

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Arnavutköy – Dursunköy / İSTANBUL**  
**(14 adet parsel)**



# NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 27 Mayıs 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 27 Mayıs 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Mayıs 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/2824
<b>Değerleme Konusu</b>	Dursunköy,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 14 adet parsel Arnavutköy / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de konumlu : toplam 14 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. : Tan. Paz. San. Tic. A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Değerlenen Taşınmazlardaki Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Tic. A.Ş.'nin Hisselerinin Toplam Yüzölçümü</b>	: 3.630.821,35 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Tic. A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Tic. A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	367.235.000,-TL	196.340.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

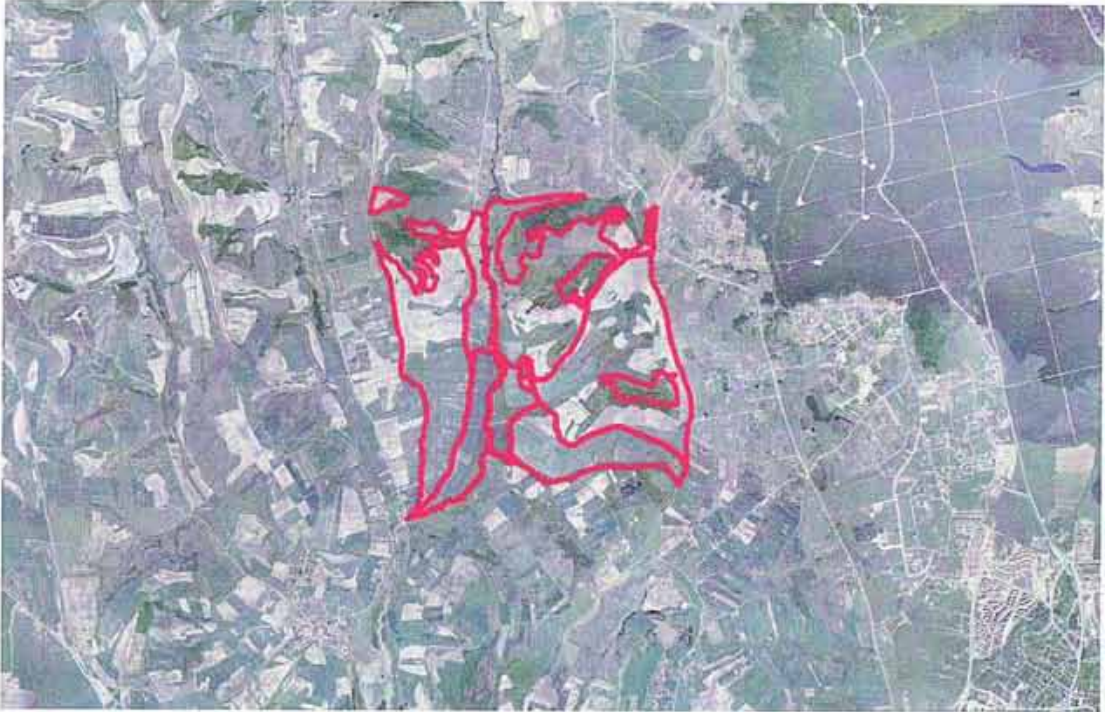
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2824

**İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	4
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	19
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	20
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	27
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	28
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	28
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	28
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
9. BÖLÜM	RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR).....	30
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	35

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Dursunköy'de konumlu 14 adet parselin Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Tic. A.Ş.'nin toplam hisselerine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	29 Mayıs 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de konumlu 14 adet parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV Hariç)</b>		
<b>Hisselerine Denk Gelen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>367.235.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti ile Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Tic. A.Ş.'nin hisselerine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyüne alınması düşünülen gayrimenkullerin değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	1491 Parsel	1490 Parsel	1481 Parsel
<b>SAHİBİ</b> :	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
<b>İLİ</b> :	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b> :	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
<b>KÖYÜ</b> :	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
<b>MEVKİİ</b> :	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
<b>ADA NO</b> :	---	---	---
<b>PARSEL NO</b> :	1491	1490	1481
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> :	Tarla	Tarla	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b> :	5.770,00 m <sup>2</sup>	974.253,00 m <sup>2</sup>	330.445,00 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b> :	863484/1056422	863484/1056422	296331/333296
<b>YEVMIYE NO</b> :	2204	2204	2458
<b>CİLT NO</b> :	21	21	20
<b>SAYFA NO</b> :	2007	1993	1954
<b>TAPU TARİHİ</b> :	06.04.2006	06.04.2006	14.04.2006

	1083 Parsel	738 Parsel	737 Parsel
<b>SAHİBİ</b> :	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic.
<b>İLİ</b> :	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b> :	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
<b>KÖYÜ</b> :	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
<b>MEVKİİ</b> :	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
<b>ADA NO</b> :	---	---	---
<b>PARSEL NO</b> :	1083	738	737
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> :	Tarla	Tarla	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b> :	41.700,00 m <sup>2</sup>	546.600 m <sup>2</sup>	1.353.135,00 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b> :	Tamamı	402003/546600	1080073/1470250
<b>YEVMIYE NO</b> :	2901	2204	2204
<b>CİLT NO</b> :	11	8	8
<b>SAYFA NO</b> :	1087	735	734
<b>TAPU TARİHİ</b> :	27.04.2006	06.04.2006	06.04.2006



		304 Parsel	303 Parsel	302 Parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
<b>KÖYÜ</b>	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
<b>MEVKİİ</b>	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
<b>ADA NO</b>	:	---	---	---
<b>PARSEL NO</b>	:	304	303	302
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Tarla	Tarla	Kargir Ahır Müştemil Tarla (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	10.950,00 m <sup>2</sup>	8.350,00 m <sup>2</sup>	3.900,00 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı	Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	:	2901	2901	2901
<b>CİLT NO</b>	:	4	4	4
<b>SAYFA NO</b>	:	304	303	302
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	27.04.2006	27.04.2006	27.04.2006

		301 Parsel	300 parsel	298 Parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Soft Metal San. Ve Tic. Ltd. Şti.
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
<b>KÖYÜ</b>	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
<b>MEVKİİ</b>	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
<b>ADA NO</b>	:	---	---	---
<b>PARSEL NO</b>	:	301	300	298
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Kargir Ahır Müştemil Tarla (*)	Kargir Ev (*)	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	1.700,00 m <sup>2</sup>	644,00 m <sup>2</sup>	203.013,00 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı	Tamamı	164764/203013
<b>YEVMIYE NO</b>	:	2901	2901	2050
<b>CİLT NO</b>	:	4	4	4
<b>SAYFA NO</b>	:	301	300	298
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	27.04.2006	27.04.2006	31.03.2006

(\*) Yerinde yapılan incelemelerde 300 ve 301 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür.

	296 Parsel	295 Parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Soft Metal San. Ve Tic. Ltd. Şti.
<b>İLİ</b>	: İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Arnavutköy	Arnavutköy
<b>KÖYÜ</b>	: Dursunköy	Dursunköy
<b>MEVKİİ</b>	: Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
<b>ADA NO</b>	: ---	---
<b>PARSEL NO</b>	: 296	295
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Tarla	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 233.000,00 m <sup>2</sup>	1.083.850,00 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: 206523/233000	701415/1083850
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2901	2050
<b>CİLT NO</b>	: 3	3
<b>SAYFA NO</b>	: 296	295
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 27.04.2006	31.03.2006

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 28 Mayıs 2013 tarihli TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

#### Tüm parseller üzerinde müştereken:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 tarih ve 4444 yevmiye no ile)
- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

**296, 1481 ve 1490 no'lu parseller üzerinde müştereken:****Beyanlar Bölümü:**

- Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 31.12.2012 tarih, 2011/120 sayılı yazısına istinaden tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 tarih ve 5577 yevmiye no ile)

**298 ve 1481 no'lu parseller üzerinde müştereken:****Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı vardır. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

**738 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Mülkiyet intikalinin toprak ve tarih reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı.

**304 no'lu parsel üzerinde:****Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29.869 m<sup>2</sup> mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı vardır. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

**Not:** İrtifak hakları rutin uygulamalar olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

**TAKYİDATLARLA İLGİLİ AÇIKLAMALAR****1. 3402 SAYILI KANUNUN 22. MADDESİNİN 2. FIKRASININ (A) BENDİ UYGULAMASINA TABİDİR.**

**Madde 22 -** Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbî tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

- a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe

uygun göstermediği tespit edilen kadaströ haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadaströ görmüş yerlerde,

- b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadaströ Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkrâ hükümü uygulanmaz.

İkinci fıkrânın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadaströ Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadaströ çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında bu maddenin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## **2. 01.04.2013 TARİH VE 652 SAYI İLE KAYITLI 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA REZERV YAPI ALANI İÇERSİNDE KALMAKTADIR.**

Detaylı açıklama imar durumu bölümü altında verilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında bu maddenin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## **3. GAZİOSMANPAŞA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NİN 31.12.2012 TARİH, 2011/120 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI.**

296, 1481 ve 1490 no'lu parseller ile ilgili müşterinden temin edilen 11.02.2011 tarih ve 2011/120 dosya no'lu davaya ilişkin 04.05.2012 tarihli bilirkişi raporu, 11.12.2012 tarih ve 2011/120 esas ile 2012/634 karar no'lu Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin karar yazısına göre rapor konusu taşınmaz ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- 296 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 132.354 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 117.313,93 m<sup>2</sup> yere,
  - 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 185.370 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 164.819,09 m<sup>2</sup> yere,
  - 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 974.253 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 126.904,33 m<sup>2</sup> yere,
- toplamda 18.079.450,87 TL kamulaştırmasız el atma bedeli tayin ve takdirine karar verilmiştir. Ayrıca bu kısımların tapu kayıtlarının iptali ile davalı adına kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında mahkeme kararının olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Rapor konusu parsellerden mahkeme kararı ile belirlenen kısımları için sadece kamulaştırma kararı alınmış olup ilgili kamulaştırma gerçekleştiği anda maliğe kamulaştırma bedeli ödenerek geri kalan kısımları tapuya yeniden kayıt edilecektir.

