



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Göktürk /Eyüp /İSTANBUL
2017/ÖZAKGYO/001

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 21 Şubat 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 22 Şubat 2017
Rapor Tarihi	: 24 Şubat 2017
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2017/ÖZAKGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2B hakkı
Raporun Türü	: Makul değer / 2B hakkı devir bedeli tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak, F21.C.08.B4A pafta, 1015 no'lu parsel, Eyüp / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk Köyü, Maslakaltı Mevkii, F21.C.08.B4A paftada kayıtlı 32.863,21 m ² yüzölçümlü tarla vasfındaki 1015 no'lu parsel
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Mevcut Kullanım	: Parsel boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmakta olup, devrine, portföye alınmasına ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Terklerinin yapılarak; üzerinde konut sitesi projesi geliştirilmesi

MAKUL DEĞER / 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Makul Değer / 2B Hakkı Devir Değeri
Pazar Yaklaşımı	70.655.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	70.655.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	2B HAK SAHİPLİĞİ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.5.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.5.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.5.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.6.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	11
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	14
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	16
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	17
8. BÖLÜM	2B HAKKI DEVİR DEĞERİ TESPİTİ	17
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	18
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
10. BÖLÜM	SONUÇ	19

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak, F21.C.08.B4A pafta, 1015 no'lu parsel, Eyüp / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 21 Şubat 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 22 Şubat 2017
RAPORUN TARİHİ	: 24 Şubat 2017
RAPORUN NUMARASI	: 2017/ÖZAKGYO/001
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın hak devrine konu makul değer / 2B hakkı devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 01 21
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 300.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın hak devrine konu makul değer / 2B hakkı devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. 2B hakkı devir değeri; değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinden mal sahibi olan Maliye Hazinesi'ne ödenmesi gereken bedelin çıkarılması sonucu bulunan 2B devir hakkına sahip kişiye ödenmesi gereken bedeldir.

Pazar: Mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dahil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Makul Değer: Bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Makul değer, tanımlanmış iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işleminden sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
- Taşınmazın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyat belirlenmiştir.
- Değerleme raporundaki değer esası; bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Maliye Hazinesi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Eyüp
MAHALLESİ : Göktürk
MEVKİİ : Maslakaltı
PAFTA NO : F21.C.08.B4A
ADA NO : ---
PARSEL NO : 1015
NİTELİĞİ : Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ : 32.863,21 m²
YEVMIYE NO : 5124
CİLT NO : 15
SAYFA NO : 1399
TAPU TARİHİ : 15.09.2000

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

22.02.2017 tarih ve saat 15:58 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- İhsan UZGÖR'ün işgalindedir. (01.01.1900 tarihli)
- İhsan UZGÖR'ün işgalindedir. (15.09.2000 tarihli ve 5124 yevmiye no ile)
- İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır. (01.11.2012 tarih ve 17217 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (04.02.2016 tarih ve 2522 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Eyüp Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden yapılmıştır.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan "İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır." şerhi; Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından İhsan UZGÖR ve Maliye Hazinesi'ne karşı değerlemeye konu taşınmazın zilyetliğinin kendi adına tescili talebi ile açılmış olup, İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/431 esas sayılı dosya ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul ile tapuda hak sahibi olarak görünen İhsan UZGÖR arasında 2003 yılında imzalanmış satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır.

İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi davayı kabul etmiş, ancak bu karar Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin 2014/20720 esas, 2015/9232 karar sayılı kararı ile İhsan UZGÖR lehine bozulmuştur. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, Yargıtay'ın bozma kararına uymuş olup, 31.01.2017 tarihinde davayı İhsan UZGÖR lehine reddetmiş ve ihtiyati tedbiri kaldırmıştır. (Bkz. Ekler / Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlamı)

Beyanlar bölümünde bulunan "İhsan UZGÖR'ün işgalindedir." şerhi; değerlemeye konu taşınmazın 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'unun 2. maddesinin B bendine göre (2B hakkı) konulmuştur. 2B hak sahibi; 04.07.2012 tarih ve 28343 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre belirlenecek bedeli Maliye Hazinesi'ne ödeyerek tapuyu devir alacaktır. İhsan UZGÖR'ün ve eşi Sabriye UZGÖR'ün vefatı ile varislerinin sahipliğine geçen 2B Hakkı 21.02.2017 tarihinde 05605 no'lu Bakırköy 25. Noterliği'nde imzalanan Muvafakatname ile Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde bulunan "İmar düzenlemesine alınmıştır." şerhi rutin bir uygulama olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden konulmuştur.

Söz konusu şerhlerin; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle taşınmaza ilişkin olarak Kanun uyarınca 2B hakkının satın alınması ve devamında Milli Emlak kuralları çerçevesinde gerekli ödemeler yapılarak tapuya kayıt yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 1015 no'lu parselin 23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen "Cami" kısmen "Dere" kısmen "Yol" kısmen "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre "Konut Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Emsal (E): 1,10
- Bina yüksekliği (H_{max}): 5 kat

Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın 18. madde uygulama alanı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Not-1: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Not-2: Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olması nedeniyle ilgili belediyeden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle taşınmaza ilişkin olarak Kanun uyarınca 2B hakkının satın alınması ve devamında Milli Emlak kuralları çerçevesinde gerekli ödemeler yapılarak tapuya kayıt yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. 2B HAK SAHİPLİĞİ HAKKINDA BİLGİLER

Tapu kayıtlarında 2B hak sahibi olarak beyan konulmuş olan; İhsan UZGÖR'ün ve eşi Sabriye UZGÖR'ün vefatı ile varislerinin sahipliğine geçen 2B Hakkı 21.02.2017 tarihinde 05605 no'lu Bakırköy 25. Noterliği'nde imzalanan Muvafakatname ile Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. (Bkz. ekler / 2B Hak Sahipliği Muvafakatnamesi)

4.5. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.5.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmaz 19.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "H: 12,50 m. Konut Alanı" kısmen "Çocuk Bahçesi" kısmen "Yol" içerisinde kalmaktadır.
- Söz konusu 19.06.2003 tasdik tarihli plan 24.11.2013 tarihli Eyüp Belediyesi Meclis Kararı ile plan iptal edilmiş ve taşınmazın da içerisinde yer alan bölge plan dışı alanda kalmıştır.
- Son olarak taşınmaz; 23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen "Cami" kısmen "Dere" kısmen "Yol" kısmen "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

4.6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu F21.C.08.B4A pafta, 1015 no'lu parseldir.

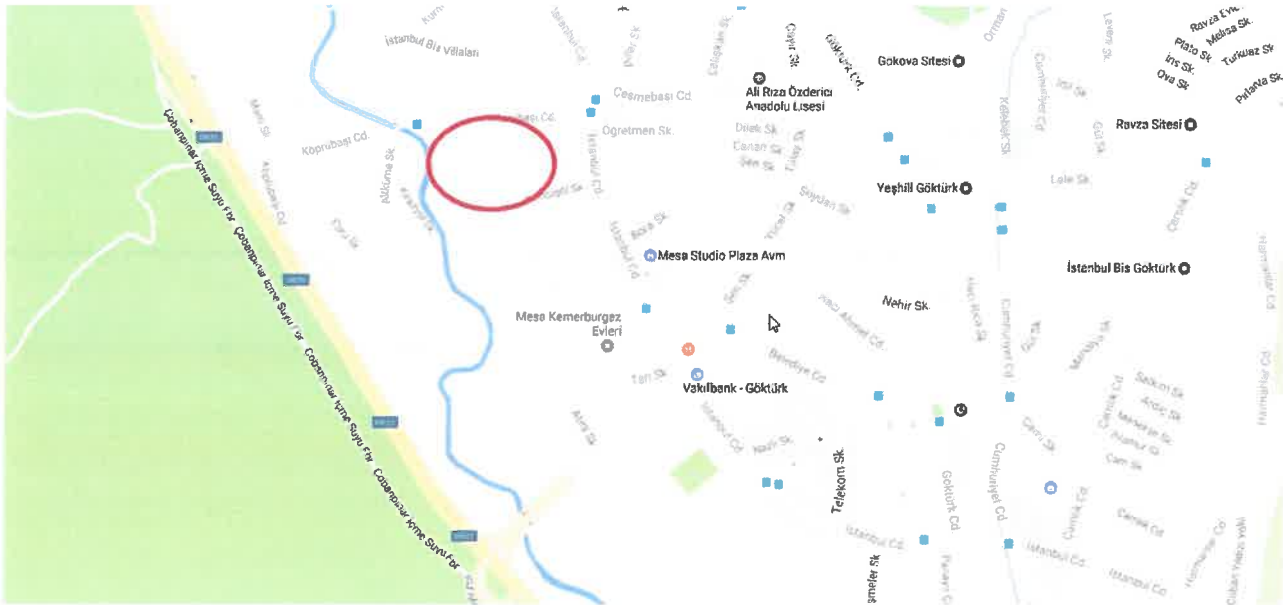
Parsel boş durumdadır.

Taşınmaza ulaşım; Hasdal – Kemberburgaz Yassıören Yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Hasdal – Kemberburgaz Yassıören Yolu'nu Göktürk Merkez Mahallesi istikameti takip edilerek ulaşılan sağ tarafta konumlu Hasdal Yassıören Otoyolu'nun Göktürk girişinden sola dönülerek ulaşılan İstanbul Caddesi üzerindeki Köprübaşı Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafta konumludur.

Yakın çevrede; İstanbul Bis Villaları Sitesi, İstanbul Zen Sitesi, Doğa Country Sitesi, Zengin Bahçe Konutları Sitesi, zemin katları dükkan veya konut, normal katları konut olarak inşa edilmiş konut siteleri, boş parseller ve orman arazileri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, imar durumu, müşteri celbi ve İstanbul Caddesi'ne yakın konumda olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **32.863,21 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Kuzeyde; Köprübaşı Sokak'a, güneyde Kılıncıgöl Sokak'a, batıda ise Kağıthane Deresi'ne cephelidir.
- Eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edecek başka herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) yoktur.
- Parsel üzeri; ham toprak kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin terklerinin yapılarak **"üzerinde konut sitesi projesi geliştirilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu" raporuna göre; Gayrimenkul ve özelinde konut sektörüne etki eden pek çok unsur bulunmaktadır. Küresel sistemik riskler olarak, dünya ekonomisinde ve siyasetinde yaşanan gelişmeler ile birlikte farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Türkiye ekonomisi olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri almaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır.

2016 yılında artan jeopolitik risklerin etkilediği ekonomimizde yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Ayrıca diğer bir gelişme risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notunu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir. 2016 yılı son çeyreğinde ekonomik olarak toparlanma sürecine geçilmiştir.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla

birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarına etki eden unsurlardan biri farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de temel barınma ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının talebi diri tutması beklenmelidir.

Konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görülmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görülme olasılığı bulunmaktadır.

Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmiştir. Ancak 2017 Ocak ayı içerisinde Emlak Konut, GYODER ve KONUTDER öncülüğünde başlatılan 240 ay vadeli kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına da gelmektedir. Konut satışlarında 20 yıl vadeyle çıkmasıyla taksitlerin düşmesi, dar ve orta gelirlinin sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. EYÜP İLÇESİ

Eyüp; İstanbul Metropoliten 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 metropoliten 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, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eyüp İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüp'ün kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı, Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüp İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır. Güneyde yer alan yoğun yerleşim alanlarının su ve oksijen kaynakları ile gerek ormanlardaki uygun alanlarda gerekse kıyıdaki manzara setleri ve kumsallarda var olan dinlenme olanakları buradadır. Bu alan batıda Gaziosmanpaşa İlçesi Üzerinden Çatalca ormanlık alanına, oradan Terkos (Durusu) Gölü'ne ve giderek İstranca'lara bağlanmaktadır. Eyüp İlçesi, aynı zamanda, İstanbul Metropoliten Alanı'nın birçok hizmet alanlarını da barındırmaktadır. Bölgenin kuzeyinde, Karadeniz sahillerinde maden çıkarımı yapılan maden ocakları ile çöp depolama işlevi yer almaktadır. Bu ocaklar yaptıkları kazılarla topoğrafyanın değişmesine ve çıkarılan toprakların denize doldurulmasıyla kıyı çizgisinin değişmesine neden olmaktadır.

Eyüp merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey

mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüp merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) söz konusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunluktadır. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Lotti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 kişi/hektar, 201-400 kişi/hektar yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 kişi/hektar ve 201-400 kişi/hektar yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 kişi/hektar ve 601-800 kişi/hektar yoğunluktaki konut alanları yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 377.650 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmazın yakın çevresinde bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip, toplamda 68.270 m² yüzölçümlü terkleri henüz yapılmamış 18. madde uygulaması içerisinde bulunan birbirine bitişik 9 adet parsel 140.000.000,-USD (500.458.000,-TL) bedelle satılıktır.

(m² birim satış fiyatı ~ 2.050,-USD / ~ 7.330,-TL)

Realty World Göktürk: 0533 603 51 51

Not: 23.02.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5747 TL'dir.

- 2) Taşınmazın yakın çevresinde bulunan, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip, 15.615 m² yüzölçümlü terkleri henüz yapılmamış 18. madde uygulaması içerisinde bulunan parsel 101.497.500,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 6.500,-TL)
Remzi Bilir: 0542 625 21 22
- 3) Taşınmazın yakın çevresinde bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip, 13.985 m² yüzölçümlü terkleri henüz yapılmamış 18. madde uygulaması içerisinde bulunan parsel 69.925.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 5.000,-TL)
Remzi Bilir: 0542 625 21 22
- 4) Taşınmazın yakın çevresinde bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip, 6.248 m² yüzölçümlü terkleri henüz yapılmamış 18. madde uygulaması içerisinde bulunan parsel 31.240.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 5.000,-TL)
Remzi Bilir: 0542 625 21 22
- 5) Taşınmazın yakın çevresinde bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip, 6.500 m² yüzölçümlü terkleri henüz yapılmamış 18. madde uygulaması içerisinde bulunan parsel 30.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.615,-TL)
Egepark İnşaat: 0212 625 67 57

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Parselin kamuya terk edilecek alanlarının bulunması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelire uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 111-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama 8. maddesine göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Parsel üzerinde; değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından makul değer / 2B hakkı devir değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Parsel; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulama alanı içerisinde kaldığından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılarak net parsel oluşacaktır. Bu nedenle değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan makul değer / 2B hakkı devir değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük, mülkiyet durumu ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Söz konusu parsel 2B statüsünde olup, mülkiyeti Maliye Hazinesi'nde, 2B hakkı ise; Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne aittir. Emsal parseller ise 2B statüsünde olup, tapu devri gerçekleşerek tüzel/gerçek kişi mülkiyetine geçmiştir. Değerlemeye konu parselin henüz tapu mülkiyet devri gerçekleşmemiş olup; bu bakımdan emsallere göre dezavantajlı durumdadır. Bu durum aşağıdaki emsal analizi tablosundaki "Mülkiyet Durumu" başlığında olumsuz etken olarak dikkate alınmıştır.

PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükölük	Mülkiyet Durumu	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	7.330	-20%	0%	0%	5%	-25%	-15%	3.300
Emsal 2	6.500	-5%	0%	0%	-10%	-25%	-10%	3.250
Emsal 3	5.000	20%	0%	0%	-10%	-25%	-10%	3.750
Emsal 4	5.000	25%	0%	0%	-15%	-25%	-10%	3.750
Emsal 5	4.615	30%	0%	0%	-15%	-25%	-10%	3.690
Ortalama								3.550

8.1.2. MAKUL DEĞER / 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'unun 2. maddesinin B bendine (2B hakkı) tabidir. 2B hak sahibi; 04.07.2012 tarih ve 28343 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre belirlenecek bedeli Maliye Hazinesi'ne ödeyerek tapuyu devir alacaktır.

İstanbul Defterdarlığı Haliç Milli Emlak Müdürlüğü'nde görevli Müdür Yardımcısı Hasan Alper Meriç Bey'den şifahen aldığımız bilgiye göre; Eyüp ilçesi, Göktürk Mahallesi, 1015 no'lu parselin metrekaare rayiç bedeli 2.500,-TL olarak belirlenmiştir. Milli Emlak Genel Tebliği'nin 8. maddesinin "Satış Bedeli ve Tahsili" başlıklı C bendine göre "Satış bedeli rayiç bedelin yüzde yetmişidir. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilecektir. Peşin ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi oranında indirim uygulanacak ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir. Taksitli satışlarda; satış bedeline yüzde on indirim yapılmasından yararlanmak istenilmesi halinde, bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısı, en az yarısının peşin ödenmek istenilmemesi halinde ise, satış bedelinin yüzde onu yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir. Kalanı ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla üç yılda altı eşit taksitle, dışında en fazla dört yılda sekiz eşit taksitle faizsiz olarak ödenecektir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenecek ve (EK-5) de yer alan 2/B taşınmazları taksitli satış sözleşmesi düzenlenecektir." yazmaktadır.

Buna göre satış bedelinin peşin ödeneceği varsayılarak mal sahibi Maliye Hazinesi'ne ödenecek m² birim bedeli; **1.400,-TL** (= 2.500,-TL x % 70 x % 80) olarak alınmıştır.

Raporun "8.1.1. Satılık Parsel Emsallerinin Analizi" başlığı altında değerlemeye konu parselin m² birim pazar değeri **3.550,-TL** olarak bulunmuştur.

Makul değer / 2B hakkı devir değeri; değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinden mal sahibi olan Maliye Hazinesi'ne ödenmesi gereken bedelin çıkarılması sonucu bulunan 2B devir hakkına sahip kişiye ödenmesi gereken bedeldir.

Buna göre; makul değer / 2B hakkı devir değeri m² birim bedeli; **2.150,-TL** (= 3.550,-TL – 1.400,-TL) olarak bulunmuştur.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu parselin m² birim değeri ile makul değeri / 2B hakkı devir değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKUL DEĞER / 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ		
PARSEL ALANI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MAKUL DEĞER / 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ (TL)
32.863,21	2.150	70.655.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan makul değer / 2B hakkı devir değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre makul değer / 2B hakkı devir değeri için **70.655.000,-TL** (Yetmişmilyonaltıyüzellibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen hak devrine konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan 2B hakkı devir değeri / makul değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
MAKUL DEĞER / 2B HAKKI DEVİR DEĞERİ	70.655.000	19.730.000	18.698.000

Not: 23.02.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5811 TL ve 1,-EURO = 3,7787'dir.

KDV dahil makul değeri / 2B hakkı devir değeri 83.372.900,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmaza ilişkin olarak Kanun uyarınca 2B hakkının satın alınması ve devamında Milli Emlak kuralları çerçevesinde gerekli ödemeler yapılarak tapuya kayıt yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Şubat 2017

(Değerleme tarihi: 22 Şubat 2017)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlâmı
- 2B Hak Sahipliği Muvafakatnamesi
- Plan Örneği
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri