

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜP İLÇESİ
GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET TARLA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	OZGYO-1510013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜP İLÇESİ GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET TARLA
DEĞERLEME ADRESİ	GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ İSTANBUL CADDESİ KUMLU GEÇİT SOKAK 963 PARSEL EYÜP-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Sureti (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Milli Emlak Yazısı (kopya)
Ek 6 - Milli Emlak Sözleşme (kopya)
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tam hisseli tarlanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 31.12.2015 tarih ve OZGY-1510013 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZAK-1402001	OZGYO-1411001	OZGY-1506006
Rapor Tarihi	20.02.2014	31.12.2014	30.06.2015
Rapor Konusu	1 Adet Tarla	1 Adet Tarla	1 Adet Tarla
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin Kurtuluş Sever	Metin EVLEK Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	35.600.000	35.940.000	50.000.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

963 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: EYÜP
Bucağı	:
Mahallesi	: GÖKTÜRK
Köyü	:
Sokağı	: KUMLU GEÇİT
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 963
Alanı	: 17.403,25 m ²
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ÖZAK GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 9503
Cilt No	: 14
Sayfa No	: 1347
Tapu Tarihi	: 20.05.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden alınan 18.06.2015 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazın beyanlar hanesinde

Mustafa Oğlu Mustafa Gül'ün işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir. (Bu beyan taşınmazın daha önceki malikleri tarafından yapılmış kendi zilliyet bölgesindeki evlerini tanımlamak amaçlı konulmuş olup parselin tamamı Özak GYO A.Ş. ye devredilmiş olması, yapıların ekonomik olarak değer taşımadığının gözlemlenmiş olması, yapılara ilişkin proje ve ruhsat bilgilerinin bulunmaması ile üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması da dikkate alınarak parselin niteliğinde de belirtilmiş olan Tarla/arazi olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek arazi niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde taşınmazların arazi/tarla/arsa olarak portföye bulunmasında sakınca bulunmadığı görüşü raporda 6.5.6. maddesinde belirtilmiştir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz 25.09.1988 tarihinden Maliye Hazinesi kayıtlı iken 20.05.2014 tarih 9503 yevmiye ile 6292 sayılı kanun gereği satış işlemi'nden (2B) Özak GYO A.Ş. Adına geçmiştir.

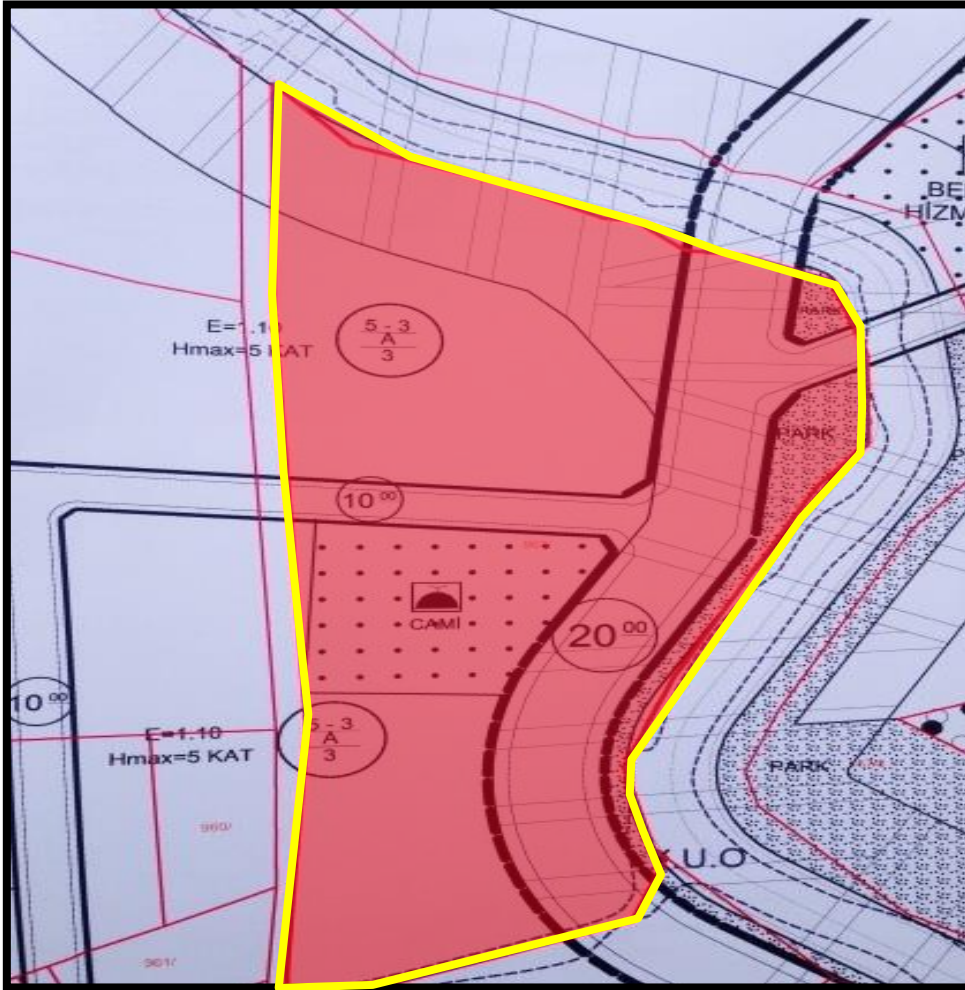
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.06.2015 tarihli İmar Durumu yazısına istinaden taşınmaz; 15.02.2013 tasdik tarihi ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Nazım İmar Planına göre; değerlendirme konusu taşınmazın 2 B arazisi vasfından çıkarıldığı bilgisi alınmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmaz 240 k/ha Konut alanında Yerleşime Uygun Alanda kalmaktadır.

28.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planında; parselin bir kısmı Emsal:1.10, Hmax: 5 kat yapılanmalı konut alanında, bir kısmı camii alanında, bir kısmı 10 m yol alanında , bir kısmı 20 m yol alanında + dere koruma bandında, kısmen park ve dere koruma bandı alanında kalmaktadır. İmar Planları henüz askıdan indirilmiş olup itirazlar toplanmıştır. Askı süresinde yapılan itirazların değerlendirmesinin yapılacağı, şu an planların mecliste karar aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgede 18. Madde uygulaması yapılacağı ve ortalama % 30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı bilgisi de alınmıştır.





Taşınmaz; 19.04.2012 tarih 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında hak sahibi olan ÖZAK GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Genel Hükümler

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

(2) Bu Kanun, 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazileri hakkında uygulanır.

Tanımlar

MADDE 2 – (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) 2/A alanları: 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,

b) 2/B alanları: 6831 sayılı Kanunun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,

c) Emlak vergi değeri: Taşınmazın, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen asgarî metre kare birim değeri üzerinden hesaplanacak bedelini,

ç) Güncelleme listesi: 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesine göre düzenlenen ve 2/B alanlarından daha önce kullanım kadastro yapılan yerlerin fiili kullanım durumlarını gösteren ve tescil edilen listeleri,

d) İdare: İllerde defterdarlıkları, ilçelerde malmüdürlüklerini,

e) Kadastro tutanağı: 3402 sayılı Kanuna göre düzenlenen ve 2/B alanlarının fiili kullanım durumlarını gösteren ve kesinleşen tutanakları,

f) Proje alanı: 2/B alanlarını ve proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gerektiğinde bu alanların dışında kalan yerleri de kapsayan ve sınırları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ilgili büyükşehir ya da diğer belediyelerce belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan gecekondu veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alanları,

g) Rayiç bedel: Bu Kanun hükümlerine göre satılacak taşınmazların 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,

ğ) Satış işlemleri: Peşin satışlarda bedelin tahsilinden ferağ dâhil diğer işlemlere, taksitli satışlarda ise sözleşmenin düzenlenmesine kadar olan süreci,

h) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

MADDE 3 – (1) Orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden;

a) 2/A alanları, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi için Devlet eliyle ihya edilerek bu halka devri ve yararlandırılması amacıyla Orman Genel Müdürlüğünün,

b) 2/B alanları, bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Maliye Bakanlığının, tasarrufuna geçer.