#### 4. MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARİH REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI BEYANI AÇIKLAMASI

Bu beyan tarım arazilerinin ifraz edilerek (bölünmesi) satılmasını engellemek için konulmuş bir yasa olup bölgenin rezerv alanı ilan edilmesiyle tüm planlama yetkisi Bakanlığa geçmiştir. Bu nedenle bu beyanın bir geçerliliği kalmamıştır.

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bölgenin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, plansız alanda kaldığı belirlenmiştir. Taşınmazlar Sazlıdere Havzası Koruma Kuşağı ve Baklalı Deresi Dere Koruma Kuşağı içerisinde yer almakta olup bunların dereceleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Parsel No	Hisseye Düşen Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Sazlıdere Barajı Orta Mesafeli Korumada Kalan (%)	Sazlıdere Barajı Uzun Mesafeli Korumada Kalan (%)	Baklalı Deresi Mutlak Korumada Kalan Alan (m <sup>2</sup> )	Baklalı Deresi Mutlak Koruma Dışında Kalan Alan (m <sup>2</sup> )
1491	4.716,20	0	100	-	4.716,00
1490	796.321,81	0	100	126.904,00	669.418,00
1481	293.796,20	50	50	164.819,00	128.977,00
1083	41.700,00	0	100	-	41.700,00
738	402.003,00	5	95	-	402.003,00
737	994.038,14	0	100	-	994.038,00
304	10.950,00	0	100	-	10.950,00
303	8.350,00	0	100	-	8.350,00
302	3.900,00	0	100	-	3.900,00
301	1.700,00	0	100	-	1.700,00
300	644,00	0	100	-	644,00
298	164.764,00	15	85	77.389,00	87.375,00
296	206.523,00	0	100	117.314,00	89.209,00
295	701.415,00	20	80	2.471,00	698.944,00
<b>TOPLAM</b>	<b>3.630.821,35</b>		<b>TOPLAM</b>	<b>488.897,00</b>	<b>3.141.924,00</b>

Ayrıca 296, 1481 ve 1490 no'lu parseller ile ilgili müşterinden temin edilen 11.02.2011 tarih ve 2011/120 dosya no'lu davaya ilişkin 04.05.2012 tarihli bilirkişi raporu, 11.12.2012 tarih ve 2011/120 esas ile 2012/634 karar no'lu Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin karar yazısına göre rapor konusu taşınmazlar ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- 296 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 132.354 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 117.313,93 m<sup>2</sup> yere,
- 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 185.370 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 164.819,09 m<sup>2</sup> yere,

- 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 974.253 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 126.904,33 m<sup>2</sup> yere, toplamda 18.079.450,87 TL kamulaştırmasız el atma bedeli tayin ve takdirine karar verilmiştir. Ayrıca bu kısımların tapu kayıtlarının iptali ile davalı adına kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

#### **Rezerv Alanı ile ilgili açıklamalar:**

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

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

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden

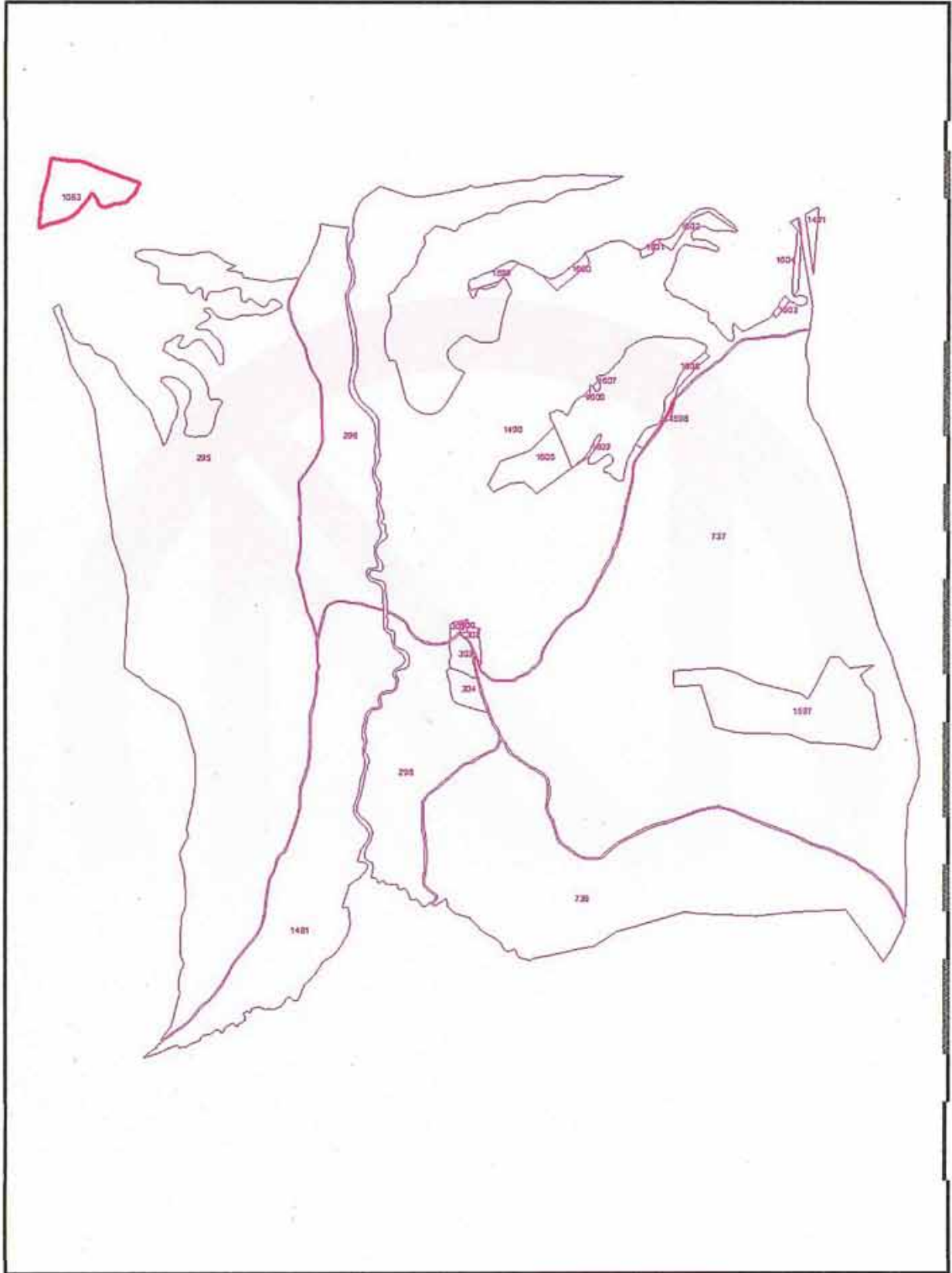
yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,

- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.**

**Rapor konusu parsellerin imar durumu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### KADASTRAL HARİTA





## 4.1 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde maliklerinin değişmediği görülmüştür.

### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüş olup bölge Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### 4.4.3 Hukuki Süreç İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 296, 1481 ve 1490 no'lu parseller ile ilgili müşterinden temin edilen 11.02.2011 tarih ve 2011/120 dosya no'lu davaya ilişkin 04.05.2012 tarihli bilirkişi raporu, 11.12.2012 tarih ve 2011/120 esas ile 2012/634 karar no'lu Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin karar yazısına göre rapor konusu taşınmazlar ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- 296 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 132.354 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 117.313,93 m<sup>2</sup> yere,
- 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 185.370 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 164.819,09 m<sup>2</sup> yere,
- 1481 no'lu parselin mutlak dere koruma kuşağında kalan 974.253 m<sup>2</sup>'lik kısmında davacının hissesine isabet eden 126.904,33 m<sup>2</sup> yere,

toplamda 18.079.450,87 TL kamulaştırmasız el atma bedeli tayin ve takdirine karar verilmiştir. Ayrıca bu kısımların tapu kayıtlarının iptali ile davalı adına kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy, Karahallı Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet parseldir.

Birbirlerine bitişik ve yakın konumda olan parsellere; Arnavutköy'ün içinden devam eden Eski Edirne Asfaltı Yolu üzerinde yaklaşık 5 km devam edildikten sonra Hadımköy – Dursunköy Caddesi'ne sapılır ve yaklaşık 2,50 km ilerlenerek ulaşılır.

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde tarım arazileri ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve rezerv alanı içerisinde yer almaları, bölgede III. Havaalanı projesinin ihale sürecinin tamamlanmış olması ve Kuzey Marmara Otoyolu'nun temel atma işlemlerinin gerçekleşmiş olması taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Arnavutköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve altyapısı eksik durumdadır.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN HİSSELERE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	1491	5.770,00	4.716,20
2	1490	974.253,00	796.321,81
3	1481	330.445,00	293.796,20
4	1083	41.700,00	41.700,00
5	738	546.600,00	402.003,00
6	737	1.353.135,00	994.038,14
7	304	10.950,00	10.950,00
8	303	8.350,00	8.350,00
9	302	3.900,00	3.900,00
10	301	1.700,00	1.700,00
11	300	644,00	644,00
12	298	203.013,00	164.764,00
13	296	233.000,00	206.523,00
14	295	1.083.850,00	701.415,00
<b>TOPLAM</b>		<b>4.797.310,00</b>	<b>3.630.821,35</b>

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parsellerin bir çoğu düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı eksik vaziyettedir.

## 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında bölgenin rezerv yapı alanı ilan edilmesine istinaden yeniden bir planlama ve akabinde imar uygulama sürecinin tamamlanmasına kadar parsellerin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Arnavutköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 13.483.052 kişidir.

## **Arnavutköy İlçesi**

İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburçun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarılar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ancak, kum ocakları, sahil şeridinin doğal özelliğini önemli ölçüde tahrip etmiştir.

Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. Kayıtlarda, ilçe topraklarının yarısından biraz fazlası (%52: 259,4 km<sup>2</sup>) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km<sup>2</sup>) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi'nin büyük çoğunluğu, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir. Ancak zeminin depreme karşı mukavemetinin ölçülmesi, lokal olarak zeminin incelenmesiyle öğrenilebilecektir. Deprem risk haritaları, sadece deprem dalgalarının etkisini bölgesel olarak göstermektedir. Göz ardı edilmemesi gereken önemli husus depremin zeminin lokal yapısına göre şiddet kazandığı gerçeğidir. Yani aynı bölgede yer alan iki ayrı mekân., zemin yapısına göre depremi farklı şiddetlerde hissedeceklerdir. Bu açıdan bakıldığında, Arnavutköy'de özellikle dere yataklarının ve heyelan potansiyeli olan yamaçların riskli bölgeler olduğu söylenebilir.

Arnavutköy gün geçtikçe hızlı bir şekilde gelişmektedir. İlçeye bağlı 32 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri (özellikle beldeler) 80'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. 1985 yılında toplam 27.281 olan nüfus, 29.439 kişi (%107,91) oranında artarak 1990 yılında 56.720'ye yükselmiştir. 1990-2000 arasında ilçe sınırları içindeki yerleşim birimlerinin nüfusları toplamda 59.946 kişi (%105,69) oranında artarak 116.666'ya yükselmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu

verilerine göre 2012 yılı sonu itibarı ile ilçenin "şehir nüfusu" 198.165, "köy nüfusu" 8.134 kişi olup, toplam nüfus 206.209'dır.

İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu göstermektedir. İlçenin ihtiyaçlarına ilişkin planlamalar yapılırken, bu durumun dikkate alınması gereklidir. Günümüzde öncelikli ihtiyaçlar kategorisinde olan okul, sağlık tesisi, spor alanları ve diğer sosyal-kültürel tesislere olan talepler zaman içinde azalma eğilimine girecek, buna karşılık yaşlı bakımı ve engellilerin rehabilitasyonu gibi ihtiyaçlara yönelik talepler ise artış gösterecektir. Ancak, ilçenin mevcut demografik verileri, bu sürecin uzun vadede (20-30 yıl içinde) kendini kuvvetli bir şekilde hissettireceğine işaret etmektedir.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Yerleşim birimleri, ilçenin doğu bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk'un bulunduğu bu bölgenin nüfusu 2008 yılı itibarı ile 131.360 olup, toplam nüfusa oranı %80'in üzerindedir. Hadımköy güney batıda, Durusu-Karaburun aksı ise kuzeybatıda yer almaktadır. Büyük yerleşim birimleri genel olarak birleşmiş, yalnızca Hadımköy ve Durusu-Karaburun aksı, merkezî yerleşim alanından kopuktur. Bunların dışındaki yerleşim birimleri ise ilçenin değişik yerlerine dağılmış köylerden oluşmaktadır. İlçenin toplam yerleşim alanı 70,5 km<sup>2</sup> olup, ilçe topraklarının %14'ünü kaplamaktadır. Konutlar Arnavutköy merkezde genel olarak 2-4 katlı diğer yerleşim birimlerinde ise genel olarak 2-3 katlıdır. Bunların dışındakilerin büyük çoğunluğu ise, 1-2 katlı müstakil evlerdir. İlçenin çeşitli yerlerinde 5-6 katlı binalar da vardır. Taşoluk, Haraççı ve Durusu başta olmak üzere, ilçede son dönemlerde birçok villa ve sitenin inşa edildiği görülmektedir. Ayrıca, Arnavutköy merkezinde Arnavutköy Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği ile, 6 katlı bloklar halinde toplam 574 adet modern toplu konut yapılmıştır. Yine ilçe sınırları içindeki Hadımköy bölgesinde 11 katlı bloklar halinde toplam 1012 konut yapılmıştır. Taşoluk bölgesinde TOKİ tarafından 3 katlı bloklar halinde toplam 1356 konut yapılmıştır.

## **SU HAVZALARI**



İstanbul'un Avrupa yakasının su kaynaklarından Terkos Gölü ve Sazlıdere Barajı büyük ölçüde ilçe sınırlar içindedir. İlçenin, Büyükçekmece Gölü'ne de sınırı vardır. Bu üç su kaynağı ile Küçükçekmece Gölü ve Alibeyköy Barajı'nın su toplama havzası kısmen ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere ve Alibeyköy Deresi kuzeybatı-güney doğu aksında uzanan vadiler içindedir. Bunlardan Sazlıdere Vadisi ilçeyi adeta ikiye bölen geniş bir coğrafi oluşumdur. Alibeyköy Deresi ise yer yer daralan fakat fazla derin olmayan bir vadide akmaktadır. Büyükçekmece Gölü'nü besleyen Karasu ve Delice dereleri ise kuzey-güney doğrultusunda hafif dalgalı düzlükler içinden akmaktadır. Terkos Gölü'nü besleyen dereler ise kuzey ve kuzey batı istikametinde derin olmayan kısa vadiler oluşturmuştur. Toplam sayıları 15 olan dereler, genel olarak yağmur ve yer altı suları ile beslenmekte olup, birçoğu yazın kurumaktadır. İlçe topraklarının yaklaşık %90'ı "su havzası" ilan edilmiş olup, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) tarafından koruma altına alınmıştır.

