında (idari hizmet alanı, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, sağlık tesisi alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, cami alanı ve teknik altyapı alanı) E=1.00 aşmamak koşulu ile uygulama mimari avan projeye göre yapılacaktır.

24. İdari hizmet alanında PTT, muhtarlık, itfaiye, karakol, telekom, belediye hizmet tesisleri vb. kamu tesisleri yer alabilir. Bodrum katlarda depo, arşiv, vb. kullanımlar yer alabilir ve emsale dahil değildir.

25. Sosyal tesis ve kültürel tesis alanında mer'i imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

26. Yüksek öğretim tesisi alanında eğitim binaları ve tesisleri, araştırma ve öğrenci laboratuvar tesisleri, kültürel tesisler, sosyal tesisler, öğrenci yurdu, misafirhane, konser-konferans kongre-toplantı salonları, müze, sanat galerisi, açık ve kapalı spor tesisi, park, gezi, yürüyüş alanları, ağaçlandırma uygulamaları yapılabilir. Bu alanda Emsal 1.00'i geçemez.

Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

27. Cami alanında, İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

28. Park ve rekreasyon alanlarında uygulama kentsel tasarım projelerine göre yapılacak olup yapılanma koşulları ve kullanımlarda mer'i imar yönetmeliğine uyulacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu parseller kadastral parsel olup, 12.06.2018 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435 Sayılı Parseller, 5955 Ve 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısımı İle Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, plan notları kapsamında yer almaktadırlar. 12.06.2018 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı'na ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itirazlar kapsamında gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi kapsamında NİP-33416,1 ve UİP-33417,1 plan işlem numaraları ile 26.02.2019 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 03.04.2019 tarihinden itibaren bir (1) ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Hali hazırda askı süresi tamamlanmıştır. Taşınmazlar 2018 yılından önce plansız alanda yer almaktadırlar.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar koşullarına göre yapılaşmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş arsadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 967 adet taşınmaz İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesiinde yer almakta olan "Arsa" niteliğindeki parsellerdir.

Değerlemeye konu 67 adet parselin toplam yüz ölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
756	1	Arsa	7.425,00
754	1	Arsa	5.449,98
753	1	Arsa	5.449,80
752	1	Arsa	10.361,92
751	1	Arsa	9.739,95
749	1	Arsa	19.750,06
748	1	Arsa	11.663,17
746	1	Arsa	5.825,20
771	1	Arsa	14.894,76
708	1	Arsa	9.812,50
706	1	Arsa	10.328,00
705	1	Arsa	14.712,52
703	1	Arsa	22.359,90
732	1	Arsa	19.150,00
731	1	Arsa	21.550,00
729	1	Arsa	9.850,00
728	1	Arsa	4.900,00
727	1	Arsa	5.350,00
718	1	Arsa	4.862,50
717	1	Arsa	9.775,00
716	1	Arsa	9.740,50
715	1	Arsa	9.169,99
714	1	Arsa	17.892,53
713	1	Arsa	22.347,76
765	1	Arsa	17.810,94
764	1	Arsa	13.444,93
763	1	Arsa	10.298,11
762	1	Arsa	9.646,77
758	1	Arsa	13.199,69
745	2	Arsa	5.850,02
745	1	Arsa	10.475,02
744	1	Arsa	7.874,98
743	1	Arsa	7.873,15
701	1	Arsa	11.824,99
699	1	Arsa	8.140,01
692	1	Arsa	8.064,78
691	3	Arsa	8.482,97
691	2	Arsa	5.384,15
742	2	Arsa	9.837,52

Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
742	1	Arsa	5.475,00
741	1	Arsa	5.450,00
740	1	Arsa	10.362,50
739	1	Arsa	10.912,22
738	1	Arsa	19.150,00
737	1	Arsa	9.740,77
690	1	Arsa	13.020,77
689	1	Arsa	6.545,17
688	2	Arsa	5.804,45
688	1	Arsa	9.122,73
685	2	Arsa	8.813,13
711	1	Arsa	11.056,09
710	1	Arsa	4.976,86
687	1	Arsa	6.983,86
686	1	Arsa	5.690,57
685	3	Arsa	5.602,48
723	1	Arsa	10.150,00
721	1	Arsa	17.161,47
697	1	Arsa	7.787,51
694	1	Arsa	2.922,54
736	1	Arsa	9.820,51
702	1	Arsa	15.149,99
734	1	Arsa	15.292,50
733	1	Arsa	8.771,58
709	1	Arsa	8.854,68
769	1	Arsa	11.392,58
768	1	Arsa	7.550,00
735	1	Arsa	4.900,00
TOPLAM			689.029,03

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi sınırında yer almakta olup, Amasyalılar Caddesi'nin güneyinde yer almaktadırlar.

Parsellerin Kuzeyinden TEM Yolu geçmekte olup, yerleşim yerlerine yakın konumdadırlar. Parsellerin doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Tem yolu ve E-5 üzerinden Avcılar-Haramidere bağlantı yolu ve Amasyalılar Caddesi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Amasyalılar Caddesi üzerinde yer almaktadır. TEM yolu taşınmazların kuzeyinde yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi sınırında yer almakta olup, Amasyalılar Caddesi'nin güneyinde yer almaktadırlar. Taşınmazların yakın çevresinde yerleşim yerleri bulunmakta olup parsellere imar yolu ile ulaşılmaktadır. Parsellerin doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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, 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, 15 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.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Avcılar İlçesi

Avcılar İlçesi doğusunda Küçükçekmece Gölü ve K. Çekmece İlçesi, güneyinde Marmara Denizi, batısında Beylikdüzü ve Esenyurt kuzeyinde Başakşehir İlçesiyle sınır komşusudur. Yaklaşık 4.185 hektar yani 42 milyon m² lik bir yüzölçüme sahiptir. İlçenin İstanbul'a uzaklığı 27 Km. dir.Avcılar, 10 mahalleden oluşmaktadır:

Avcılar nüfusu 2019 yılına göre 448.882. Bu nüfus, 225.530 erkek ve 223.352 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.

Avcılar ilçesinde, sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış bunların yerini sanayi, ticaret ve eğlence-dinlenme 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.

Avcılar İlçesinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü ve Gelişim Üniversitesi bulunmaktadır. İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsünde; Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu, Ulaştırma ve Lojistik Yüksek Okulu, Beden Eğitimi ve Spor 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 özellikle 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 olduğu 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının 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 gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Avcılar Belediyesi ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * TEM otoyoluna yakın konumdadırlar.
- * Kanal İstanbul Projesi içerisinde yer almaktadırlar.
- * Yerleşim yerlerine yakın konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır.
- * Nitelikleri nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

