

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİNDE
YER ALAN
4 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.08.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.08.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.08.2020
RAPOR TARİHİ	21.08.2020
RAPOR NO	EML-2008124
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FİRÜZKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 4 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	FİRÜZKÖY MAHALLESİ, ALİBEY MEVKİİ, 4 ADET PARSEL ARNAVUTKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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 - 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; 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, 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan toplam 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip 4 adet kadastral parselin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre ve mer-i imar planı dahilinde raporun 2.3.1 maddesinde belirtilen imar lejandına sahip toplam 689.029,03m² TOKİ taşınmazının pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip 4 adet kadastral parselin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre ve mer-i imar planı dahilinde raporun 2.3.1 maddesinde belirtilen imar lejandına sahip toplam 689.029,03m² TOKİ taşınmazının pazar değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2008124 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ değerleme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.08.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ, 4434 PARSEL: 250.443,27 M2, 4435 PARSEL 231.789,10 M2, 5955 PARSEL 696.990,97 M2, 6339 PARSEL 792.563,58 M2 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)	
4 ADET PARSELİN 689.029,03M ² İMARLI KISMININ TOPLAM DEĞERİ	1.420.000.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
 İlçesi : ARNAVUTKÖY
 Bucağı :
 Mahallesi : FİRÜZKÖY
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii : ALİBEY

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY		HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
0	4434	Tarla	250.443,27	1	/	1	21.03.2014	5797	46	4471	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
0	4435	Tarla	231.789,10	1	/	1	21.03.2014	5797	46	4472	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
0	5955	Tarla	696.990,97	1	/	1	21.03.2014	5797	63	6181	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
0	6339	Tarla ve Kargir Ağıl	792.563,58	1	/	1	20.04.2016	9553	124	12226	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

* Müşteri talebi doğrultusunda, yukarıda bilgileri bulunan toplam 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip 4 adet kadastral parselin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre ve mer-i imar planı dahilinde raporun 2.3.1 maddesinde belirtilen imar lejandına sahip toplam 689.029,03m² TOKİ taşınmazı rapora konu edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 21.08.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

4434 Parsel üzerinde;

Beyan:

*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 ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.

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

İrtifak:

*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)

*5943Ç00M2kısım üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müd. lehine irtifak hakkı (04/03/2003 - 1253)

4435 Parsel üzerinde;

Beyan:

*1.Bakırköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakil hattı geçmektedir.

*İşbu yapılan ifrazen Taksim Toprak Ve Tarım Reformu Kanununa göre geçersizdir.

*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)

İrtifak:

*Haritasında gösterildiği şekilde TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı

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

5955 Parsel üzerinde;

Beyan:

*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)

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

6339 Parsel üzerinde;

Beyan:

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

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

(Tapu kayıtlarındaki irtifak hakları kurumların rutin uygulamaları olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2942 Sayılı Kanun Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24.04.2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.)

Taşınmazlar üzerinde bulunan beyan ve irtifak haklarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir alım-satım olmamıştır.

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 Kısımı İle Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planıplan 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.

03.04.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 4434 ve 5955 parsellerin bir kısmında TEİAŞ ve İSKİ 'nin askı süresi içerisinde yaptığı itirazlara yönelik değişiklik yapılmıştır. Eşkinöz Deresinin taşkın önlemleri yapılaşma alanı plana işlenmiş ayrıca yeni bir trafo merkezine doğacak ihtiyaç için trafo merkezi gerekli değişiklikler yapılmıştır.