(2) 2/A ve 2/B alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütüklerinde 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi ile aynı maddenin birinci fıkrasının (A) ve (B) bentlerine göre orman sınırları dışına çıkartıldığı yönünde yer alan belirtmeler, ilgisine göre Orman Genel Müdürlüğünün veya Maliye Bakanlığının ya da idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Orman Köyleri Halkının Nakli ve Yerleştirilmesi

Nakil, kamulaştırma, ıslah, imar, ihya ve tescil işlemleri

MADDE 4 – (1) Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan ve yerinde kalkındırılmaları mümkün görülmeyen köyler halkının başvurusu üzerine veya bulundukları yerlerden orman rejimi bakımından kaldırılmaları zorunlu bulunan köyler halkının resen 2/A alanlarına, bu mümkün olmadığı takdirde diğer yerlere kısmen veya tamamen nakline ve yerleştirilmelerine ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Orman ve Su İşleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karar verilir. Nakline ve yerleştirilmesine karar verilen bu köylerle ilgili iş ve işlemler Orman Genel Müdürlüğünce yürütülür.

(2) Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerlerden, Orman ve Su İşleri Bakanlığının teklifi üzerine sınırları Bakanlar Kurulunca belirlenen alanlar; baraj veya gölet rezervuar alanları ile içme suyu maksatlı barajların mutlak koruma alanlarında, askeri yasak bölgelerde, deprem veya erozyon ya da heyelan tehlikesi bulunan alanlarda kalmaları sebebiyle bulundukları yerleşim yerlerinden kaldırılmaları zorunlu bulunan Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köy ve mahalle halkının iskânlarının temini için, Bakanlar Kurulunca belirlenecek usul ve esaslara göre Orman Genel Müdürlüğünce orman sınırları dışına çıkartılarak tapuda Hazine adına tescil edilir. Bu alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tasarrufuna geçer. Bu alanlarda 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin kadastro yapılmış olan yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulamayacağına ilişkin hükmü uygulanmaz. Bu alanların tespiti amacıyla Orman Genel Müdürlüğünce yeteri kadar orman kadastro komisyonu görevlendirilir. Bu tespit sırasında ilan süresi bir hafta, itiraz süresi ise bir ay olarak uygulanır. Bu fıkra kapsamında yapılacak orman kadastro uygulamasındaki işlemlerde bu fıkarda belirtilen süreler uygulanır. Bu fıkra kapsamında nakline ve yerleştirilmesine karar verilen köyler veya mahallelere ait iskân iş ve işlemleri ilgili kamu idaresi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken yürütülür.

3) Nakline ve yerleştirilmesine karar verilen veya bulundukları yerleşim yerlerinden kaldırılmaları zorunlu bulunan Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köy ve mahalle halkına ait olan ve bu köy ve mahalle sınırları içerisinde bulunan taşınmazlardan kamulaştırılması gerekenler, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre ilgili kamu idaresi tarafından kamulaştırılır. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kamulaştırılan taşınmazlar tapuda Hazine adına tescil edilerek Orman Genel Müdürlüğünce Devlet ormanı olarak ağaçlandırmaya uygun alanlar derhal ağaçlandırılır. Diğer kamu idarelerince kamulaştırılan taşınmazlar ise, tapuda kamulaştırmayı yapan idare adına tescil edilir. Tescil edilen bu alanlardan ağaçlandırmaya uygun olanlar ağaçlandırılır. Kamulaştırma işlemlerine yapılan itirazlar iskânla ilgili yapılan işlemleri durdurmaz. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yeni iskân edilecek alanda hak sahiplerine verilecek bina, arsa ve arazilerin bedellerinin borçlandırılması ve trampasında kullanılması gereken kamulaştırma bedeli; birinci fıkra kapsamında yürütülen iş ve işlemler bakımından Orman Genel Müdürlüğünce, ikinci fıkra kapsamında yürütülen iş ve işlemler bakımından ise ilgili kamu idaresi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili hesabına aktarılır.

(4) Nakline ve yerleştirilmesine karar verilen veya bulundukları yerleşim yerlerinden kaldırılmaları zorunlu bulunan Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köy ve mahalle halkının yerleştirilmesi amacıyla orman sınırları dışına çıkarılarak Hazine adına tescil edilip Orman Genel Müdürlüğünün tasarrufuna geçen veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tasarrufuna geçen yerlerin;

a) İklim, toprak ve diğer arazi özellikleri değerlendirilerek tarımsal faaliyetlere uygun olup olmadığı, ıslah ve imar edilerek tarımsal faaliyetlere uygun hale dönüştürülüp dönüştürülemeyeceği ile tarım ve tarım dışı amaçlı arazi kullanım planları, arazi ıslahı, imarı ve ihyasına yönelik işlemler ve uygulamalar Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca,

b) Yerleşim planları ve uygulamaları (a) bendinde belirtilen arazi kullanım planları dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, yapılır veya yaptırılır ve onaylanır.

(5) Dördüncü fıkranın (b) bendi uyarınca onaylanan planlara uygun olarak taşınmazların gerekli tescil işlemleri yaptırılmak üzere bu planlar birinci fıkra kapsamına giren alanlar için Orman Genel Müdürlüğüne, ikinci fıkra kapsamına giren alanlar için ilgili kamu idaresine gönderilir. Bu taşınmazlar bu Kanun kapsamındaki iskân hizmetlerinde kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen tahsis edilmiş sayılır.

(6) İskân işlemleri bu Kanun ile 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Ancak, bu madde kapsamında yapılacak nakil ve yerleştirmelerde, 5543 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında bulunan aileler de hak sahibi sayılır ve talepleri hâlinde bunlar da iskân edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerlendirme İşlemleri

Yeniden orman olarak ihdas edilecek yerler

MADDE 5 – (1) 2/B alanlarından tekrar orman olarak değerlendirilmesi Orman Genel Müdürlüğünce teklif edilen yerler, Maliye Bakanlığınca bu Genel Müdürlüğe tahsis edilir. Bu yerler üzerindeki muhdesat, Orman Genel Müdürlüğünce 2942 sayılı Kanun hükümlerine göre kamulaştırılır.

(2) Nakline ve yerleştirilmesine karar verilen veya bulundukları yerleşim yerlerinden kaldırılmaları zorunlu bulunan Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köy ve mahalle halkının nakledilmesi sonucunda boşaltılan orman içindeki arazi, yapı ve tesis yerleri, Orman Genel Müdürlüğü tarafından Devlet ormanı olarak derhal ağaçlandırılır.

(3) 2/A alanlarından amacı doğrultusunda değerlendirilemeyeceği veya bulundukları yerleşim yerlerinden kaldırılmaları zorunlu bulunan Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köy ve mahalle halkının iskânlarının temini için kullanılamayacağı anlaşılan yerlerle ilgili bu uygulama, Orman Genel Müdürlüğü tarafından resen iptal edilerek bu yerler orman vasfıyla Hazine adına tescil edilir.

Hak sahibi, başvuru ve doğrudan satış

MADDE 6 – (1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.

(2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır.

(3) Hak sahiplerinden birinci fıkra kapsamında olanlar bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, ikinci fıkra kapsamında olanlar ise, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak, bu taşınmazların bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilirler.

(4) Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde yetmişidir.

(5) Başvuru sahiplerinden satış bedellerine mahsup edilmek üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan yerler için iki bin Türk Lirası, dışında olan yerler için bin Türk Lirası başvuru bedeli alınarak ilgilileri adına emanet hesabına kaydedilir.

(6) Hak sahiplerine satış işlemleri idarece, başvuru süresinin bittiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır.

(7) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır.

(8) Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on oranında indirim uygulanır ve bu bedeller idarece yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. Tebliğ edilen satış bedeline itiraz edilemez ve dava açılamaz. Peşinat alınmadan yapılan taksitle satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalanı ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla üç yılda altı eşit taksitte, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise en fazla dört yılda sekiz eşit taksitte faizsiz olarak ödenir. Taksitli satışlarda kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve taksitlendirmeye uygun süreli banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde; taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilir. İdare tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile kanuni ipotek sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmaz. Hak sahipliği belgesi; hak sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, imzası, fotoğrafı ve nüfus bilgilerini içerecek şekilde idarece düzenlenir. Düzenlenen hak sahipliği belgelerinin idarece yazılı olarak tapu idaresine bildirilmesi üzerine, devir ve kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilir. İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazların üçüncü kişilere satılması hâlinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Bu hususta tapu kütüğünde gerekli belirtme yapılır. Hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, hak sahibi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutar hak sahibine aynen ve faizsiz olarak iade edilir.

(9) Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı veya taksitleri vadesinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer. Ancak, taksitli satışlarda, taksit süresinin sonuna kadar ödemek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmez. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

(10) Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümleri geçerlidir. Bu fıkraya göre noter tarafından düzenlenecek muvafakatlardan 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre elli Türk Lirası maktu noter harcı alınır.

(11) Hak sahibi olmadığı belirlenen başvuru sahiplerine, bu Kanundan yararlanamayacakları gerekçeleriyle birlikte bildirilerek başvuru bedeli aynen ve faizsiz olarak iade edilir.