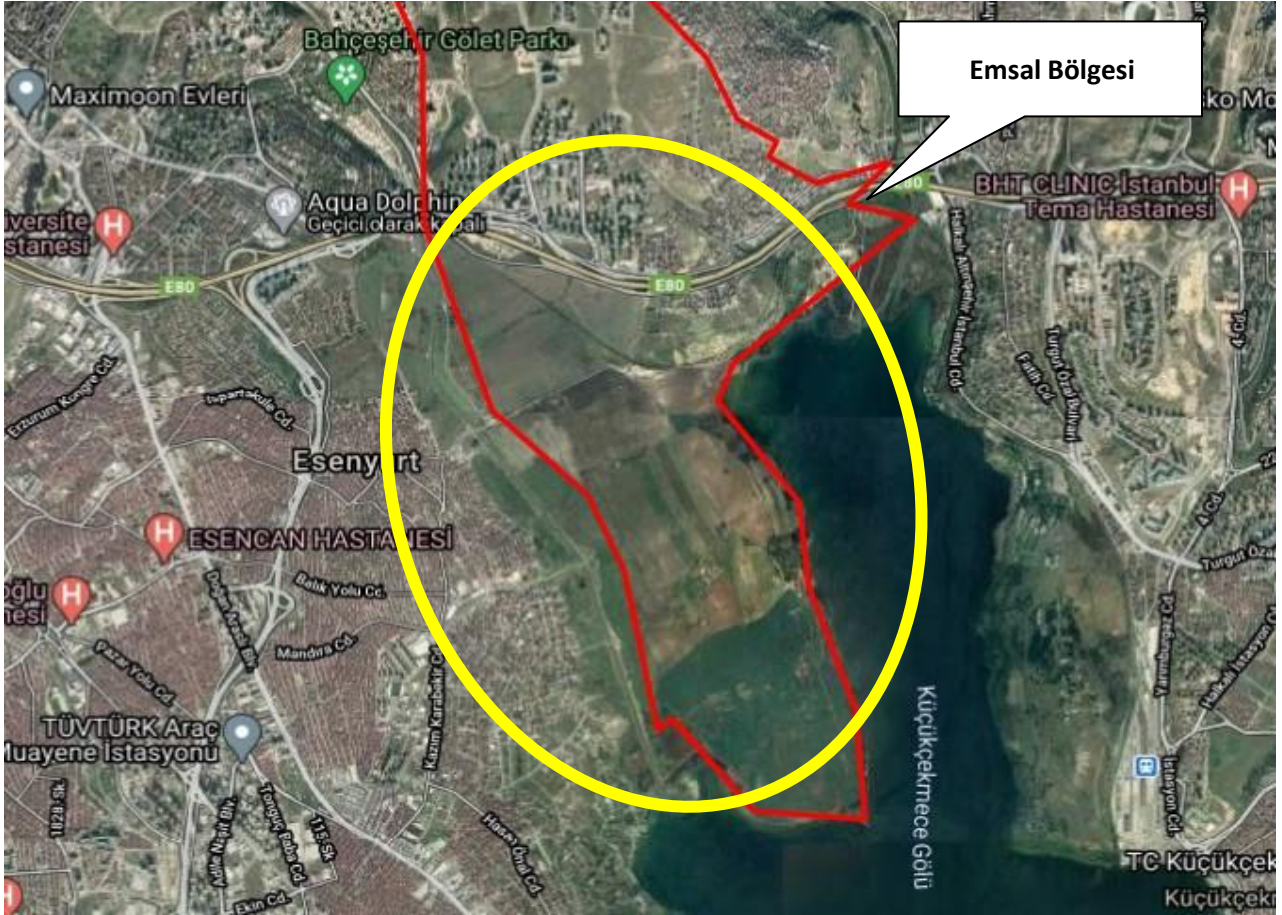
Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir 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 inşası 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 kapitaliz 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

İstanbul ili Avcılar ilçesinde yer alan 67 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.



6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 BRAVO COMMERCIAL

Tel 0212 777 66 70

Arsa D100(E5) 1.75 km. Küçükçekmece Gölü'ne 700 m. mesafede, Firuzköy sanayi bölgesi içerisinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü'ne komşu konumlu olarak beyan edilmiştir. Kanal İstanbul güzergahında, Kesintisiz Göl ve Deniz manzaralı, 4910,52 m2 yüzölümlü olduğu belirtilen parsel, T+H (Ticari+Hizmet) Alanında, emsal: 1.75, TAKS : 0.50, H max: Serbest imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	4910,5 .-M ²	22.750.000 .-TL	4.633 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	---------------------------

2 İLGİLİSİ

Tel 0532 478 77 48

Avcılar Firüzköy 2677 parsel 2425 m2 tarladır. Kanal İstanbul projesi içerisinde olduğu beyan edilmiştir. 12.900.000.-TL istenilmektedir. Villa imarlı olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	2425 .-M ²	12.900.000 .-TL	5.320 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 İLGİLİSİ

Tel 0532 334 64 70

Avcılar Firüzköy 1311 parsel 2480 m2 tarladır. Kanal İstanbul projesi içerisinde olduğu beyan edilmiştir. 826 m2 'lik hissesi 733.000.-TL 'dan satılıktır. Acil satılık olarak belirtilmiştir.

