



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

TARİH:

26.12.2018

RAPOR NO:

MD-SP223 R

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü 261 ve 944 nolu parseller

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

- takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
 - 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 26.12.2018
- 1.2 **Rapor Numarası** : MD-SP223
- 1.3 **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Hakan Tokgöz
- 1.5 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 **Değerleme Tarihi** : 21.12.2018
- 1.7 **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2018/011SPK
26/01/2018
- 1.8 **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ nin ‘Değerleme Gerektiren İşlemler’ başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9 **Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

www.makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

www.avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü 261 parsel (Beş Adet Bir Katlı, Bir Adet İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası), 944 parsel (İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası) niteliğindeki taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporla sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporla belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü 261 parsel (Beş Adet Bir Katlı, Bir Adet İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası), 944 parsel (İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası) niteliğindeki değerlendirme konusu varlıklardır.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir

işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerlemeye konu gayrimenkuller Arnavutköy ilçesi Deliyunus köyü Türkmen mevkiinde Durusu Park projesi kapsamında yer almaktadır. Durusu Park Projesi Arnavutköy İlçe Merkezine 22 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Site yönetiminden alınan bilgiye göre konu proje 6.500.000 m² alanı kapsamaktadır. Bu alanın 2.500.000 m² lik bölümü orman alanı, geri kalan bölüm imar alanı olarak projelendirilmiştir. Proje kapsamında yapılaşma için ayrılan alanlar 3000 m² ve 5000 m² alana sahip parsellerden oluşmaktadır. Mevcut durumda 65 adet tamamlanan, yaklaşık 35 adet ise natamam inşaat halinde yapı yer almaktadır. Site kapsamında Durusu Park Otel, Atlı Spor Tesisleri, Restoran ve geniş mesire alanları bulunmaktadır. Proje kapsamında iç yollar komple asfalt döşeli olup; siteye giriş 7/24 güvenlik nezaretinde yapılmaktadır.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Durusu Park'a iki yoldan ulaşım mümkündür.

- 1- Tem Otoyolundan Hadımköy_Büyükçekmece sapağından çıkıp, gişelerden sonraki trafik ışıklarından sağa saparak Hadımköy, Yassıören ve Tayakadın güzergahı takip edilerek,
- 2- Kemerburgaz-Göktürk üzerinden ışıklar, İhsaniye, Tayakadın güzergahı takip edilerek ulaşım sağlanabilir.

Durusu Park, Arnavutköy ilçe merkezine 22 km., İstanbul Havalimanına 12 km. uzaklıktadır.

3.1.C. Tanımı:

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesinde konumlanan, 261 parsel, tapu sicilinde “**5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir.

Mevcutta kullanılmamaktadır. Mülkün uzun süredir kullanılmadığı, içinin ve çevresinin bakım, tadilat ve tamirata ihtiyaç duyduğu tespit edilmiştir.

Bu parsel üzerinde bulunan ‘4 yapraklı yonca’ şeklindeki 5 adet 1 katlı, ‘daire formunda’ 1 adet 2 katlı yapıların tamamı bakımsız ve metruk yapı şeklindedir. Tek katlı yapıların ve 2 katlı yapının tamamı kısmen taş, kısmen beton yapıdır. Çatıları ahşap olan yapıların doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısınma sistemi bulunmamaktadır. Yonca formu yapılar sitenin kuruluşu aşamasında avcılarının barınak alanı olarak planlanmış ancak o tarihten bu yana uzunca bir süre amacına uygun kullanılmamıştır. Her bir yoncanın kullanım alanı 107,44 m², 2 katlı yapının kullanım alanı ise 215,19 m² dir. Parselin güney ucunda ise 46,16 m² büyüklüğünde bir trafo binası yer almaktadır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesinde konumlanan, 944 parsel, tapu sicilinde “**2 katlı ve 3 katlı 2 kargir işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta 3 katlı yapının zemin katında hobi amaçlı ve kullanılmayan av hayvanları müzesi bulunmaktadır. Diğer katları kafe ve restoran olarak planlanmış ancak mevcutta kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı yapı da mevcutta boş durumdadır.

3 katlı yapı 733,44 m², 2 katlı yapı 282,69 m² dir. Ayrıca parselin güney ve güneydoğu ucunda 16,75 m² ve 16,09 m² büyüklüğünde müştemilat görünümlü 2 adet yapı, 115,13 m² alanda süs havuzu, 311,38 m² alanda kamelya ve beton saha, 279,50 m² alanda saha betonu görülmektedir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Arnavutköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Deliyunus
Sokağı	: -
Mevkii	: Türkmen
Pafta No	: -
Ada No	: -
Parsel No	: Tablodadır.
Yüzölçümü	: Tablodadır.
Maliki	: Tablodadır.
Tapu Türü	: Tablodadır.
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Tablodadır.