4434, 4435 Sayılı Parseller, 5955 Ve 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısımı İle Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin plan raporunda belirtilen alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KULLANIM ALANI		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	%	
Konut Alanları	E=0.50	211513,72	11.86	
	E=1.00	330303,23	18.52	
Kentsel Çalışma Alanları	Ticaret - Konut 1 Alanı	39062	2.19	
	Ticaret - Konut 2 Alanı	73761,5	4.14	
	İdari Hizmet Alanı	12027,3	0.67	
Korunacak Alanlar	Tescilli Eser Koruma Alanı	10000	0.56	
Sosyal Altyapı Alanları	Eğitim Tesisleri Alanları	Anaokulu Alanı	8615,90	0.48
		İlkokul Alanı	14407,3	0.81
		Özel İlkokul Al.	7787,5	0.44
		Ortaokul Alanı	17496,3	0.98
		Özel Ortaokul Al.	8140	0.46
		Lise Alanı	11038,10	0.62
		Özel Lise Alanı	11056,10	0.62
	Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	100002,18	5.61	
	Cami Alanı	13940	0.78	
	Kültürel Tesis Alanı	6482,3	0.36	
	Özel Kültürel Tesis Alanı	7425	0.42	
	Sağlık Tesisi Alanı	16573,82	0.93	
	Spor Alanı	7062	0.40	
	Sosyal Tesis Alanı	8662,50	0.49	
Açık ve Yeşil Alanlar	Park Alanı	178631	10.02	
	Rekreasyon Alanı	242774,56	13.62	
	Meydan	13592	0.76	
Teknik Altyapı	Teknik Altyapı Alanı	11359	0.64	
	Yol Alanı	421359,17	23.63	
TOPLAM		1783072,48	100	

Plan notları ve plan açıklama raporları eklerde yer almaktadır.

Parselasyon planı henüz bulunmamakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen protokol çerçevesinde 4 adet kadastral parselin 689.029,03 m² 'si aşağıda belirtilen 67 adet parsel dağıtılacaktır. Söz konusu parsellerin imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada Parsel	PLAN BİLGİLERİ		
				Meri İmar Planı / Öneri İmar Planı	Emsal	Yüzölçüm (m ²)
İstanbul	Avcılar	Firuzköy	0/4434 0/4435 0/5955 0/6339	Konut Alanı	0.50	211,513.72 m ²
				Konut Alanı	1.00	330,303.23 m ²
				Ticaret+Konut (1)	1.30	39,062.00 m ²
				Ticaret + Konut (2)	1.30	73,761.50 m ²
				Özel İlkokul Alanı		7,787.50 m ²
				Özel Ortaokul Alanı		8,140.00 m ²
				Özel Lise Alanı		11,056.10 m ²
				Özel Kültürel Tesis Alanı		7,425.00 m ²
				Toplam		689,049.05 m²