SATILIK	826 .-M ²	733.000 .-TL	887 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 ONUR GAYRİMENKUL

Tel 0212 422 34 39

Kanal İstanbul Projesi kapsamında olduğu beyan edilen 1250 m2 tarladır. 3.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1250 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.800 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 İLGİLİSİ

Tel 0532 212 44 75

Kanal İstanbul Projesi bölgesinde olduğu beyan edilen (481 ada 14-15 parseller) ortak tapulu, 1804 m2 tarladır. 1.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1804 .-M ²	1.350.000 .-TL	748 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

6 ESEN GAYRİMENKUL

Tel 0212 620 63 61

Kanal İstanbul Projesine cephe, yola cepheli ve yapılaşma alanı içerisinde olduğu beyan edilen 332 m2 tarla hissesidir. 350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	332 .-M ²	350.000 .-TL	1.054 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 İLGİLİSİ

Tel 0531 717 10 92

Kanal İstanbul Projesi manzaralı, yola cepheli, elektrik, suyu bulunduğu beyan edilen 155 m2 tarla hissesidir. 128.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	155 .-M ²	128.000 .-TL	826 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Konut Emsalleri

1 KÜRE GAYRİMENKUL

Tel 0212 873 38 73

Avcılar Firüzköy'de havuzlu, sosyal donatılı site içerisinde yer alan 1+1, 80 m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 650.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	650.000 .-TL	8.125 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 Lİ GAYRİMENKUL

Tel 0530 674 63 31

Blue Lake Sitesinde 10. kat 1+1 92 m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 795.000.-TL istenilmektedir. Site Küçükçekmece Gölü yakınındadır.

SATILIK	92 .-M ²	795.000 .-TL	8.641 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 CITYS GAYRİMENKUL

Tel 0544 664 48 58

Cennet Mahallesi Kuru Evlerinde havuz ve göl manzaralı bahçe katı, dubleks dairedir. 5+1, 250 m2 olarak pazarlanmaktadır. 2.700.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	250 .-M ²	2.700.000 .-TL	10.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 İLGİLİSİ

Tel 0530 274 14 71

Kanal İstanbul Manzaralı, Küçükçekmece Fatih Mahallesinde yer alan Bathonea Residence'da 3+1, 145 m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 1.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	145 .-M ²	1.350.000 .-TL	9.310 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 PROJE SATIŞ

Tel 0532 640 17 41

Küçükçekmece Göl Plus'ta yer alan 2+1, 71m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 690.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	71 .-M ²	690.000 .-TL	9.718 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri

1 Altın Emlak Başakşehir

Tel 0 534 707 24 59

Yeşilkent Mahallesi Göl Panaroma Projesinde, ana yola cepheli konumda yer almakta olan 6.500.-TL kira getirili 200 m² alana sahip depolu dükkan 2.305.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	2.305.000 .-TL	11.525 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Mertcan Gayrimenkul

Tel 0 533 168 13 64

Esenkent Mahallesi Parkcity Projesinde yer almakta olan 4.000.-TL kira getirili 120 m² alana sahip dükkan 1.380.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	1.380.000 .-TL	11.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Remax Kom Gayrimenkul

Tel 0 532 683 36 38

Bahçeşehir Gölet Projesinde yer almakta olan 122 m² alana sahip depolu dükkan 3.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	122 .-M ²	3.750.000 .-TL	30.738 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Ekip Gayrimenkul

Tel 0 532 685 24 50

Bahçeşehir Gölet Projesinde yer almakta olan 308 m² alana sahip depolu dükkan 9.700.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	308 .-M ²	9.700.000 .-TL	31.494 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Faik Yılmaz Gayrimenkul