İl	İlçe	Köy	Parsel	Ana Gayrimenkul Niteliği	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Yüzölçüm m2	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Malik	Tarih	Yevmiye
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	DELİYUNUS	261	5 ADET 1 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI	-	-	11.534,42	1/1	3	261	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.04.2014	7533
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	DELİYUNUS	944	2 KATLI, 3 KATLI 3 KARGİR İŞYERİ VE ARSA	-	-	17.227,00	1/1	10	944	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.04.2014	7533

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

261 parsel nolu gayrimenkulün vasfı, mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

944 parsel nolu gayrimenkulün vasfı, mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 parsel 31.07.2005 tarihi itibarıyla, 944 parsel ise 31.08.2005 tarihi itibarıyla İsmail oğlu Galip Öztürk adına kayıtlı iken 09.04.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

19.11.2018 tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yapılan başvuru neticesinde tarafımıza yazılı Takbis belgesi verilmiştir. Bu resmi belgeye göre, konu mülkler üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur:

261 parsel üzerinde,

Rehinler Sütununda;

- Şekerbank Türk A.Ş. lehine, 3.000.000 TL bedelle, 1.dereceden, 17.04.2014 tarih ve 8216 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Beyanlar Sütununda;

- Alan düzenlemesi yapılacaktır (24.03.1999 tarih – 1113 yev.) ibaresi bulunmaktadır.

Not: Bu beyanın tarihi oldukça eski olup parselin ifrazı ve imar planı öncesinde koyulmuştur. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü beyan ile ilgili net bir açıklama yapamamakta olup genel görüş bu beyanın geçerliliğini yitirdiği yönündedir.

Şerhler Sütununda;

- 109,30 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. 26.04.2000 tarih, 2107 yev.

944 parsel üzerinde,

Rehinler Sütununda;

- Şekerbank Türk A.Ş. lehine, 390.000 TL bedelle, 1.dereceden, 17.04.2014 tarih ve 8217 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Şerhler Sütununda;

- 19,73 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. 26.04.2000 tarih, 2107 yev.

Not: Bedaş ile ilgili şerh parsellerin üzerinden geçen yüksek gerilim hattı ile ilgili zorunlu olarak koyulmuş olup tasarrufu ve değeri etkileyecek nitelikte değildir.

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

23.11.2018 tarihinde, Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan belgeye göre; söz konusu gayrimenkullerden,

- **261 nolu parsel**, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Rezerv Yapı Alanı içinde, kısmen Spor alanında, kısmen Otopark alanında, kısmen 10 m.lik yolda, kısmen 15 m.lik yolda, kısmen 32 m.lik karayolunda, kısmen Karayolları koruma alanında, kısmen Emsal:0,10, Hmaks:2 kat ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.
- Parsel üzerindeki yapılarla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgesi alınmıştır. Bu belgelere göre:
 - No:7 yapı için 20.12.2018 tarih ve P7YEFDKR belge nosu ile 107,44 m²
 - No:9 yapı için 20.12.2018 tarih ve 8PFT22GC belge nosu ile 107,44 m²
 - No:11 yapı için 20.12.2018 tarih ve DMT47SJU belge nosu ile 107,44 m²
 - No:13 yapı için 20.12.2018 tarih ve C19TCCBL belge nosu ile 107,44 m²
 - No:15 yapı için 20.12.2018 tarih ve FK1ET876 belge nosu ile 107,44 m²
 - No:5 yapı (2 katlı yapı) için 20.12.2018 tarih ve 8V5VIFDF belge nosu ile 205,19 m²
 - Bila nolu (trafo) yapı için 20.12.2018 tarih ve U9KKGKDE belge nosu ile 45,16 m²
 alanlı ve ticari nitelikli olarak tescil edilmiştir.
- Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden yol koruma bandında kalan alanın yaklaşık 2929 m² olduğu, Yolda kalan alanın yaklaşık 1308,42 m², Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 359 m², Konut alanında kalan alanın yaklaşık 222 m², Ticaret alanında kalan bölümün ise yaklaşık 6716 m² olduğu öğrenilmiştir. Bu durumda, parselin düzenleme ortaklık payı (DOP) alanı toplamda yaklaşık 4.237,42 m², kamulaştırma ortaklık payı (KOP) alanı toplamda yaklaşık 359 m² dir.
- İmar Durum belgesinden yazılı olarak ve Emlak İstimlak Bölümünden şifahi olarak alınan bilgiye göre 261 parselin bir kısmı Rezerv Yapı Alanı Sınırı içinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir. Rezerv Yapı Alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 'Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları' ifade etmektedir. Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;
 - a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
 - b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Harita (Coğrafi Bilgi Sistemleri) üzerinden tarafımızca kabaca yapılan ölçümlere göre konu parselin yaklaşık 5.260 m² si ticari alanda olmak üzere toplamda 8.215 m² si Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalmaktadır.

- **944 nolu parsel**, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Rezerv Yapı Alanı içinde, kısmen "T2 (Ticaret) " Emsal: 0,10 H:2 kat, kısmen "Sağlık Tesisi", Kısmen Otopark alanında, kısmen Spor alanında, kısmen de 15 m.lik Yol alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.
- Parsel üzerindeki yapılarla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgesi alınmıştır. Bu belgelere göre:
 - No:10 yapı için 19.12.2018 tarih ve ERBZSYVY belge nosu ile 16,09 m²
 - No:10/1 yapı için 19.12.2018 tarih ve GH3Z7H4D belge nosu ile 16,75 m²
 - No:12 yapı için 19.12.2018 tarih ve E7T8LNUY belge nosu ile 733,44 m²
 - No:14 yapı için 19.12.2018 tarih ve G489S7RA belge nosu ile 282,69 m²
 - Bila nolu yapı için 19.12.2018 tarih ve BNRZMB36 belge nosu ile 311,38 m²
 - Bila nolu yapı için 19.12.2018 tarih ve M8V14EN3 belge nosu ile 3,30 m²
 - Bila nolu yapı için 19.12.2018 tarih ve 43NGTL32 belge nosu ile 22,80 m²
 - Bila nolu yapı için 19.12.2018 tarih ve 82JJB68H belge nosu ile 279,50 m² (Bu alan bir inşaatın temeli görünümünde olup değerlemede dikkate alınmamıştır.)
 - Bila nolu yapı için 19.12.2018 tarih ve MT25NBR1 belge nosu ile İstinat duvarı/Dolgu alanı/Havuz/Spor sahaları alanlı ve ticari nitelikli olarak tescil edilmiştir.
- Yukarıdaki imar durum bilgisi yazılı olarak alınmış olup şifahi olarak Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden Yol'da kalan alanın yaklaşık 431 m², Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 14.475 m², Ticaret alanında kalan bölümün yaklaşık 878 m², Sağlık Tesisi alanında kalan bölümün yaklaşık 1.211 m², Otopark alanında kalan bölümün ise yaklaşık 232 m² olduğu öğrenilmiştir. Bu durumda, parselin düzenleme ortaklık payı (DOP) alanı toplamda yaklaşık 663 m², kamulaştırma ortaklık payı (KOP) alanı toplamda yaklaşık 15.686 m² dir. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- İmar Durum belgesinden yazılı olarak ve Emlak İstimlak Bölümünden şifahi olarak alınan bilgiye göre 944 parselin bir kısmı Rezerv Yapı Alanı Sınırı içinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir. Rezerv Yapı Alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 'Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları' ifade etmektedir. Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

- a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
- b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.
- Harita (Coğrafi Bilgi Sistemleri) üzerinden tarafımızca kabaca yapılan ölçümlere göre konu parselin yaklaşık 300 m² si Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalmakta olup bu kısım spor alanı imarlı kısma denk gelmektedir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde '5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş' konu başlığı altında yer verilmiştir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, Konu gayrimenkuller; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olmayıp yapı denetimi mevcut değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Konu çalışma belirli bir proje değerlendirilmesi ile ilgili değildir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Arnavutköy İlçesi Genel Durum:

Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır. Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

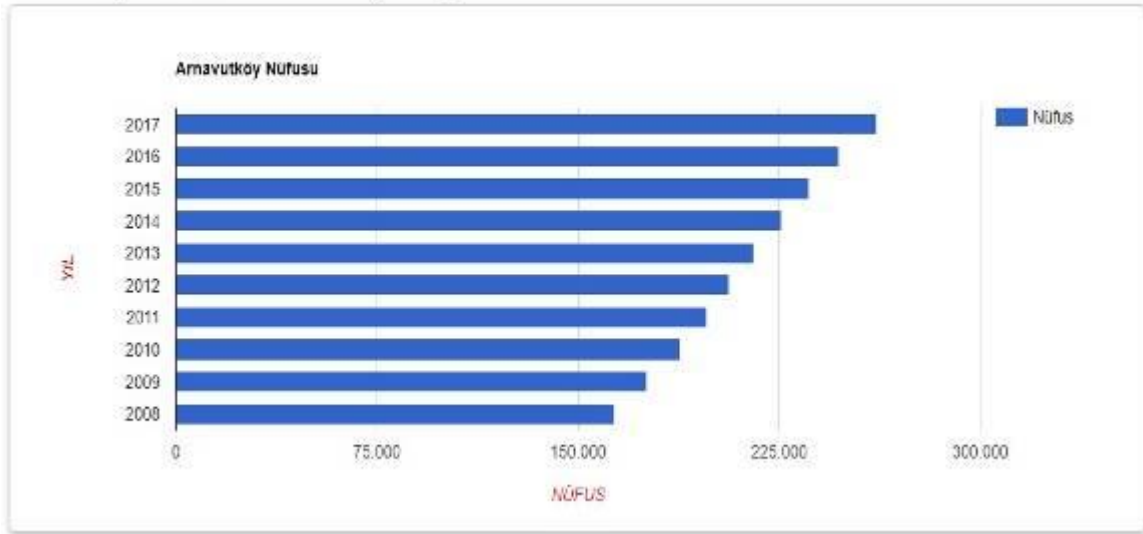
Nüfus Yapısı,

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008	163.510	156.333	7.177
2009	175.871	168.121	7.750
2010	188.011	180.080	7.931
2011	198.230	190.247	7.983
2012	206.299	198.165	8.134
2013	215.531	215.531	veri yok
2014	225.670	225.670	veri yok
2015	236.222	236.222	veri yok
2016	247.507	247.507	veri yok
2017	261.655	261.655	veri yok

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2017	Arnavutköy	Anadolu Mah.	33.177
2017	Arnavutköy	Hadımköy Mah.	21.598
2017	Arnavutköy	İslambey Mah.	18.832
2017	Arnavutköy	Arnavutköy Merkez Mah.	18.695
2017	Arnavutköy	Yunus Emre Mah.	16.085
2017	Arnavutköy	Mustafa Kemal Paşa Mah.	12.585
2017	Arnavutköy	Yavuz Selim Mah.	11.217
2017	Arnavutköy	İmrahor Mah.	10.052
2017	Arnavutköy	Boğazköy İstiklal Mah.	9.925
2017	Arnavutköy	Nenehatun Mah.	8.344
2017	Arnavutköy	Karlıbayır Mah.	8.308
2017	Arnavutköy	Haraççı Mah.	8.297
2017	Arnavutköy	Hastane Mah.	8.205
2017	Arnavutköy	Atatürk Mah.	7.726
2017	Arnavutköy	Mavigöl Mah.	7.412
2017	Arnavutköy	Bolluca Mah.	6.984
2017	Arnavutköy	Ömerli Mah.	6.818
2017	Arnavutköy	Mehmet Akif Ersoy Mah.	6.349
2017	Arnavutköy	Taşoluk Mah.	5.816
2017	Arnavutköy	Tayakadın Mah.	5.242

2017	Arnavutköy	Deliklikaya Mah.	4.857
2017	Arnavutköy	Mareşal Fevzi Çakmak Mah.	4.611
2017	Arnavutköy	Adnan Menderes Mah.	3.996
2017	Arnavutköy	Hicret Mah.	3.086
2017	Arnavutköy	Fatih Mah.	2.484
2017	Arnavutköy	Karaburun Mah.	1.521
2017	Arnavutköy	Yeniköy Mah.	1.397
2017	Arnavutköy	Sazlıbosna Mah.	1.149
2017	Arnavutköy	Çilingir Mah.	1.072
2017	Arnavutköy	Terkos Mah.	935
2017	Arnavutköy	Baklalı Mah.	825
2017	Arnavutköy	Durusu Mah.	792
2017	Arnavutköy	Boyalık Mah.	674
2017	Arnavutköy	Yeşilbayır Mah.	600
2017	Arnavutköy	Yassıören Mah.	561
2017	Arnavutköy	Hacımaşlı Mah.	551
2017	Arnavutköy	Dursunköy Mah.	464
2017	Arnavutköy	Balaban Mah.	413

Arnavutköy Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



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

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.

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.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müttekabiliyet 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 gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise

uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bu raporda tahmin edilen arsa ve yapı alanları, haritalar üzerinden yapılan ölçüm ve yetkili kurumlardan alınan şifahi bilgilendirmeler ile sınırlıdır. Düzenleme ortaklık payı, kamulaştırma alanı ve rezerv alanı ile ilgili yetkili kurumlardan yazılı bir bilgi alınamamış olup bu alanlar ve değerler uygulama aşamasında değişiklik gösterebilir.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%5
Çevresel Gelişim Hızı	:	Sabit
Yapılaşma Türü	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	-
Yapı Sınıfı	:	1-A, 1-B, 2-B, 3-A
Deprem Bölgesi	:	3.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	-
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Yok
Yaşı	:	40-50 (efektif yaşı)
Malzeme Durumu	:	Kötü
İşçilik Durumu	:	Kötü
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Fosseptik
Isıtma Sistemi	:	Yok
Otopark	:	Yok
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Kullanılmamaktadır.
Kullanım Şekli	:	Kullanılmamaktadır.
Cephesi	:	4

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesi konumlanan, 261 parsel, tapu sicilinde “**5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir.

Mevcutta kullanılmamaktadır. Mülkün uzun süredir kullanılmadığı, içinin ve çevresinin tadilat ve tamirata ihtiyaç duyduğu tespit edilmiştir.

Bu parsel üzerinde bulunan ‘4 yapraklı yonca’ şeklindeki 5 adet 1 katlı, ‘daire formunda’ 1 adet 2 katlı yapıların tamamı bakımsız ve metruk yapı şeklindedir. Tek katlı yapıların ve 2

katlı yapının tamamı kısmen taş, kısmen beton yapıdır. Çatıları ise ahşap olan yapıların doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısınma sistemi bulunmamaktadır. Yonca formlu yapılar sitenin kuruluşu aşamasında avcılarının barınak alanı olarak planlanmış ancak o tarihten bu yana uzunca bir süre amacına uygun kullanılmamıştır. Her bir yoncanın kullanım alanı 107,44 m², 2 katlı yapının kullanım alanı ise 215,19 m² dir. Parselin güney ucunda ise 46,16 m² büyüklüğünde bir trafo binası yer almaktadır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesi konumlanan, 944 parsel, tapu sicilinde “**2 katlı ve 3 katlı 2 kargir işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta mevcutta kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı yapı da mevcutta boş durumdadır.

3 katlı yapı 733,44 m², 2 katlı yapı 282,69 m² dir. Ayrıca parselin güney ve güneydoğu ucunda 16,75 m² ve 16,09 m² büyüklüğünde müstemilat görünümlü 2 adet yapı, 115,13 m² alanda süs havuzu, 311,38 m² alanda kamelya, 279,50 m² alanda saha betonu görülmektedir.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Yukarıda açıklanmıştır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapıların sınıfı ve grubu 1/A, 1/B, 2/B ve 3/A dır. Yapıların yapım yılı ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Yapıların görünen (efektif) yaşı 40-50 civarındadır. Hem yaştan hem bakımsızlıktan dolayı yıpranma oranı yüksektir.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün teknik özellikleri 4.4., değerlendirilmede baz alınan veriler ise 4.4 ve 4.14 başlıkları altında açıklanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Bölgede 1/1000’lik uygulama imar planlarının yapılmış olması
- Bölgenin 3.havaalanına yakın konumda yer alması
- Bölgedeki arsaların Kanal İstanbul, 3.köprü otoyolu ve 3.havaalanına yakın olmasından dolayı değer artışı beklentisinin yüksek olması

Olumsuz Etkenler :

- Parsellerin terk alanlarının fazla olması ve 944 nolu parselin büyük bölümünün spor alanında kalmış olması, 261 nolu parselin büyük bir kısmının rezerv yapı alanı sınırları içinde yer alması
- Bölgenin İl merkezine uzak mesafede yer alması
- Parsel üzerinde yer alan yapıların bakımsız ve metruk durumda olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

261 nolu parselin ticari imarlı olan kısmı için yaklaşık 25 odalı butik otel projesi geliştirilmiştir. Bölgede 320 TL oda ücretleriyle hizmet verilebileceği, otel yıl içerisinde kış döneminde %15, yaz döneminde %35 oranında dolulukla çalışacağı ve önümüzdeki yıllarda artış eğiliminde olacağı varsayılmıştır. Diğer varsayımlar ilgili konu başlıkları altında belirtilmiştir.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında arsa değerine ulaşmak için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akışı Yöntemleri, gayrimenkulün tamamının değerine ulaşmak için ise Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, arsa değerlerinin tespitinde bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek bazı mülkler bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Spor alanı, sağlık tesis alanı olarak ayrılan kısımlara ise 2018 Emlak Rayiç bedeli olan 84,11 TL/m² ye, 2018 Kasım ayı yeniden değerlendirme oranı %23,73 uygulanarak 105 TL birim değeri ile değer takdir yapılmıştır. Yol alanları ise DOP'ta kaldığından dolayı değer takdir edilmemiştir.

Ayrıca parsellerin ticari imarlı bölümleri için proje geliştirilerek arsa değerlerine ulaşılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde belirli bir proje geliştirilen bir arsa çalışması olmamakla birlikte, gayrimenkulün değerine ulaşmak için 2.bir yöntem kullanmak adına 261 parsel üzerinde bir otel projesi geliştirilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Bu hesaplar 4.12 Nakit / Gelir Akımları Analizi konu başlığı altında gösterilmiştir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

261 nolu parselin ticari imarlı olan ~6716 m² olan bölümü için yaklaşık 25 odalı butik otel projesi geliştirilmiştir. Bölgede 320 TL/gece/oda ücretleriyle hizmet verilebileceği, otelin yıl içerisinde kış döneminde %15, yaz döneminde %35 oranında dolulukla çalışacağı ve önümüzdeki yıllarda artış eğiliminde olacağı varsayılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akım yöntemi ile yapılandırma sonrası otel bölümünün değeri 6.670.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değere otelin maliyeti (inşaat ve tefrişat) dahil olduğundan bu maliyetler çıkarılmalıdır. Otel maliyeti olarak; 4/A yapı sınıfı alınmış (1.016 TL/m²), tefrişat ve tesisat maliyetinin bunun %75 fazlası olacağı hesaplanarak, 1.750 TL/m² olarak kullanılmıştır.

Otel alanı 6.716 m² x 0,10 (imar hakkı) = 671,60 m² x 1,2 (ortak alan artışı) = 805,92 m²

805,92 m² x 1.750 TL/m² (tüm maliyet) = 1.410.360 TL

Arsa değeri : 6.670.000 TL - 1.410.360 TL = 5.259.640 TL

Yuvarlatılmış değer : 5.260.000 TL

Arsa birim değeri: 5.260.000 TL / 6.716 m² = 783 TL/m² bulunur.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

261 nolu parsel üzerinde yer alan yapılar 2B sınıfına dahil olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 2B yapısı sınıfına göre 483 TL/m² alınmış ve bu rakama %50 amortisman uygulanmıştır.

Bina değeri : (107,44 m² x 5 adet) + 205,19 m² + 45,16 m² = 787,55 m² x (483 TL/m²) x 0,50 = 190.193,32 TL

Arsa Değeri: 6.543.695 TL

Toplam: 6.733.888 TL

Yuvarlatılmış Değer: 6.735.000 TL

944 nolu parsel üzerindeki kamelya (köprü alanı) ve havuz yapısı sınıfı 1A 153 TL/m²

Müştemilatlar 1B yapısı sınıfı 228 TL/m²

2 katlı yapısı 2B yapısı sınıfı 483 TL/m²

3 katlı yapısı 3A yapısı sınıfı 800 TL/m² alınmış ve bu rakama %50 amortisman uygulanmıştır.

426,51 m² x (153 TL/m²x0,50) = 32.628 TL

32,84 m² x (228 TL/m²x0,50) = 3.744 TL

308,79 m² x (483 TL/m²x0,50) = 74.573 TL

733,44 m² x (800 TL/m²x0,50) = 293.376 TL

Toplam Bina Değeri: 404.321 TL

Arsa Değeri :2.349.430 TL

Toplam: 2.753.751 TL

Yuvarlatılmış Değer: 2.755.000 TL

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Değerlemede bölgedeki ticari ve konut imarlı arsalar, bölgeye hakim olan emlakçı görüşleri ve Arnavutköy Kadastro Memurundan alınan bilgi baz alınmıştır.

Emsal 1 – Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü

Bölgenin Çatalca İlçesine bağlı olduğu zamandan beri bölgede çalışan, mevcutta da Arnavutköy İlçesine bağlanmasıyla, Arnavutköy Kadastro Müdürlüğünde çalışan ilgili memur ile yapılan yüz yüze görüşme neticesinde, bölgede müstakil parsellerin 650 – 750 TL/ m² bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2 – Durusu Park Gayrimenkul – 0532 503 09 65

Durusu Park Site girişinde yer alan ve site yapıldığından beri bölgede bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan yüz yüze görüşme neticesinde, bölgede bulunan imarlı ve müstakil parsellerin 200 – 250 USD/ m² bedel ile satışa çıkarıldığı, ancak pazarlık paylarının ciddi oranda olduğu bilgisi alınmıştır. 200 USD/ m² - 1060 TL/ m² (USD: 5,3 TL)

Emsal 3 – Baco Yapı Gayrimenkul – 02165808090

Durusu Park Site içinde portföyü bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan telefon görüşmesi neticesinde, 5.750 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel ve içerisinde bulunan yaklaşık 15 yıllık, bakım gerektiren 500 m² alanlı villa satılıktır. Mülk için 5.500.000 TL istenmektedir. Mülkün %5 pazarlık payının olduğu varsayılmıştır. 5.500.000 TL x 0,95 = 5.225.000 TL, Parsel üzerinde bulunan yaklaşık 550 m² alanlı yapının değeri 550 m² x 966 TL/m² x 0,8 = 425.040 TL olarak hesaplanmıştır. Yapının III-B yapısı sınıfında olduğu varsayılmıştır. Ayrıca parsel

içerisinde yapılan peyzaj çalışması için de 150.000 TL maliyet kabulü ile arsa değeri hesaplanmıştır. $5.225.000 \text{ TL} - 425.040 \text{ TL} - 150.000 \text{ TL} = 4.649.960 \text{ TL}$ olan değer, 4.650.000 TL olarak ayrıştırılmıştır. Arsa birim fiyatı da 808 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4 – Altın Emlak – 05354866666

Durusu Park Site içinde portföyü bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan telefon görüşme neticesinde, 5.050 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 5.500.000 TL istenmektedir. Mülkün %15 pazarlık payının olduğu varsayımı ile arsanın 4.675.000 TL civarında alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Arsa birim fiyatı da 925 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 5 – Stirling Ackroyd A.Ş. – 02123227513

Durusu Park Site içinde 5.200 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 7.250.000 TL istenmektedir. Bu emsalin diğer arsalar ile arasında ciddi bir şerefiye farkı bulunmamaktadır. Benzer konumda ve aynı imar şartlarına sahiptir. Bu nedenle de mülkün %30 pazarlık payının olduğu varsayımı ile arsanın 5.075.000 TL civarında alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Arsa birim fiyatı da 975 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 6 – Aktepe Emlak – 05072492330

Durusu Park Site içinde 1.400 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 850.000 TL istenmektedir. Parsel alanı diğer villa parsellerine göre küçüktür. Benzer konumda ve aynı imar şartlarına sahiptir. Bu nedenle de mülkün %7-8 pazarlık payının olduğu varsayımı ile arsanın 800.000 TL civarında alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Arsa birim fiyatı da 571 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

Bölgede 3.havalimanından dolayı beklentiler oldukça artmış ve talep edilen rakamlar yükselmiştir. Ancak adil piyasa değerinin bu arz değerlerinin çok altında olduğu düşünülmektedir.

Emsallerin ciddi pazarlık paylarının olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede satışta bulunan emsallerin değerlendirilmesi neticesinde konu 261 parsel nolu mülkün konut imarlı bölümü bölgede yer alan emsal parsellere göre oldukça küçük olduğu için 600 TL/ m² değer takdir edilmiştir. Bölgede değerlendirme günü itibariyle satılık veya satılmış olan ticari imarlı arsa bilgisine rastlanmamıştır. Bu nedenle ticari imarlı bölümün birim değeri, konut imarlı bölümün birim değerinden %30-35 fazla olduğu varsayılmıştır. Bu varsayım istinaden ticari bölüm için 800 TL/m² değer takdir edilmiştir. Kamulaştırılacak alanlar için değer tespiti kamulaştırma komisyonlarınca belirlenecektir. Kamulaştırma değerlerinin her ne kadar adil piyasa değerine yakın olması beklense de işlem zorlukları, sürecin uzaması, uygulamanın gecikmesi gibi nedenler göz önünde bulundurularak emlak rayiç değerlerine yakın bir değer uygun görülmüştür.

261 Parsel;

DOP Alanında Kalan $\sim 4237,42 \text{ m}^2 \times 0 \text{ TL/ m}^2 = 0 \text{ TL}$

KOP Alanında Kalan $\sim 359 \text{ m}^2 \times 105 \text{ TL/ m}^2 = 37.695 \text{ TL}$

Konut Alanında Kalan $\sim 222 \text{ m}^2 \times 600 \text{ TL/ m}^2 = 133.200 \text{ TL}$

T2 Ticaret Alanında Kalan $\sim 6716 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/ m}^2 = 5.372.800 \text{ TL}$

261 Parsel için $\sim 6.543.695 \text{ TL}$ hesaplanmıştır.

Yuvarlatılmış değer : 6.545.000 TL

944 Parsel;

DOP Alanında Kalan $\sim 663 \text{ m}^2 \times 0 \text{ TL/ m}^2 = 0 \text{ TL}$

KOP Alanında Kalan $\sim 15.686 \text{ m}^2 \times 105 \text{ TL/ m}^2 = 1.647.030 \text{ TL}$

T2 Ticaret Alanında Kalan $\sim 878 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/ m}^2 = 702.400 \text{ TL}$

944 Parsel için 2.349.430 TL hesaplanmıştır.

Yuvarlatılmış değer : 2.350.000 TL

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Parsellerin üzerinde bulunan yapılar halihazırda kira getirici nitelikte olmadığı için kira tespiti yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Belediye İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Parsellerin imar koşullarına göre yapılaşması durumunda en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

En etkin ve verimli kullanım, boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak mümkün
- Yasal çerçevesinde desteklenen ve gerçekleştirilebilen
- Finansal olarak yapılabilir
- Konu mülkü en yüksek değerine ulaştırın, makul ve yasal

kullanımının analizidir. Parsellerin konut, yol, otopark, ticari alan olarak belirlenen kısımları yasal imar durumu ile çizilmiştir. Sadece ticari amaçlı ayrılan alanlar için farklı kullanım testleri yapılabilir ancak bölgenin gelişmemiş olması ve ticari amaçlı gelir getirebilecek tek kullanım şeklinin otel kullanımı olduğunun tespit edilmesi nedeniyle, değerlendirme yöntemleri kısmında bu alanda bir proje geliştirilerek değere ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerindeki yapılar halihazırda bir getiri sağlamamaktadır. Tadilat ve tamirat sonrası ise arsa alanının büyük, yapıların küçük ve gelir getirici özelliğinin zayıf olması sebebiyle, bu yapıların yıkılarak, imar planı uygulaması yapılarak, plana uygun yapılaşma sağlanması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

4.18. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen spesifik bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanlar ile ilgili bir çalışma yapılmamıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Arsa değerinin tespiti için bölgede satışta olan imarlı parsellerin fazla olması durumundan dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, mülkler içerisindeki ticari imarlı olan alanlarda olumlu düzeltme de uygulamak koşulu ile değer takdir edilmiştir. Ancak Spor alanı, sağlık tesis alanı bölümlerinde kalan yerlerde ise 2018 emlak rayiç bedeline yeniden değerlendirme oranları eklenerek değer takdir edilmiştir. Yola terk olacak yerler ise değerlendirme dışında tutulmuştur. Ticari alanlar için de bir proje geliştirilmiş ve tahmini bir gelir projeksiyonu oluşturularak değer takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile konut imarlı alanlar için 600 TL/m² değere elde edilirken, ticari alanlar için 800 TL/m² bulunmuştur. Gelir yöntemi ile ulaşılan ticari arsa değeri ise 780 TL/m² dir. Arsa değeri hesaplamalarında emsal yöntemi ile elde edilen değer dikkate alınmıştır. Nihai değer ise hesaplanan bina değerleri, arsa değerleri ile toplanarak maliyet yöntemi ile takdir edilmiştir.

261 Parsel için 6.735.000 TL, 944 Parsel 2.755.000 TL olmak üzere, toplamda değer, 9.490.000 TL olarak hesaplanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde yer alan yapılar için yapı kayıt belgesi alınmıştır. Bu nedenle 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesinde belirtilen şartlarda ve sürelerde yapılar yasal olarak kabul edilebilecektir. Bununla birlikte konu alan 3194 sayılı kanunun 18.maddesi uyarınca imar uygulaması görece alanda yer almaktadır. Bu nedenle uygulama esnasında raporda belirtilen fonksiyon alanlarında bazı değişiklikler olabilir. Bu değişikliklerin, değeri büyük ölçüde değiştirmeyeceği bilinmekte olup uygulama sonrası değerlendirme raporunun yenilenmesi tavsiye edilir.

Konu parsellerin bir kısmının rezerv yapı alanında kalması ile ilgili olarak genel görüş: Rezerv yapı alanı büyük ölçüde 261 nolu parselin önünden geçen Yassıören-Tayakadın Caddesi (duble yol-karayolu) nin güneyinde kalmaktadır. Sınır, bu karayolunun parseline doğru 20-30 m. sini alacak şekilde çizilmiş olup sınır ile karayolu arasında kısıtlı bir alan kullanımı görülmektedir. Bu iki çizgi arasına sıkışmış alan rezerv alan kullanımı açısından efektif değildir. Uygulama esnasında bu sınırın karayolunun aşağısına çekilmesi, alan kullanımının verimli olması açısından daha uygun görülmeyle birlikte İdare'nin nasıl bir yol izleyeceği bu aşamada bilinemez. Halihazırda parselin alım satımını/tasarrufunu engelleyen/kısıtlayan yasal bir engel yoktur. Rezerv alanlarının kullanımında Hazine arazilerine öncelik verildiği/verileceği bilinmektedir. Bununla birlikte, Bakanlıkça alanın rezerv yapı alanı olarak kullanılmaya karar verilmesi durumunda mal sahibine bedeli ödenmesi veya muadil değerinde başka bir mülk teklifi edilmesi gerekmektedir. Bu durumda değerlendirme çalışmasının yenilenmesi önerilir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

1)Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "c" fıkrasında;

"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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmekte olup tebliğin, "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 29.11.2018 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipotegün değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

2) 17.01.2017 tarihli GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1)'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (III-48.1b) madde 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

"r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." Parsel üzerinde yer alan yapıların metruk durumda olduğu/kullanılmadığı ve gelir getirme kabiliyetine sahip olmadığı tespit edilmiştir. Ancak Avrasya GYO A.Ş. bu yapıların yıkılması ile ilgili değil, yasal sayılması için imar barışı başvurusunda bulunmuş ve 16.12.2018 ve 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgelerini almıştır. Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir' doğrultusunda, imar barışı başvurusu yapılmış konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu mülklerin yapı kayıt belgelerini almış olması ve devredilebilmesini ve değerini önemli ölçüde engelleyen bir takyidat olmaması, tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtlarının, değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazlar 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/c ve 30. maddesine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 'arsa' olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 **SONUÇ**

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

261 Parsel için 6.735.000 TL (Altı milyonyedi yüz otuz beş bin Türk Lirası)

944 Parsel için 2.755.000 TL (İki milyonyedi yüz ellibeş bin Türk Lirası)

değer takdir edilmiştir.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

261 parsel için:

KDV Hariç Piyasa Değeri; 6.735.000 TL (Altı milyonyedi yüz otuz beş bin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 7.947.300 TL (Yedi milyondokuz yüz kırkyedibinüç yüz Türk Lirası)

944 Parsel için:

KDV Hariç Piyasa Değeri; 2.755.000 TL (İki milyonyedi yüz ellibeş bin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 3.250.900 TL (Üç milyoniki yüz ellibindokuz yüz Türk Lirası)

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirme bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hakan TOKGÖZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401631)

Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Referans No	Tarih	Değerleme Uzmanları	KDV Hariç Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)
MD-SP147	30.12.2016	Hakan Tokgöz Ayşe Evcin	261 nolu parsel	6.200.000 TL	261 nolu parsel	7.316.000 TL
			944 nolu parsel	1.760.000 TL	944 nolu parsel	2.076.800 TL