(12) Bu maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ile ilgili idarelerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde idareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içerisinde kalan yerler hak sahiplerine satılmaz. Bu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.

(13) Hak sahiplerinden idarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamazlar, başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar.

(14) Bu maddeye göre hak sahibi bulunmayan veya doğrudan satın almaya ilişkin hak sahipliği kalmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.

(15) Hak sahipliği kalmayan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası kapsamında kalanlar hariç olmak üzere, üzerlerinde bulunan kişilere ait yapı ve eklentiler; o yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli ilgililerine ödenmek suretiyle yıktırılır veya bu şekilde belirlenen bedel, taşınmazın değerine eklenerek son müracaat tarihinden itibaren üç yıl içinde satılarak satıştan elde edilen gelirden yapı ve eklenti sahiplerine ödenir ve idare tarafından yapıların tahliyesi sağlandıktan sonra ferağ işlemleri gerçekleştirilir.

(16) Bu maddenin üçüncü ve altıncı fıkralarında belirtilen süreleri iki katına kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

2/A veya 2/B belirtmelerinin terkin ve iade edilecek taşınmazlar

MADDE 7 – (1) İlgililer tarafından idareye başvurulması ve idarece bu başvuru üzerine veya resen yapılan inceleme ve araştırma sonucunda doğruluğu tespit edilmesi hâlinde;

a) Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan ve tapuda halen kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlardan Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi bulunan veya konulan taşınmazların tapu kayıtları bedel alınmaksızın geçerli kabul edilir ve tapu kütüklerindeki 2/A veya 2/B belirtmeleri terkin edilerek tescilleri aynen devam eder, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir, açılan davalardan sonuçunda tapularının iptaliyle Hazine adına tesciline karar verilen, kesinleşen ve tapuda henüz infaz edilmeyen taşınmazlar hakkında da aynı şekilde işlem yapılır. Ancak bu kararlardan infaz edilerek tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ise, ilgilileri tarafından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde idareye başvurulması hâlinde, bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara iade edilir.

b) Özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ancak daha sonra Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi konulan taşınmazların tapu kayıtları geçerli kabul edilir, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir, açılan davalardan sonuçunda Hazine adına tescil edilenler ise, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilgilileri tarafından idareye başvurulması hâlinde önceki maliklerine veya kanuni ya da akdî haleflerine bedelsiz olarak iade edilir. Ancak, bu kişilerden taşınmazlarına karşılık daha önce yer verilenlere veya bedeli ödenenlere iade işlemi yapılmaz.

c) Bu fıkra kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının kayıt maliklerinden farklı kişiler olmaları ve kayıt maliklerinin bu fıkradan yararlanmak istemeleri hâlinde, kullanıcılar bu Kanunda belirtilen şartları taşısalar dahi doğrudan satış hakkından yararlanamazlar.

(2) Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan orman sınırı dışına çıkartılacak yerlerde bulunan ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulması gereken taşınmazların tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulmaz ve bunlar hakkında dava açılmaz.

(3) Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar hakkında aynı fıkra da belirtilen süre içerisinde idareye başvurmamış ilgililerin hakları bu süre sonunda sona erer, bu kişiler idareden başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar. Bu taşınmazlardan Hazine adına tescilli olanlar idarece satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.

(4) Bu maddeye göre ilgililerine iade edilmesi gereken taşınmazlardan orman olduğu iddiasıyla Orman Genel Müdürlüğünce açılan davalar sonucunda orman niteliğiyle Hazine adına tescil edilen, fiilen orman niteliğinde olan veya bu nedenle dava açılması gereken, ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan, özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken veya Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ilgililerine iade edilmez. Bu taşınmazların yerine, idarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen rayiç bedelleri ödenebilir veya rayiç bedellerine uygun taşınmazlar verilebilir.

Proje alanlarının belirlenmesi ve bu alanda kalan taşınmazların değerlendirilmesi

MADDE 8 – (1) 2/B alanlarından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kadastro tutanakları kesinleşen veya güncelleme listeleri tescil edilen alanlarda bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kadastro tutanakları kesinleşecek veya güncelleme listeleri tescil edilecek alanlarda ise kesinleşme ve tescil tarihinden itibaren üç ay içinde, proje alanı belirlemek isteyen 2 nci maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen idareler tarafından bu alanın sınırları tespit edilerek, alana ait uydu fotoğrafları, varsa her tür ve ölçekteki plan, parselasyon planı, mülkiyet bilgileri, kadastral paftaları ve halihazır haritalarıyla birlikte proje alanı sınırı onaylanmak üzere belediyeler tarafından valilikler aracılığıyla, TOKİ tarafından doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bu alanlar, adı geçen Bakanlık tarafından talebin intikal tarihinden itibaren otuz gün içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır ya da reddedilir ve teklif sahibi idareye bildirilir.

(2) Teklif sahibi idare tarafından onay tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde onaylanan proje alanı Maliye Bakanlığınca gönderilerek, proje alanı içinde kalan 2/B alanlarındaki taşınmazların devrinin talep edilmesi üzerine, bu taşınmazlardan Maliye Bakanlığınca uygun görülenler, hak sahipleri ve mevcut hakları da belirtilmek suretiyle emlak vergi değeri üzerinden talep sahibi idareye devredilir. Devir bedeli peşin veya bu Kanunda belirtilen sürelerde taksitle ödenebilir.

(3) Aynı proje alanı için birden fazla teklif olması hâlinde, öncelik sıralaması TOKİ, büyükşehir belediyeleri ve belediyeler olmak üzere değerlendirme yapılır.

(4) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından proje alanı belirlenmesi hâlinde, üçüncü fıkra hükmü dikkate alınmaksızın öncelik Bakanlığıdır. Bakanlık tarafından belirlenen ve onaylanan proje alanı içerisinde kalan 2/B alanlarındaki taşınmazlar ise, hak sahipleri ve mevcut hakları da belirtilmek suretiyle ve bu Kanun amaçlarında kullanılmak üzere adı geçen Bakanlığa tahsis edilir ve bu alanlar adı geçen Bakanlık tarafından değerlendirilir. Bu fıkra kapsamında kalan taşınmazların bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme koşulları da dikkate alınarak değerlendirilmesine ve bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığınca müştereken belirlenir.

(5) Proje alanı olarak belirlenen bölgelerdeki her ölçekteki imar planları ve değişiklikleri ile bu planlara dayalı olarak yapılacak imar uygulamaları, parselasyon planları, ifraz ve tevhit işlemleri proje alanı sahibi idare tarafından yapılır ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanır.

(6) Proje alanlarında ihdas edilecek taşınmazlar, tapuda devir alan idare adına tescil edilir. Devredilen taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan 2/B, kullanıcı ve muhdesata ilişkin belirtmeler devir alan idarenin talebi üzerine terkin edilir. Devredilen taşınmazlardan imar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmî tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına tapuya resen tescil edilir ve bu hususta tapu kütüğüne belirtme yapılır. İmar uygulamasını müteakip imar planlarında yukarıda sayılan kullanımlara ayrılmayan parsellere belirtmeler taşınmaz.

(7) Devralan idareler devraldıkları taşınmazları; hak sahiplerinin talebi üzerine fiili durumuna uygun olarak ifraz edilmek suretiyle müstakil parsel veya paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlarda ise kat mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde paylı olarak hak sahipleri ile bunların kanuni veya bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılmış olan akdî haleflerine tabi oldukları mevzuatına göre bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme koşullarını da dikkate alarak rayiç bedel üzerinden doğrudan satabileceği gibi; hak sahipleri taşınmazı doğrudan satın almış olsaydı Hazineye ödeyeceği bedeli devralan idarelere ödemeyi kabul etmesi hâlinde, taşınmaz kendisine ait kabul edilerek hakları karşılanmak kaydıyla devir alan idareler kendi projelerinde ve mevzuatlarına göre değerlendirebilir. Üzerinde yapı ve eklentileri bulunan proje alanında kalan taşınmazların üzerindeki yapılar için; o yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedeli ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedel ödenir ya da bu bedel, devralan idareler tarafından gerçekleştirilen projeler kapsamında hak sahiplerine verilecek taşınmazların bedelinden mahsup edilir. Bu durumda hak sahipleri, bu hakların dışında taşınmazların doğrudan satış hakkından yararlanamazlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ortak ve Çeşitli Hükümler

Davalar

MADDE 9 – (1) 2/A alanları için orman sınırları dışına çıkartma ile orman sınırlandırması ve tespit, tefrik ve tescil işlemlerine karşı yapılan itirazlar ve açılan davalar bu Kanuna göre yapılacak işlemleri durdurmaz. Bu konuyla ilgili davalarda yürütmeyi durdurma ve tedbir kararı verilemez. Bu yerlerde hak iddia edenlerin açtıkları davalar davacılar lehine sonuçlandığında bu taşınmazlar genel hükümlere göre kamulaştırılır. Bu taşınmazlarda hak sahipliği iddiasında bulunanların itirazları ile rayiç bedellere itirazlar yapılan işlemleri durdurmaz, itiraz mahkemeye intikal etmiş ise kesinleşen mahkeme kararına göre işlem yapılır.

(2) Bu Kanuna göre yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar 2/B alanları hakkında Hazine tarafından kişiler aleyhine açılması gereken davalar açılmaz, açılmış ve devam eden davalar durdurulur. Durdurulan bu davalara konu taşınmazlar hakkında hak sahipleri veya ilgilileri tarafından bu Kanunda belirtilen süreler içinde gerekli başvuruların yapılmaması veya başvuru yapılmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde mahkemelerce bu davalara devam edilerek genel hükümlere göre karar verilir.

(3) Bu Kanun hükümlerine göre işlem yapılmak üzere ilgilileri tarafından süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması veya başvuruda bulunulmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebebiyle hakkında işlem yapılamayan taşınmazlara ilişkin olarak ikinci fıkra uyarınca açılmamış davalar açılır, durdurulan davalara devam edilir ve kesinleşmiş yargı kararları yerine getirilir.

(4) Bu Kanun kapsamında kalan 2/B alanları hakkında yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar, bu alanların aynına yönelik olarak dava açılmasına ilişkin hak düşürücü süreler işlemez.

(5) Hak sahipleri veya ilgilileri tarafından taşınmazın satın veya devralınması hâlinde; satışa veya devre konu taşınmazlar hakkında bu kişiler tarafından Hazine aleyhine ya da Hazine tarafından bu kişiler aleyhine açılan ve durdurulan davalarda mahkemelerce verilecek kararlarda yargılama giderlerinin tarafların üzerlerine bırakılmasına karar verilir ve Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilmez, verilmiş olan kararlardan henüz infaz edilmeyenlerle Hazine lehine hüküm altına alınan bu alacaklar tahsil edilemez.

Yeni orman alanlarının tesisi, Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının desteklenmesi, gelirler, harcamalar ve muafiyetler

MADDE 10 – (1) Orman Genel Müdürlüğü, Devlet ormanları içinde ve bitişiğinde oturan köyler halkının geçim seviyesinin yükseltilmesi için gerekli tedbirleri alır. Bu maksatla sağlanacak işletme araç ve gereçleri ile gerekli diğer girdiler hibe veya kredi desteği yolu ile karşılanır.

(2) Bu Kanunun uygulamasından elde edilen gelirlerin yüzde üçünü geçmemek üzere Bakanlar Kurulunca belirlenecek miktar, genel bütçe gelir ve gider hesaplarıyla ilişkilendirilmeksizin tahsilini takip eden ay sonuna kadar yatırım amacıyla kullanılmak üzere Vakıflar Genel Müdürlüğü muhasebe birimi hesabına ödenir. Kalan tutarın yüzde doksanını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen orana karşılık gelen bölümü, ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir, kalanı ise gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak özel gelir veya gelir kaydedilir.

(3) İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen söz konusu tutarlar karşılığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bütçesinde afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde kullanılmak üzere özel ödenek öngörülür. Genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilecek tutarlar karşılığı, nakledilecek orman köylülerine ait taşınmazların kamulaştırılması, 2/A alanlarının ıslah, imar ve ihyası, iskânı, orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi, 2/A ve 2/B alanlarının en az iki katı verimsiz orman alanlarının ıslahı ve yeni orman alanlarının tesisi için kullanılmak üzere Orman Genel Müdürlüğü bütçesinde gerekli ödenek öngörülür.

(4) 8 inci maddenin dördüncü fıkrasına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından proje alanı olarak belirlenen alanların değerlendirilmesinden elde edilen gelirler genel bütçeye gelir kaydedilir.

(5) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bütçesine, proje alanlarında kullanılmak üzere, genel bütçeye kaydedilecek gelirler karşılığı gerekli ödenek öngörülür

(6) Bu Kanun hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, 492 sayılı Kanun ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muafır.

Diğer işlemler

MADDE 11 – (1) Bu Kanun kapsamında kalan alanların devir ve satışlarından elde edilen gelirler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, doğrudan hak sahiplerine satılacak taşınmazların üzerindeki yapılar hakkında ise aynı maddenin son fıkrası hükmü uygulanmaz.

(2) Bu Kanun hükümlerine göre taşınmazların hak sahiplerine doğrudan satılması, ilgililerine devredilmesi veya iade edilmesi ve bu taşınmazların tapu kütüklerindeki 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin kaldırılması; bu taşınmazların üzerlerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar bakımından kazanılmış hak oluşturmaz.

(3) Fiili durumuna uygun olarak ifraz edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayan taşınmazlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde paylı olarak satılabilir.

(4) Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır.

(5) Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile bu Kanun hükümlerine göre işlem yapılmak üzere hak sahipleri veya ilgilileri tarafından süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması veya başvuruda bulunulmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi ya da gerekli şartları sağlayamaması sebebiyle doğrudan satılamamaları veya iade edilmemeleri sebepleriyle haklarında işlem yapılamayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesatbelirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca genel hükümlere göre değerlendirilir. Bu yerlerden kamu hizmetlerinde kullanılanlar, kamu idarelerinin ihtiyaçları için gerekli olanlar ve özel kanunları gereğince ilgili idarelere tahsis gerekenler Maliye Bakanlığınca tahsis edilir.

(6) Bu Kanun hükümlerine göre hak sahiplerine doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilerek devredilen ve iade edilen taşınmazların tapu kütüklerindeki 6831 sayılı Kanunun 2 nci ve 2/B maddesine tabi olduğu yönünde konulmuş belirtmeler, Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir. Bu taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedeli satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.

(7) Maki tefrik komisyonlarınca makilik alan olarak tespit edilmesine rağmen, orman kadastro komisyonlarınca orman sayılarak Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan 2/B belirtmeleri, Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir. Bu taşınmazlar hakkında da bu Kanun hükümleri uygulanır.

(8) Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin değerlendirme ve tasarruf işlemleri, özel kanunları gereğince ilgili idarelerden görüş alınmaksızın yapılır.

(9) Bu Kanun kapsamında yapılacak işlemler sırasında, 2/B alanlarında ve bitişiğindeki kadastro parsellerinde 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesinde belirtilen hatanın tespiti hâlinde Maliye Bakanlığının talebi ile anılan madde esaslarına göre düzeltilir.

(10) 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirdiği, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanı ile kesinleşir.

(11) 2/B alanlarından imar planı kapsamında kalan ve kadastro veya güncelleme çalışması yapılmayan yerlerde 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesine göre kadastro ve güncelleme çalışmaları yapılır. Bu yerler de, bu Kanun hükümlerine göre değerlendirilir.

(12) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun ek 10 uncu maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan alanlar ile bu alanlardan anılan Kanun hükümlerine göre değerlendirilemeyen alanlar hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır.

(13) Hak sahipliğine esas tarihin tespiti konusunda tereddüt olması hâlinde hak sahipliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bildirilen bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahipleri tarafından ibraz edilen belgelere göre idarece belirlenir.

(14) Kadastro müdürlüklerince 2/B alanları hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerinde ve kadastro tutanaklarında; bu alanların fiili kullanım durumları, varsa üzerindeki muhdesatın kimine veya kimlere ait olduğu, bu yerlerin ve üzerlerindeki muhdesatın 31/12/2011 tarihinden önce olmak üzere ne zamandan beri kim veya kimler tarafından kullanıldığı gösterilir ve bunlar tescil edildikleri veya kesinleştikleri tarihten itibaren en geç bir ay içinde idareye gönderilir.

(15) Bu Kanun kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak 2/B alanlarında kalan taşınmazlardan tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.

(16) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman vasfını kaybetmesine rağmen, askeri yasak bölgelerde kalması ve 6831 sayılı Kanunun 17 nci maddesi uyarınca ilgili kamu kurumu adına izin verilmesi veya lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve muhafaza ormanı olması nedeniyle, 6831 sayılı Kanunun 3302 sayılı Kanunla değişik 2nci maddesinin (B) bendi uygulaması ile orman sınırı dışına çıkartılma işlemi yapılamayan yerlerin orman kadastrosu ve 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (B) bendi uygulaması en geç altı ay içerisinde tamamlanır. Bu alanlarda 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının izin veya irtifak hakkı tesis edilen yerlerde orman kadastrosu yapılmayacağına ve ormanlık alanın sınırlarında daraltma yapılamayacağına dair hükmü uygulanmaz. Bu yerlerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı veya üzerlerindeki muhdesatın sahibi olduğu tespit edilen kişiler de bu Kanuna göre hak sahibi sayılır ve bu kişilerin bu Kanuna göre belirlenecek rayiç bedeli ödemeyi kabul etmeleri hâlinde, kullandıkları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu Kanunun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin işlemler

MADDE 12 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinin; 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.

(2) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli rayiç bedelin yüzde yetmişidir. Bu tarım arazilerinin satışında da, bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartları uygulanır.

(3) Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılanlar, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan yerler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar, denizlerde kıyı kenar çizgisine beş bin metre, tabii ve suni göllerde kıyı kenar çizgisine beş yüz metreden az mesafede bulunan alanlar ile içme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde kalan yerler, satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılacak yerler, özel kanunları kapsamında kalan ve özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gerekenler ile diğer sebeplerle satılamayacağı Maliye Bakanlığınca belirlenecek Hazineye ait tarım arazileri bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz. Hazineye ait tarım arazilerinden kadastrası yapılmayan yerler kadastrası yapıldıktan, tescil harici olanlar ise Hazine adına tapuya tescil edildikten sonra bu maddeye göre değerlendirilir.

(4) Hazineye ait tarım arazilerinden mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçenler, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarının birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde başvuranlara doğrudan satılabilir. Süresi içerisinde satın alınma talebinde bulunulmayan taşınmazların tapu kütüklerindeki şerhler ve belirtmeler, idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir ve bu araziler genel hükümlere göre değerlendirilir.

(5) Yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer.

(6) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinden tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.

(7) Bu madde hükümlerine göre hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilenecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.

(8) Bu maddeye göre yapılacak satış işlemleri idarece, başvuru tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılır.

(9) 2/B alanlarında kalan tarım arazilerinin satışında bu madde hükümleri uygulanmaz.

(10) Denizli ili, Beyağaç ve Kale ilçeleri sınırları içerisinde bulunan ve 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilâfetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun hükümleri gereğince millete (Hazineye) intikal eden taşınmazlardan olmamasına ve 16/2/1995 tarihli ve 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun kapsamına girmemesine rağmen, yapılan kadastro çalışmalarında 431 sayılı Kanuna göre Hazineye intikal eden taşınmazlardan olduğu zannedilerek sehven 4071 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (b) bendi gereğince, 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen zilyetlik şartlarını taşıdıkları gerekçesiyle zilyet olarak isimleri kadastro tutanağında belirtilerek Hazine adına tespit ve tescil edilen ve tapu kütüklerine zilyetlik veya 4071 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (b) bendi kapsamında olduğu yönünde şerhler veya belirtmeler konulan taşınmazların tapu kütüklerindeki şerhler veya belirtmeler tapu idaresince resen terkin edilir. Bu taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan şerhlerin veya belirtmelerin terkinini amacıyla Hazinece açılan davalardan vazgeçilir, dava açılması gerekenler hakkında dava açılmaz. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu taşınmazların tapu kütüklerinde lehine şerh veya belirtme konulmuş olan kişiler veya kanuni mirasçıları tarafından bu taşınmazların satın alınması için idareye müracaat edilmesi hâlinde, bu taşınmazlar emlak vergi değeri üzerinden ve bu Kanunda belirtilen ödeme ve taksit koşullarıyla kendilerine doğrudan satılır.

(11) Bu maddenin onuncu fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar hakkında anılan fıkrada belirtilen şekilde işlem yapılması hâlinde, bu taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan şerhlerin veya belirtmelerin terkinini amacıyla Hazine tarafından kişiler aleyhine açılan davalarda mahkemelerce verilecek kararlarda yargılama giderlerinin tarafların üzerlerine bırakılmasına karar verilir ve Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilmez, verilmiş olan kararlardan henüz infaz edilmeyenlerle Hazine lehine hüküm altına alınan bu alacaklar tahsil edilmez.

(12) Mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait olan, hâlihazırda gerçek kişiler tarafından kullanılan Konya ili, Sarayönü ilçesi, Konuklar Tarım İşletmesi Müdürlüğü ile Adana ili, Ceyhan ilçesi, Çukurova Tarım İşletmesi Müdürlüğü uhdesinde bulunan ve işletme bütünlüğünü bozmayan arazilerin kullanıcıları tarafından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde adı geçen Genel Müdürlüğe başvurulması ve geriye dönük beş yıllıkcecrimisil bedelinin ödenmesi kaydıyla, bu araziler anılan Genel Müdürlük tarafından belirlenen rayiç bedelin yüzde yetmiş üzerinden ve bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartlarıyla kullanıcılarına doğrudan satılır. Birden fazla kullanıcısı bulunan ve bu maddeye göre kullanıcılarına doğrudan satılacak olan arazilerin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi durumunda, bu araziler; 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer kullanıcıların yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden kullanıcılarına doğrudan satılabilir.

Değiştirilen ve yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 13 – (1) 6831 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “herhangi bir nedenle” ibaresi “sınırlandırma sırasında orman olduğu halde” şeklinde, üçüncü fıkrasında yer alan “köylerde köy muhtarlığınca” ibaresi “mahalle ve köylerde muhtarlıkça” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 6831 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “belde ve köylerle bunlara bitişik belde ve köylerin” ibaresi “belde, mahalle ve köylerle bunlara bitişik belde, mahalle ve köylerin” şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 6831 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde, altıncı fıkrasında yer alan “sabit taş ve beton kazıklarla tespit edilir.” ibaresi “zeminde tespit ve tesis edilir.” şeklinde değiştirilmiş, yedinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“İlan işleri tamamlanan belde, mahalle ve köylerde kadastru yapılacak ormanların sınırları komisyonlarca, arazi üzerinde belirlenerek tutanakla tevsik edilir, belirlenen sınır noktaları ölçülerek haritalama işlemleri yapılır.”

“Düzeltilme işlemleri en son ilan edilen çalışma esas alınarak yapılır.”

(4) 6831 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 10 – Sınırlaması ve bu Kanunun 2 nci maddesine göre, orman sınırları dışına çıkarma işlemleri bitirilen köy, belde veya mahallelere ait düzenlenen kadastru dosyaları Orman Genel Müdürlüğüne gönderilir. Orman Genel Müdürlüğüne bulunan şekli ve hukuki noksanlıklar komisyonlarca düzeltildikten sonra, kadastru tutanak suretleri haritaları ile birlikte orman kadastru komisyonlarınca ilgili köy, belde veya mahallelerin uygun yerlerine asılmak suretiyle ilan edilir. Ayrıca, tutanak suretleri Maliye Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğüne mahalli kuruluşlarına intikal ettirilir.

Asılma tarihi, beldelerde belediye encümenlerinin, mahalle ve köylerde ihtiyar heyetlerinin tasdik edecekleri belgelerle tevsik olunur. Bu belgeler komisyon dosyalarında saklanır.

Kadastru tamamlanan veya devam eden ormanlara ait haritaların yapılmasında ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon işleri harita ve kadastru mühendisleri veya teknikerleri tarafından yapılır, sorumluluk harita ve kadastru mühendislerine aittir. Çalışma alanlarında yapılan ölçüm ve haritalama işlemlerinin usulüne uygun olarak yapılmasını sağlamak ile kontrol onayını yapmak üzere Tapu ve Kadastru Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca kontrol mühendisi görevlendirilir. Kadastru teknik standartlarına uygun üretilen bu haritalar, harita ve kadastru mühendislerinin kontrol onayından sonra komisyon başkanınca tasdik olunur.”

(5) 6831 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “altı ay” ibaresi “bir ay” şeklinde değiştirilmiştir.

(6) 6831 sayılı Kanunun 12 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Orman kadastru yapıpı kesinleşen yerlerde, orman idaresince başka bir değerlendirme yapılmaksızın kesinleşen orman kadastrusuna göre işlem yapılır.”

(7) 6831 sayılı Kanunun 17 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Devlet ormanları içinde bu ormanların korunması, istihsal ve imarı ile alakalı olarak yapılacak her nevi bina ve tesisler müstesna olmak üzere; otlatma planı yapılan alanlarda yıllık otlatma süresi dâhilinde hayvanların planlı otlatılmasını sağlayan, gecelemesini emniyet altına alan ve dağılmalarını engelleyen geçici çevirmeler şeklinde düzenlemeler dışında, her çeşit bina, ağıl ve hayvanların barınmasına mahsus yerler yapılması, tarla açılması, işlenmesi, ekilmesi ve orman içinde yerleşilmesi yasaktır. Ancak, Devlet ormanlarında 31/12/2011 tarihinden önce toplu yerleşimin bulunduğu; yaylak ve otlak olarak kullanılan alanlar içindeki yerler ile yılın belirli dönemlerinde geleneksel yaylacılık maksadıyla yerleşim yeri olarak kullanılan alanlar kullanım bütünlüğü de dikkate alınarak Orman Genel Müdürlüğüne tespit edilir. Tespit edilen bu alanlardan uygun görülenler Orman ve Su İşleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yayla alanı olarak ilan edilir. İlan edilen yayla alanlarında 31/12/2011 tarihinden evvel yapılmış, hakkında müsadere kararı bulunanlar da dâhil her türlü bina ve tesisler mevcut haliyle vaziyet planında gösterilerek Orman Genel Müdürlüğüne sabit kıymetlerine alınır. Yayla alanlarında bulunan bina ve tesisler orman idaresi tarafından işletilir, işletilebilir veya kiraya verilebilir. Elde edilen gelirler Orman Genel Müdürlüğü döner sermayesine gelir kaydedilir. Giderler ise Orman Genel Müdürlüğü döner sermayesinden karşılanır.

Bu alanlardaki bina ve tesislerin kullanıcıları orman idaresince tespit edilir, ilgili kaymakamlık ve muhtarlıklar vasıtasıyla bir ay süreyle ilan edilir. Bu süre içinde yapılan itirazlar bir ay içinde orman idaresinde mevcut bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahiplerinin elindeki bilgi ve belgelere göre sonuçlandırılarak ilgililere bildirilir. Kullanıcısı tespit edilen bina ve tesisler vaziyet planına göre kullanıcılarına, tespit tarihinden itibaren bir yıl içinde talebi hâlinde rayiç bedel üzerinden 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre kiraya verilebilir. Kullanıcıları tarafından kiralanan bina ve tesisler ise yıkılır. Kiralanan bina ve tesislere ilişkin, ilgili kurumlarca orman idaresine bildirilen eksikliklerin tamamlanması yönünde kiracıya tebligat yapılarak en geç bir yıl içinde eksikliğin giderilmesi istenir. Eksikliklerin giderilmemesi hâlinde yapılan kiralama işlemi iptal edilir. İlgili mevzuattan doğacak her türlü zarar ve hukuki sorumluluk kiracıya aittir. Yayla alanı olarak ilan edilen yerlerde orman idaresince nüfus yoğunluğu, yöresel ihtiyaç ve sosyal problemler dikkate alınarak gerekli her tür ve ölçekte planlar Orman Genel Müdürlüğüne yapılır veya yaptırılır. Yapılan bu planlar Orman ve Su İşleri Bakanlığınca onaylanır. Yayla alanlarında mevcut bina ve tesislerin kiralayan tarafından iki yıl içinde planlara uygun hale getirilmesi istenir. Uyumlu hale getirenlerin kira sözleşmeleri yenilenir. Aksi halde kira sözleşmesi iptal edilir. Yayla alanlarına ilişkin iş ve işlemler yönetmelikle belirlenir."

(8) 6831 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri ya da vakıflar tarafından kurulan yükseköğretim kurumları hariç olmak üzere; yükseköğretim kurumlarına eğitim ve araştırma maksatlı tesisler yapılması için bu Kanunun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası esaslarına göre orman sayılan alanlardan bedelli izin verilebilir. Ayrıca, izin verilen bu alan içinde izin sahibi yükseköğretim kurumuna veya Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne yurt yapılması maksadıyla bedelli izin verilebilir.

Yukarıdaki fıkra da belirtilen bina ve tesislerin, yükseköğretim kurumlarınca veya Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne özel ve hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda yapılmak istenmesi hâlinde Orman ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir. Bu takdirde kullanım bedeli, süresi, yapılan bina ve tesislerin devri gibi hususlar genel hükümlere uygun olarak taraflarca tespit edilir. İzin verilen alanda yapılacak yol ve açık olarak düzenlenen; otopark, garaj, havuz, spor alanları ve benzeri tesisler ile enerji nakil hattı, su isale hattı, haberleşme, doğalgaz hattı, kanalizasyon gibi her türlü altyapı tesisleri ve yine bu Kanunun 17 nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik verilen izinler hariç olmak üzere, binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın yüzde onbeşini geçemez."

(9) 6831 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 9 – Tapuda kişiler adına kayıtlı iken, orman sınırları içerisinde kaldığı gerekçesiyle tapuları iptal edilen yerler üzerinde bulunan ve 31/12/2011 tarihinden önce müsadere karar verilen ve Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerine alınan tesislerden 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu kapsamındaki fabrika veya ticarethane niteliğindeki tesisler öncelikle kullanıcılarına olmak üzere yirmi dokuz yıla kadar kiraya verilebilir. Bu nitelikteki tesislerle ilgili devam eden davalar sonucunda müsadere kararı verilmesi hâlinde, müsadere karar verilen bu tesisler ile genel bütçeli kamu idarelerine veya özel bütçeli idarelere verilmiş olan izinli alanlarda izin maksadı haricinde yapılmış tesisler hakkında da bu hüküm uygulanır."

(10) 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun ile 16/2/1995 tarihli ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Atıflar ve sonuçlandırılmayan işlemler

MADDE 14 – (1) Diğer mevzuatta 2924 sayılı Kanuna ve 4070 sayılı Kanuna yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.

(2) 2924 sayılı Kanun hükümlerine göre hak sahibi olduğu tespit edilenler hakkında yapılan ve tamamlanamayan işlemler, mali yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getiren kişilerin hakları korunarak bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca sonuçlandırılır.

(3) 2924 sayılı Kanun hükümlerine göre 2/A alanlarına nakline ve yerleştirilmesine karar verilen ve halen işlemleri devam eden orman içi veya bitişiği köyler halkına ilişkin iskân işlemleri, Orman ve Su İşleri ile Çevre ve Şehircilik bakanlıklarınca müştereken yürütülür. Bu köyler halkının yeni iskân edileceği alanda hak sahiplerine verilecek bina, arsa ve arazilerin bedelleri peşin veya yirmi yıl içinde ve yıllık eşit taksitlerle faizsiz olarak tahsil edilir. Bu köyler halkından hak sahibi olanlardan anlaşma yapanların nakledildikleri Devlet ormanı içinde veya bitişiğinde kalan taşınmazları ile bunların karşılığı olarak yerleştirilecekleri yerlerden kendilerine iskân verilecek taşınmazların tapudaki devir ve tescil işlemleri karşılıklı olarak yapılır.

(4) 4070 sayılı Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde idareye başvuruda bulunanlardan hak sahibi olduğu anlaşılanlar, bu Kanunun 12 nci maddesine göre hak sahibi sayılır ve işlemleri aynı maddeye göre sonuçlandırılır.

(5) Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(6) Bu Kanunun 2/A alanları hakkındaki hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Orman ve Su İşleri Bakanlığınca; 2/B alanları ile Hazineye ait tarım arazileri hakkındaki hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca belirlenir.

Ödenek kaydedilmesi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Kanunun uygulaması sonucu 2012 yılında gerçekleşen gelirler, 10 uncu madde ve bu madde kapsamında belirlenen oranlar dâhilinde genel bütçenin (B) işaretili cetveline gelir ve özel gelir kaydedilir.Genel bütçenin (B) işaretili cetveline özel gelir kaydedilen tutarlar karşılığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bütçesine afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde kullanılmak üzere özel ödenek kaydetmeye Çevre ve Şehircilik Bakanı; gelir kaydedilen bu tutarlar karşılığı ise 10 uncu maddenin üçüncü fıkrası kapsamında Orman Genel Müdürlüğü bütçesine Hazine yardımı ile ilişkilendirilmek üzere ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 15 – (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 – (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

2.3.2 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz tarla niteliğinde olup üzerinde ruhsatsız gecekondu tarzında yapılaşmalar ve seralar bulunmaktadır. Hali hazırda parsel sera ve ekin tarlası olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların, parselin maliye hazinesine ait olduğu dönemde kullanan şahıslara ait olduğu, parselin hak sahibi olan Özak GYO A.Ş. ye devredilmiş olması, yapıların ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş olması, yapılara ilişkin proje ve ruhsat bilgilerinin bulunmaması ile üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması da dikkate alınarak parselin niteliğinde de belirtilmiş olan Tarla/arazi olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek arazi niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde taşınmazların arazi/tarla olarak portföye bulunmasında sakınca bulunmadığı görüşü raporda 6.5.6. maddesinde belirtilmiştir.)

2.3.3 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden söz konusu taşınmaz 15.02.2013 tasdik tarihi ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Nazım İmar Planına göre; Konut Alanına alınmış olup daha öncesinde 2b arazisi kapsamında plansız alanda yer almaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

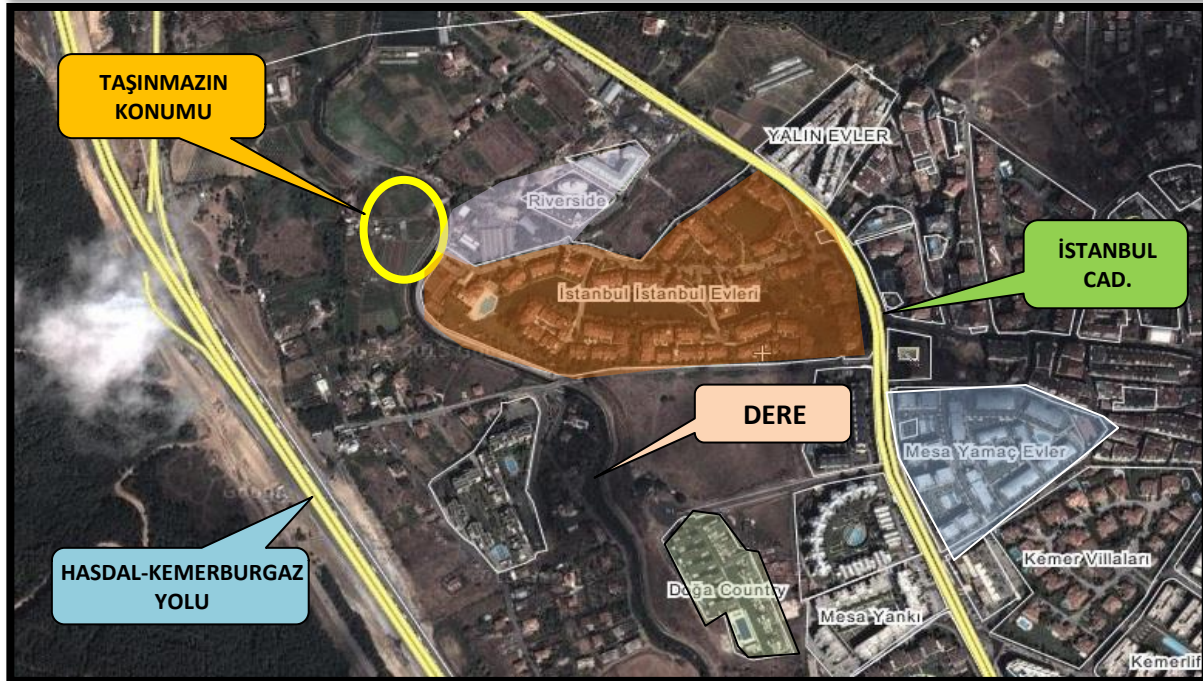
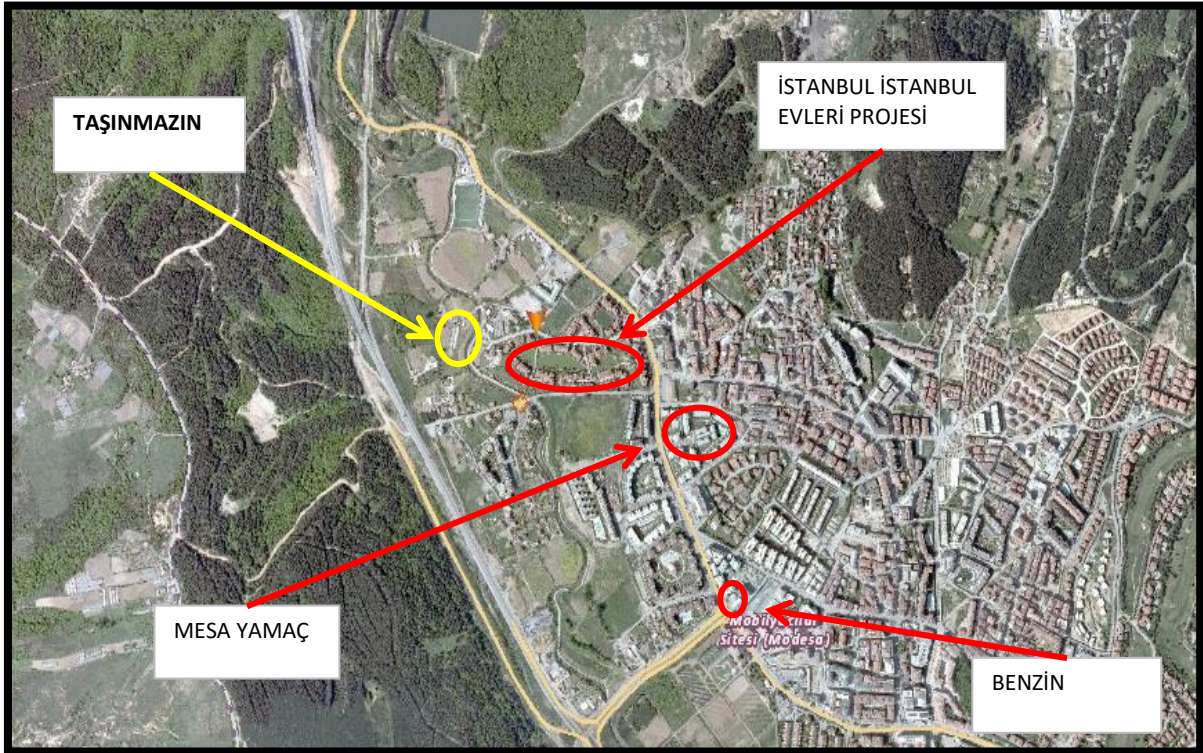
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 963 parselde kain 17.403,25 m² alanlı "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Göktürk İstanbul Caddesi üzerinden Kemberburgaz istikametinden gelirken Göktürk girişini geçtikten sonra solda yer alan İstanbul İstanbul konut projesini geçtikten sonra Kumlugeçit sokak içine girilerek sokağın sonunda yer almaktadır. Yakın konumda konut projeleri ve boş tarlalar yer almaktadır. Parselin doğu sınırından dere geçmektedir. Parsele ulaşmak için dere üzerinde köprü yer almaktadır. Parselin Batı cephesinden arada başka parseller bulunmakla birlikte Kemberburgaz-Hasdal yolu, kuzeyinde Orman alanı, güneyinde Göktürk son durak otobüs durağı ve Karadeniz Camii, doğu cephesinde İstanbul İstanbul evleri sitesi, Riverside, Fantasia Residence konut projeleri bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza Göktürk İstanbul Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Göktürk girişinde yer alan Benzin İstasyonuna 1,3 km mesafede konumlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

963 Parsel: 17.403,25 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 6292 sayılı Kanun kapsamında ÖZAK GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. (6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında olup Hak Sahipleri 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır. Ekte sunulan Milli Emlak Daire Başkanlığı yazısından da anlaşıldığı üzere söz konusu parselde hak sahibi Özak GYO.A.Ş. dir.) Parselin küçük bir kısmında gecekondu tarzında yapılaşma olduğu gözlemlenmiştir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin çevresinde konut projeleri ve boş araziler bulunmaktadır. Parsel düz bir arazi konumunda, şekli dikdörtgeni andırıp yamuk şeklindedir. Yerinde yapılan kısmi gözlemler neticesinde arazi üzerinde tarımsal faaliyet olduğu gözlemlenmiştir. Parsel alanının sınırları yerinde belirlenmemiştir.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Eyüp İlçesi

Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da kurulan Eyüp ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp ilçesinin nüfusu 2010 yılındaki ADNKS verilerine göre 338.329'dur. İlçe'nin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi vardır. Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri , Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eyüp ilçesinin Toplam Nüfusu 367.824 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mükabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013'ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, yer yer boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhid firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli planları onaylanmış durumdadır.
- * Çevresinde sosyal donatılı konut projeleri bulunmaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın henüz kesintileri yapılmamış olup brüt parsel niteliğindedir. Bölgede İmar Kanunun 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
- * Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

1 * KANALLAR GAYRİMENKUL

Tel 0212 360 20 54

Taşınmazın yakınında bulunan Doğa Country Sitesi arkasında yer alan 2B alanında çıkarılmış Emsal:1.10 konut imarlı olduğu belirtilen 6762 m2 brüt alanlı arsanın 6.762.000 USD (19.400.000 TL) bedelle pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (1.-usd/2.87.TL olarak alınmıştır.)
41.181372, 28.878214 koordinatlarında yer alan parselin; konum- büyüklük ve geometrik form olarak değerlemesi yapılan taşınmaza göre şerefiyesinin daha düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	6762	.-M ²	19.400.000	.-TL	2.869	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

2 * GALAKSİ GAYRİMENKUL

Tel 0532 473 32 52

Firma sahibi olan ve bölgede uzun zamandır emlak komisyonculuğu ile uğraşan Şevket Bey'den alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan taşınmazın birim m2 değerinin brüt parsel üzerinden 2.750.-TL ile 3.500.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Piyasada 2B alanından çıkan ve konut imarlı olan arsaların birim m2 değeri için 5.000 TL ve üzerinde rakamlar istendiği ancak fiyatların yüksek olduğu bu rakamlardan henüz satış gerçekleştirmediği bilgisi alınmıştır.

3 * STAR HİLL GAYRİMENKUL

Tel 0 533 662 32 53

Şirket yetkilisi Kenan Bey ile yapılan yüz yüze görüşme neticesinde değerlendirme yapılan taşınmazın birim m2 değerinin brüt parsel üzerinden 2.750 TL ile 3.500-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer taşınmazlar için istenen rakamların 5.000 TL civarında olduğu ancak piyasada henüz bu rakamdan gerçekleşen bir satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazla aynı bölgede ve benzer yapılaşma koşullarına sahip, lokasyon olarak daha az tercih edilen konumda bulunan arazinin birim m2 değerinin acil satış değeri üzerinden yaklaşık 1 yıl önce 2.500 TL'den satılmış olduğu ve bu rakamın minimum rakam olduğu bilgisi alınmıştır.

4 * WEST SİDE EMLAK

Tel 0 533 407 47 64

Taşınmaza yakın konumda ancak çok daha iyi bölgede Kemer Country sitesinin yakınında bulunan 2B alanından çıkıp imar parseli olan 4.479 m² alanlı parsel için 9.000.000 USD (m² bedeli olarak 2.000 -USD) istendiğini ancak rakamın çok yüksek olması nedeni ile uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Planların yürürlüğe girmemesi, dövizin kurlarındaki artış nedeni ile söz konusu emsale ciddi alıcı teklifinin de gelmediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4479	.-M ²	25.700.000	.-TL	5.738	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

5 * COLDWELL BANKER ART GAYRİMENKUL

Tel 0507 819 85 11

Taşınmaza yakın konumda Kirazlı Yol Sokak üzerinde bulunan 2B alanından çıkıp imar parseli olan 758 m² 5 kat, Emsal:1.10, konut imarlı olan, içinde 2 katlı villa olan taşınmaz 3.300.000.-TL pazarlanmaktadır. (usd/2.87) (41.182469, 28.876726)

SATILIK	758	.-M ²	3.300.000	.-TL	4.354	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6 * KARAOĞLU EMLAK

Tel 0532 245 53 64

Taşınmaza yakın konumda Ebru Sokak üzerinde bulunun 5 kat, Emsal:1.50, konut imarlı olan, içinde 2 katlı villa olan taşınmaz 2.050.000.-USD pazarlanmaktadır. (usd/2.87) (41.182224, 28.874935) Değerlemesi yapılan taşınmaza göre imar koşulları daha iyi ve kullanıma uygun yapı bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

SATILIK	821	.-M ²	5.900.000	.-TL	7.186	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

7 * FİRST İN KEMER EMLAK

Tel 0212 322 48 00

Göktürk merkezde taşınmaza nazaran çok daha iyi konumda bulunan, bitişik nizam 5 kat imarlı net arsalar ortalama 8000 TL istendiği, 2B alanında çıkan araziler içinse m² birim bedeli olarak 4.000 TL -5.000 TL aralığında değerler istenildiği ancak bu arsaların yapılaşma koşullarının netlik kazanmaması, 18. madde uygulamasının yapılmaması ve plana itiraz sürecinin tamamlanmaması nedenleri ile bu rakamlardan henüz satış gerçekleşmediği bilgisi alınmış birim m² değerinin brüt parsel üzerinden 2.700 TL ile 3.500-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1	.-M ²	8.000	.-TL	8.000	.-TL/M ²
----------------	---	------------------	-------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri**8 * Turkuaz Gayrimenkul**

Tel 0212 322 68 80

Yakınında bulunan sosyal donatılı Fantasia Residence Sitesinde 178 m² 3+1 2. katta bulunan havuz cepheli daire 1.040.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	178	.-M ²	1.040.000	.-TL	5.843	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

9 * Morhills Gayrimenkul

Tel 0212 322 45 65

Yakınında bulunan sosyal donatılı Riverside Sitesinde 120 m² 2+1 daire 750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	120	.-M ²	750.000	.-TL	6.250	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

10 * Pozitif Emlak

Tel 0541 217 34 09

Yakınında bulunan yeni yapılan Yalın Evleri 220 m² 4+1 dubleks daire 2.150.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	220	.-M ²	2.150.000	.-TL	9.773	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

11 * Kemberburgaz Gayrimenkul

Tel 0212 322 29 24

Yakınında bulunan Zenginbahçe konutları sitesinde 130 m² 2+1 bahçe katında bulunan daire 700.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	130	.-M ²	700.000	.-TL	5.385	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) konut imarına sahip NET arsa birim m² değerlerinin ortalama 4.500-5.500-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m² bedellerinin 2.750 TL ile 3.500 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m² değerinin yaklaşık 3.244 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANALLAR EMLAK EMSAL 1	STAR HİLL EMLAK EMSAL 3	WEST SIDE EMLAK EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		19.400.000	2.500.000	25.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
ALAN M2	17.403	6.762	1.000	4.479
BİRİM M ² DEĞERİ		2.869	2.500	5.738
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	20%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.244	2.726	3.000	4.006

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Parsel No		Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
963	NET ALAN	11.312,11	4.990	56.451.180,47	19.310.772,23
	BRÜT ALAN	17.403,25	3.244	56.451.180,47	19.310.772,23
TOPLAM DEĞER (.-TL)				56.451.180,47	19.310.772,23
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				56.450.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde, değerlemede dikkate alınmayan yapı bulunması, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlendirme konusu parseller nezdinde Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanamamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkulün imar planı kapsamında olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir araziye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arazi sayısının az olması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 8 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 11 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %11 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın alanı 17.403,25 m² olup, ilgili belediyesinden elde edilen verilere göre yaklaşık %35 DOP kesintisinden sonra kalacak olan net alanının **11.312,11 m²** olacağı öngörülmüştür. Uygulama imar planının da emsal inşaat hesabının yaklaşık Emsal:1,10 olacağı bilgisi alınmıştır. Bu duruma istinaden emsal inşaat alanı 12.443,32 m² dir. Yaklaşık 0,30 oranında da emsal inşaat alanı dışında ortak alanlardan da satılabilir alan olabileceği düşünüldüğü parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların **toplam satışa esas alanı 16.176,32 m²** olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %35' unun 3.dönemde ise %30' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

*Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 12.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %11 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI					
Brüt Arsa Alanı	17.403,25m ²	DOP KESİNTİSİ	0,35		
Net Arsa Alanı	11.312,11m ²	Emsal / KAKS	1,10		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	12.443,32m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	16.176,32m ²	16.176,32m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	16.176,32				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		5.662	5.662	4.853	16.176
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		12.000	13.800	15.870	
Satış Geliri (Konut)		67.940.548	78.131.630	77.015.464	
Satış Gelirleri (Toplam)		67.940.548 TL	78.131.630 TL	77.015.464 TL	223.087.641 TL
Nakit Akım		67.940.548 TL	78.131.630 TL	77.015.464 TL	223.087.641 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	184.198.587 TL	180.934.127 TL	177.765.346 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		63.326.945			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		56.994.250			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		3.274,92m ²			

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak 56.994.250.TL ~**57.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Parsel No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
963	NET ALAN	11.312,11	5.038,34	56.994.250,13	19.496.545,04
	BRÜT ALAN	17.403,25	3.275	56.994.250,13	19.496.545,04
TOPLAM DEĞER (.-TL)				56.994.250,13	19.496.545,04
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				57.000.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde mevcut plan koşullarına uyumlu, konut fonksiyonlu yapılar inşaa edilmesinin en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	56.450.000,00
---------------------------------	---------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	57.000.000,00
---------------------------------	---------------

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arazi değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Taşınmaz 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında 20.05.2014 tarihinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken ÖZAK GYO A.Ş. mülkiyetine tescil edilmiştir. Ekte Miilli Emlak ile imzalanmış olan 04/2014 tarihli 6292 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi bulunmaktadır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği tarla olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arazi/tarla" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; taşınmazın tapu tescili ÖZAK GYO A.Ş. adına yapılmış olup taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek arazi/tarla niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "Tarla/arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

56.450.000 .-TL

(Elli Altı Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

66.611.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
56.450.000	19.310.368	17.698.144	66.611.000 TL

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.