Tel 0 532 273 74 96

Bahçeşehir İşmekan Residence da yer almakta olan 400 m² alana sahip depolu dükkan 4.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	400 .-M ²	4.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (686 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		22.750.000	12.900.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.690,57 m ²	4.910,50	2.425,00	1.250,00
BİRİM M ² DEĞERİ		4.633	5.320	2.800
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI		E=1.75		
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	EMSAL: 1,00	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		TİC+HİZ		
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER			TARLA	TARLA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-21%	-25%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-56%	-45%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.170	2.043	2.926	1.540

Karşılaştırma tablosu, taşınmaza özellikleri en yakın olduğu düşünülen 3 adet emsal seçilerek hazırlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlardan 686 ada 1 parselin için düzenlenmiş olup, diğer değerlemeye konu taşınmazların imar fonksiyonları, yüz ölçümleri ve geometrik şekillerine göre m² birim değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
67 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.420.285.000,00 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.305.000	1.380.000	3.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	200	120	122
BİRİM M ² DEĞERİ		11.525	11.500	30.738
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	-26%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.000	10.797	8.476	25.727

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		2.700.000	1.350.000	690.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	250 10.800	145 9.310	71 9.718
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER		kat irtifaklı	kat irtifaklı	kat irtifaklı
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		8%	-2%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.500	11.712	9.165	7.623

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazların parselasyon planlarının olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu arsaların mevcut durumu, imar koşulları, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %18,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller imar planına göre farklı yapılaşma koşullarına sahip olup aşağıdaki tabloda toplam imar fonksiyonlarına göre toplam alan bilgileri gösterilmiştir. Her bir fonksiyon için emsal şartına göre emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Satılabilir inşaat alanı emsal inşaat alanının %25 fazlası olabileceği öngörülerek hesaplanmıştır. Konut imarlı parsellerde satılabilir alanın tamamının konut alanı olacağı, konut+ticaret1 imarlı parsellerde plan notlarına göre üst katlarda ofis olabileceği, zemin katlarda dükkan olabileceği öngörülmüş ve satılabilir alan bu üç fonksiyona dağıtılmıştır. Konut+Ticaret2 imarlı parsellerde plan notlarında zemin katın ticaret, üst katların konut olacağı belirtilmiş olup satılabilir alan konut ve dükkan fonksiyonu olarak ayrılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.500.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde konutlardan %15-20 daha fazla olacağı, ortalama 11.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özel Donatı Alanlarının ticari nitelik taşıyor olması nedeni ile satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 9.518.743.056.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 6.631.712.886-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	9.518.743.057
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	6.441.118.796

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	6.441.118.796	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	2.254.391.579	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	1.916.232.842	.-TL
Toplam Arsa Alanı	689.029,03	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	2.781,06	.- TL/m2

67 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.916.232.842 TL
-------------------------------------	------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 90 adet parselin planları kapsamında değerlendirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

67 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	1.420.285.000,00
---------------------------------------	------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

67 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	1.916.232.841,83
---------------------------------------	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - 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, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz arsa niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazların fiili kullanım niteliği ile tapu nitelikleri uyumludur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara bilgi amaçlı kira değerleri ekte belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Beş yıllık süreç tamamlanmamıştır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

28.08.2020 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Arasında imzalanan protokol kapsamında protokol konusu taşınmazların tapu devri; imar uygulamasından sonra Şirket'in talep yazısına müeakip yapılacak olup, devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri TOKİ'nin yükümlülüğündedir. İş bu protokole istinaden taşınmazlar üzerindeki kullanıma engel teşkil eden takyidatların TOKİ tarafından kaldırılarak teslim edilecekleri anlaşıldığından Protokol gereği ilgili takyidatların terkin edilmesinden sonra Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" başlığında portföye alınmasında sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir .

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 1- a) maddesinde "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. " denmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, tapu niteliği "Arsa"dır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa" başlığında portföye alınmasında sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir .

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda 90 adet parselin;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

1.420.285.000,00 .-TL

(Bir Milyar Dört Yüz Yirmi Milyon İki Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.675.936.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.