ADA	PARSEL	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (m²)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (m²)
685	2	KONUT	8.813,13	0,50	4.406,57
685	3	KONUT	5.602,48	0,50	2.801,24
691	2	KONUT	5.384,15	0,50	2.692,08
691	3	KONUT	8.482,97	0,50	4.241,49
701	1	KONUT	11.824,99	0,50	5.912,50
702	1	KONUT	15.149,99	0,50	7.575,00
703	1	KONUT	22.359,90	0,50	11.179,95
705	1	KONUT	14.712,52	0,50	7.356,26
706	1	KONUT	10.328,00	0,50	5.164,00
714	1	KONUT	17.892,53	0,50	8.946,27
715	1	KONUT	9.169,99	0,50	4.585,00
732	1	KONUT	19.150,00	0,50	9.575,00
738	1	KONUT	19.150,00	0,50	9.575,00
749	1	KONUT	19.750,06	0,50	9.875,03
763	1	KONUT	10.298,11	0,50	5.149,06
764	1	KONUT	13.444,93	0,50	6.722,47
KONUT (E:0.50) ARA TOPLAM			211.513,75		105.756,88
686	1	KONUT	5.690,57	1,00	5.690,57
687	1	KONUT	6.983,86	1,00	6.983,86
688	1	KONUT	9.122,73	1,00	9.122,73
690	1	KONUT	13.020,77	1,00	13.020,77
692	1	KONUT	8.064,78	1,00	8.064,78
708	1	KONUT	9.812,50	1,00	9.812,50
713	1	KONUT	22.347,76	1,00	22.347,76
716	1	KONUT	9.740,50	1,00	9.740,50
717	1	KONUT	9.775,00	1,00	9.775,00
721	1	KONUT	17.161,47	1,00	17.161,47
723	1	KONUT	10.150,00	1,00	10.150,00
729	1	KONUT	9.850,00	1,00	9.850,00
731	1	KONUT	21.550,00	1,00	21.550,00
733	1	KONUT	8.771,58	1,00	8.771,58
736	1	KONUT	9.820,51	1,00	9.820,51
737	1	KONUT	9.740,77	1,00	9.740,77
739	1	KONUT	10.912,22	1,00	10.912,22
740	1	KONUT	10.362,50	1,00	10.362,50
742	2	KONUT	9.837,52	1,00	9.837,52
743	1	KONUT	7.873,15	1,00	7.873,15
744	1	KONUT	7.874,98	1,00	7.874,98
745	1	KONUT	10.475,02	1,00	10.475,02
748	1	KONUT	11.663,17	1,00	11.663,17
751	1	KONUT	9.739,95	1,00	9.739,95
752	1	KONUT	10.361,92	1,00	10.361,92
758	1	KONUT	13.199,69	1,00	13.199,69
762	1	KONUT	9.646,77	1,00	9.646,77
765	1	KONUT	17.810,94	1,00	17.810,94
768	1	KONUT	7.550,00	1,00	7.550,00
769	1	KONUT	11.392,58	1,00	11.392,58
KONUT (E:1.00) ARA TOPLAM			330.303,21		330.303,21

709	1	TİCARET-KONUT-1	8.854,68	1,30	11.511,08
734	1	TİCARET-KONUT-1	15.292,50	1,30	19.880,25
771	1	TİCARET-KONUT-1	14.894,76	1,30	19.363,19
688	2	TİCARET-KONUT-2	5.804,45	1,30	7.545,79
689	1	TİCARET-KONUT-2	6.545,17	1,30	8.508,72
694	1	TİCARET-KONUT-2	2.922,54	1,30	3.799,30
710	1	TİCARET-KONUT-2	4.976,86	1,30	6.469,92
718	1	TİCARET-KONUT-2	4.862,50	1,30	6.321,25
727	1	TİCARET-KONUT-2	5.350,00	1,30	6.955,00
728	1	TİCARET-KONUT-2	4.900,00	1,30	6.370,00
735	1	TİCARET-KONUT-2	4.900,00	1,30	6.370,00
741	1	TİCARET-KONUT-2	5.450,00	1,30	7.085,00
742	1	TİCARET-KONUT-2	5.475,00	1,30	7.117,50
745	2	TİCARET-KONUT-2	5.850,02	1,30	7.605,03
746	1	TİCARET-KONUT-2	5.825,20	1,30	7.572,76
753	1	TİCARET-KONUT-2	5.449,80	1,30	7.084,74
754	1	TİCARET-KONUT-2	5.449,98	1,30	7.084,97
TİCARET-KONUT ALANLARI ARA TOPLAM			112.803,46		146.644,50
697	1	ÖZEL İLKOKUL	7.787,51	1,00	7.787,51
699	1	ÖZEL ORTAOKUL	8.140,01	1,00	8.140,01
711	1	ÖZEL LİSE	11.056,09	1,00	11.056,09
756	1	ÖZEL KÜLTÜREL TESİS	7.425,00	1,00	7.425,00
ÖZEL DONATI ALANLARI ARA TOPLAM			34.408,61		34.408,61
GENEL TOPLAM			689.029,03		617.113,19



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN

Planlama alanı, 4434 ve 5955 sayılı parsellerin bir kısmıdır.