## **ULAŞIM**

Arnavutköy, İstanbul metropoliten alanı içinde bulunmakla birlikte, şehrin geleneksel merkezlerine nispeten uzaktır. Fatih-Eminönü aksına yaklaşık 30 km., Mecidiyeköy-Levent aksına ise 35 km. uzaklıktadır. Ayrıca, en yakın ilçe merkezi olan Sultangazi ile arasında geniş bir ormanlık alan bulunmaktadır. Bu özelliği ile metropoliten alandaki diğer yerleşim birimlerinden kısmen kopuk bir görünüm arz etmektedir. İlçenin merkezini oluşturan Arnavutköy-Boğazköy-Bolluca-Haraççı-Taşoluk yerleşmeler bölgesi, İstanbul'un ana ulaşım aksları üzerinde değildir. Yalnızca Hadımköy bölgesi TEM Otoyolu yakınındadır. Bu nedenle, ilçenin, İstanbul'un diğer merkezlerine ulaşımı için özel hatların geliştirilmesi gerekmiştir.

Arnavutköy İlçesi'nin diğer yerleşim alanları ile ulaşımı otobüs ve minibüs hatları ile sağlanmaktadır. İlçe'den Eminönü, Mecidiyeköy, Cebeci, Habipler Metro İstasyonu, Gaziosmanpaşa, Fatih, Eyüp ve Edirnekapı istikametine otobüs seferleri düzenlenmektedir. İlçe içinde ise Karaburun ve Hadımköy'den Arnavutköy'e otobüs



seferleri yapılmaktadır. Ayrıca, ilçe içinde birçok noktaya, ilçeden Sultangazi, Gaziosmanpaşa ve Üçşehitler'e minibüs ve dolmuş hatları bulunmaktadır.

Arnavutköy'e ulaşımın daha hızlı ve konforlu yapılması amacıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmakta olan Habipler-Arnavutköy bölünmüş yolu büyük ölçüde tamamlanmıştır. 2x3 şerit olarak yapılan yolun standardı yüksektir. Ayrıca, Habipler-TEM bağlantı yolu da 2x2 şerit olarak inşa edilmiştir. Bunların dışında Arnavutköy'ü ilgilendiren diğer karayolu çalışmaları şunlardır:

Gaziosmanpaşa-Karaburun yolu (Proje aşamasında)

Büyükçekmece-Hadımköy Köprüsü-Yassıören yolu (Proje tamamlandı)

Arnavutköy-Ispartakule-Hadımköy yolu (Proje aşamasında)

Sultançiftliği-Boğazköy yolu (Proje aşamasında)

Hasdal-Karaburun yolu (Tamamlandı)

Özellikle, Durusu-Karaburun aksının turistik önemi ve ilçedeki piknik ve dinlenme alanlarının yoğunluğu dikkate alındığında, ulaşım yatırımlarının önemi daha iyi anlaşılmaktadır. Bu yatırımların tamamlanması ile birlikte, bir yandan ilçenin diğer yerleşim alanları ile ulaşımı büyük ölçüde rahatlayacak, diğer yandan da ilçe ekonomisinin gelişmesine önemli katkılar sağlanacaktır. Ancak, ilçenin ulaşım sorununun nihai olarak çözülmesi için Topkapı-Habipler hafif metro hattının Arnavutköy'e kadar uzatılması çalışmalarının tamamlanması gereklidir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Bölgenin doğal güzelliği,
- o Rezerv alanı içerisinde yer almaları,
- o Bölgede III. Havaalanı projesinin ihale sürecinin tamamlanması ve Kuzey Marmara Otoyolu'nun temelini atılmış olması,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,

#### Olumsuz etkenler:

- o Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- o Plansız sahada yer alıyor olmaları,
- o Parsellerin bir kısmının Sazlıdere Barajı Koruma Kuşağı ve Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalıyor olması,
- o Bölgede altyapının henüz eksik olması.

## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 1.500 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarla için 165,-TL/m<sup>2</sup> bedel talep edilmektedir.  
İlgilisi: 0 532 332 65 03
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu orta ve uzun koruma kuşağında yer alan 400 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarlanın m<sup>2</sup> satış değeri 175,-TL'dir.  
İlgilisi: 0 532 520 88 35
3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu orta ve uzun koruma kuşağında yer alan 785 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarlanın m<sup>2</sup> satış değeri 160,-TL'dir.  
İlgilisi: 0 532 520 88 35
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu orta koruma kuşağında yer alan 250 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarlanın m<sup>2</sup> satış değeri 150,-TL'dir.  
İlgilisi: 0 532 559 40 96
5. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu orta koruma kuşağında yer alan 148 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarlanın m<sup>2</sup> satış değeri 169,-TL'dir.  
İlgilisi: 0 532 559 40 96
6. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu kısa ve orta koruma kuşağında yer alan 400 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarlanın m<sup>2</sup> satış değeri 167,-TL'dir.  
İlgilisi: 0 535 874 26 81
7. Taşınmazlarla aynı bölgede, uzun koruma kuşağında yer alan 388 parseldeki 26.500 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarla hissesi için 4.770.000 TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış fiyatı 180,-TL) İlgilisi 0 532 573 93 29
8. Taşınmazlarla aynı bölgede, uzun koruma kuşağında yer alan 216 parselde konumlu 17.250 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarla hissesi için 3.260.000 TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 190,-TL) İlgilisi 0 532 120 08 99
9. Taşınmazlarla aynı bölgede, uzun koruma kuşağında yer alan 901 parselde konumlu 22.282 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarla hissesi için 4.250.000 TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 190,-TL) İlgilisi 0 532 602 17 25
10. Taşınmazlarla aynı bölgede, uzun koruma kuşağında yer alan 308 parselde konumlu 26.500 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen tarla hissesi için mv satış fiyatı 150,-TL'dir.  
İlgilisi 0 532 551 69 26

## Bölgedeki satılık konutlar

1. Bölgede konumlu Taşpınar Evleri bünyesindeki bir bloğun zemin katında yer alan 140 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 106.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 760,-TL) İlgilisi / Century 21 Emin Gayrimenkul: 0 212 886 40 56
2. Bölgede konumlu Taşpınar Evleri bünyesindeki bir bloğun 5. normal ve çatı katında yer alan 230 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 5+1 dubleks daire için 195.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 850,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Emin Gayrimenkul: 0 212 886 40 56
3. Bölgede konumlu Hadımköy Tuğrakent Konutları bünyesindeki bir bloğun 7. normal katında yer alan 143 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 175.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.225,-TL) İlgilisi / Turyap Bakırköy: 0 212 572 05 40
4. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun zemin katında yer alan 120 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 115.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 960,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 535 540 46 61
5. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun 3. normal katında yer alan 130 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 135.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.040,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 538 984 44 00
6. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun 4. normal katında yer alan 134 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 130.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 970,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 212 659 76 10
7. Bölgede konumlu Hadımköy Kiptaş Konutları 1. Etap bünyesindeki bir bloğun 9. normal katında yer alan 75 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 68.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 905,-TL)  
İlgilisi / Boğaziçi Yönetim A.Ş.: 0 541 504 34 00
8. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun zemin katında yer alan 95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 90.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 950,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 530 694 99 55
9. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun zemin katında yer alan 95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 90.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 950,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 530 694 99 55
10. Bölgede konumlu Taşoluk TOKİ Konutları bünyesindeki bir bloğun 1. normal katında yer alan 90 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 100.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.110,-TL) İlgilisi / Güneysu Emlak İnşaat: 0 212 418 10 19
11. Taşoluk'ta konumlu 2 katlı toplam 285 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 5+1 villa için 700.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.455,-TL)  
İlgilisi / Milten Yapı: 0 533 347 35 31

12. Taşoluk'ta konumlu 3 katlı toplam 320 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 8+1 villa için 650.000,-TL talep edilmektedir. Emsal şerefiyesi düşüktür.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.030,-TL) İlgilisi / Altın Emlak: 0 533 723 70 16
13. Hadımköy'de konumlu 2 katlı toplam 160 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 4+1 villa için 540.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.375,-TL) Emsal şerefiyesi yüksektir. İlgilisi / Özlem Çelik: 0 533 619 81 48

## **7. BÖLÜM** **GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### **7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** yöntemi kullanılmıştır.

Rapor konusu parsellerin halihazırda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında kalmaması nedeniyle değerlemede gelir indirgeme yöntemi sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuş olup güvenli tarafta kalınarak kabuller yapılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin konumlarına ve büyüklüklerine göre m<sup>2</sup> satış değerlerinin 150 – 190,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Rapor konusu parsellerin büyük bir kısmı emsallerde yer alan gayrimenkullerden çok daha büyük yüzölçümlere sahiptirler. Bu nedenle bu parsellerin satış kabiliyetleri küçük yüzölçümlere sahip parsellerden daha düşüktür. Ayrıca olası bir alım - satım esnasında pazarlık paylarının da olacağı görüşüyle taşınmazlar için referans m<sup>2</sup> satış değerinin 100,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Parseller büyüklüklerine, kamulaştırma durumlarına, dere koruma kuşağında kalan kısımlarına, havza koruma mesafelerine ve konumlarına göre referans değere göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri sayfa 29'da yer alan tabloda listelenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN HİSSELERE DÜŞEN MİKTAR (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER	PAZAR DEĞERİ (TL)	DEĞERLENEN HİSSELERİN PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)
1	1491	5.770,00	4.716,20	150	865.000	710.000	0,63
2	1490	974.253,00	796.321,81	90	87.680.000	71.670.000	0,38
3	1481	330.445,00	293.796,20	50	16.520.000	14.690.000	0,21
4	1083	41.700,00	41.700,00	125	5.210.000	5.215.000	0,52
5	738	546.600,00	402.003,00	115	62.860.000	46.230.000	0,48
6	737	1.353.135,00	994.038,14	115	155.610.000	114.315.000	0,48
7	304	10.950,00	10.950,00	150	1.640.000	1.645.000	0,63
8	303	8.350,00	8.350,00	150	1.250.000	1.255.000	0,63
9	302	3.900,00	3.900,00	150	585.000	585.000	0,63
10	301	1.700,00	1.700,00	150	255.000	255.000	0,63
11	300	644,00	644,00	150	97.000	95.000	0,63
12	298	203.013,00	164.764,00	55	11.166.000	9.060.000	0,23
13	296	233.000,00	206.523,00	50	11.650.000	10.325.000	0,21
14	295	1.083.850,00	701.415,00	130	140.900.000	91.185.000	0,54
<b>TOPLAM</b>					<b>496.288.000,-TL</b>	<b>367.235.000,-TL</b>	