Şekil 1 : Plan Değişikliği Yapılan Alan



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 ayırık, ikiz ayırık 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 kullanılabileceği 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 planları doğrultusunda parselasyon planlarının yapılarak, imar koşullarına göre yapılaşmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda 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 4 adet taşınmaz İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi'nde yer almakta olan "Tarla/Tarla ve Kargir Ağıl" niteliğindeki parsellerdir. Değerlemeye konu 4 adet kadastral parselin toplam yüz ölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Toplam 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip iş bu kadastral parsellerin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre 689.029,03m² TOKİ taşınmazı rapora konu edilmiştir.

Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
0	4434	Tarla	250.443,27
0	4435	Tarla	231.789,10
0	5955	Tarla	696.990,97
0	6339	Tarla ve Kargir Ağıl	792.563,58

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. Taşınmazlardan 4434 ve 4435 parseller geometrik olarak düzgün bir formda olup, 5955 ve 6339 geometrik olarak düzgün bir formda değildir. Yakın çevresinde yerleşim yerleri bulunmakta olup parsellere imar yolu ile ulaşılmaktadır. Parsellerin doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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, alış veriş 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 iyiye gidiş 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 Mutekabiliyet 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 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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. Ancak 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 koranavirüs 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. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanyanın ne zamana kadar geçerli olduğu değerlendirme tarihi itibarıyla bilinmemektedir.

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

- * Parselasyon planı bulunmamaktadır.
- * Halihazırda kadastral parsellerdir.
- * 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 4 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar 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 olması nedeni ile birim değeri yüksektir.

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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların parselasyon planı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar 4 adet kadastral parsel olup, imar koşulları netlik taşımamaktadır. Emsaller incelendiğinde Kanal İstanbul Projesi kapsamında bölgede çok farklı fiyatlara satılık tarla/arazi olduğu görülmüştür. Projenin hayata geçirilme kararı ile bölgede fiyatların oldukça yükseldiği görülmüştür. Taşınmazların arsa değeri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

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 (ARAZİ-TL) (Değerlemeye konu 689.029,03 m ²)				
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	689.029,03 m ²	4.910,50	2.425,00	1.250,00
BİRİM M ² DEĞERİ		4.633	5.320	2.800
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -31%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
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%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-51%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.061	2.316	2.607	1.260

Karşılaştırma tablosu, toplam 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip 4 adet kadastral parselin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre ve mer-i imar planı dahilinde raporun 2.3.1 maddesinde belirtilen imar lejandına sahip toplam 689.029,03m² TOKİ taşınmazı için hazırlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE RAPORA KONU ALANIN DEĞER TABLOSU		
DEĞERLEME ALANI	BİRİM M ² DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ
689.029,03 m ²	2.061 TL/m ²	1.420.000.000,00 TL

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)

Taşınmazların parselasyon planları bulunmamaktadır. 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez." ibaresi üzerinde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yönteminde yeterli sayıda emsale ulaşılması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 4 adet parselin parselasyon planı yapılarak, planları kapsamında değerlendirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
4 Adet Kadastral Parselin Raporu Konu 689.020,09 m ² Kısımının Değeri (.-TL)	1.420.000.000,00

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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, toplam 1.971.786,92m² yüzölçümüne sahip 4 adet kadastral parselin, müşteri tarafından ibraz edilen protokole göre toplam 689.029,03m² TOKİ taşınmazı için değer takdiri yapılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi 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 Gereklilerin 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/tarla niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına 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. Taşınmazlar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup, hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde yer almamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde bulunan beyan ve irtifak haklarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup, tapu niteliği "tarla/tarlakargr ağıl" dır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 4 adet kadastral parselin 689.029,03 m²'lik kısmının

21.08.2020 tarihli toplam değeri için ;

1.420.000.000,00 .-TL

(Bir Milyar Dört Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.675.600.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET PARSELİN 689.029,03 m2 İK KISMININ ARAZİ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
1.420.000.000,00	194.648.536	164.372.779	1.675.600.000

1 USD = 7,2952 .-TL 21.08.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru
1 EURO = 8,6389 .-TL 21.08.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

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.
- * 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.

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.