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

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

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirilme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

## 9. BÖLÜM

### **RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)**

Parsellerin imar durumlarının bölgedeki genel yapılaşmaya uygun bir imar fonksiyonuna göre değişmesi durumunda oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. **Raporun bu bölümü sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.**

#### **9.1 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### **Varsayımlar ve Kabuller**

Parsellerin toplam yüzölçümü 4.797.310,00 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin değerlemesi yapılan hisselerine düşen miktarı 3.630.821,35 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerden 409.037,35 m<sup>2</sup>'si kamulaştırılacak alandır. Bu alan 3.630.821,35 m<sup>2</sup>'den düşüldüğünde ise 3.221.784,00 m<sup>2</sup> uygulama yapılabilecek alan kalmaktadır. Projeksiyonda bu yüzölçümü dikkate alınmıştır.

- Rapor konusu parseller daha önceden bir imar uygulamasına tabi olmadıklarından kadastral parsel niteliğindedirler. Bu nedenle bu parsellerden güvenli tarafta kalınarak % 40 DOP ve % 10 da KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. Parsellerin değerlemesi yapılan hisselerinin kamulaştırılması yapıldıktan sonra toplam miktarı 3.221.784,00 m<sup>2</sup>'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 1.610.890 m<sup>2</sup>'dir.

- Parsellerin değerlemesi yapılan hisselerinin tümü için imar uygulaması yapıldıktan sonraki toplam net alan ise 1.610.890 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.
- Kesintiler sonrası kalacak net parsellerin de güvenli tarafta kalınarak Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,30 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır. (Mevcut İSKİ Havza Yönetmeliğine göre; Arnavutköy merkezde uzun mesafe koruma bandında kalan alanlarda yapılaşma hakkı 80 kişi / ha'dır. 80 kişi / ha da yapılaşma hakkı olarak yaklaşık Emsal (E): 0,30'a denk gelmektedir. Ayrıca uygulama esnasında terkerin kısa ve orta mesafe koruma bandından yapılacağı varsayılarak hesaplamalar yapılmıştır.)
- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Olası yapılaşma hakkına göre emsal alan  $1.610.890 \text{ m}^2 \times 0,30 \cong 483.270 \text{ m}^2$ 'dir.
- Bölge genelinde yapılan incelemelerde benzer niteliklere sahip konut projelerinde toplam inşaat alanı emsal inşaat alanına % 30 fazlası, satılabilir toplam inşaat alanı ise % 15 fazlası şeklindedir. Bu bilgiden hareketle toplam inşaat alanı;  $483.270 \text{ m}^2 \times 1,30 \cong 628.250 \text{ m}^2$ , toplam satılabilir inşaat alanı ise  $483.270 \text{ m}^2 \times 1,15 \cong 555.760 \text{ m}^2$  olarak hesaplanır.
- **Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.**

### **I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

- Parsellerin üzerinde varsayılan imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **628.250 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların ve villaların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 650,-TL'dir.
- İnşaat maliyetlerinin yıllar itibariyle % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir.



• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
İnşaatın gerçekleşme seviyesi	% 30	% 50	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve villa alanlarının toplam maliyet değeri **387.903.632,-TL (~ 387.905.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

**Varsayımlar ve kabuller:**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Satılabilir alanların 2/3'ünün az katlı lüks apartman tarzı, kalan 1/3'ünün ise villa olarak inşa edilmesi planlanmıştır.

Bu durumda satılabilir alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

YAPI TİPİ	SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
Konut	370.505
Villa	185.255
<b>TOPLAM</b>	<b>555.760</b>

- Konut ve villa alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.

- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 1.500,-TL, villaların ise 2.250,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 30	% 50	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve villa alanlarının finansal değeri **923.855.151,-TL (~ 923.855.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:**

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	923.855.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 387.905.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>535.950.000</b>

**Not: Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.**

## 9.2 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerlemesi yapılan hisselerle düşen kısımlarının toplam arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>367.235.000</b>	<b>535.950.000</b>

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle raporda belirtilen parsellerin değerlemesi yapılan hisselerinin nihai toplam pazar değeri için **367.235.000,-TL** takdir edilmiştir.

## 9.3 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına (plansız alan) ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları değerlemesi yapılan hisselerle düşen arsa miktarlarının toplam pazar değeri için;

**367.235.000,-TL** (Üçyüzaltmışyedimilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(367.235.000,-TL \div 1,8704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{196.340.000,-USD})$

$(367.235.000,-TL \div 2,4136 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{152.152.000,-EURO})$

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8704 TL ve 1,-EURO = 2,4136 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 433.337.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

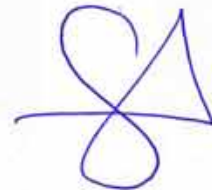
Bilgilerinize sunulur. 29 Mayıs 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Mayıs 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu kararı
- Kesinleşmiş kamulaştırma mahkeme kararları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri