

**EYG GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**11 ADET PARSEL
SANCAKTEPE/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/0042

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	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	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	16
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	17
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	18
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ	22
6.3.2	SANCAKTEPE İLÇESİ.....	23

6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	28
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	29
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	31
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	32
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	34
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	35
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	36
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	36
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	36
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	37



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 08 Ocak 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
Ekspertiz Tarihi	: 12 Ocak 2024
Rapor Tarihi	: 15 Mart 2024
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2024/0042
Değerleme Konusu	: Osmangazi Mahallesi, Birikim Sokak, 7574 Ada 1,2,3,5
Gayrimenkulün Adresi	: Parseller, 7575 Ada 1,2,3,4 Parseller ve 7576 Ada 2,3,14 Parseller, Sancaktepe/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 7574 Ada 1,2,3,5; 7575 Ada 1,2,3,4; 7576 Ada 2,3,14 Nolu "Arsa" Nitelikli Toplam 11 Adet Parsel
İmar Durumu	: 12.07.2013 tasdik tarihli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" ve Park Alanı olarak belirlenen alanda kaldığı ve yapılaşma şartlarının T+K2 lejantlı kısımlar için TAKS: 0,50; Emsal: 1,25; Hmaks: 4 kat olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarıda adresi belirtilen 11 adet arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ UYARINCA YÜKLENİCİ FİRMANIN PLANLANAN PROJEDEN ELDE EDİLEBİLECEĞİ HAK VE FAYDA İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	234.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0(216) 31366 64
SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2024/0042

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sancaktepe
MAHALLESİ : Samandıra
NİTELİK : Arsa
MEVKİİ : Değirmenaşağısı
YEVMIYE : 8700
TARİH : 12.03.2024

MALİK	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT	SAYFA
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7574	1	3.028,44	139	14040
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7574	2	3.028,44	139	14041
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7574	3	3.028,43	139	14042
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7574	5	2.964,92	288	28780
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (2448513/8000000) Güven Yıldız (16511/80000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (3461487/8000000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (4389/80000)	7575	1	2.815,86	139	14044
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7575	2	2.815,86	139	14045
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7575	3	2.815,85	139	14046
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7575	4	2.815,85	140	14047
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (2448513/8000000) Akif Yıldız (16511/80000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (4389/80000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (3461487/8000000)	7576	2	1.476,22	140	14049
Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (2448513/8000000), Akif Yıldız (16511/80000), EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (4389/80000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (3461487/8000000)	7576	3	1.408,84	140	14050

Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi (4143/10000) EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5857/10000)	7576	14	902,35	275	27434
---	------	----	--------	-----	-------

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 13.03.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

İrtifak Bölümü:

7574 Ada 1 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 327 M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, yevmiye: 39578)

7574 Ada 2 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 448 M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, Yevmiye: 39580)

7574 Ada 3 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 526 M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, Yevmiye: 39585)

7574 Ada 5 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 832 m2 lik ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 05.12.2022, Yevmiye: 40440)

7575 Ada 2 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 13 M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, Yevmiye: 39586)

7575 Ada 3 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 95 M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, Yevmiye: 39584)



7575 Ada 4 Nolu Parsel Üzerinde:

- İrtifak hakkı vardır. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 184 M2LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) (Tarih: 25.11.2022, Yevmiye: 39581)

Rehinler Bölümü:

- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 3.445.764,72 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7574 Ada 1 ve 2 Parseller)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 3.445.753,34 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7574 Ada 3 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 3.373.493,45 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7574 Ada 5 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 2.366.879,56 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7575 Ada 1 Parsel)
- Güven Yıldız lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 300.195,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7575 Ada 1 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 3.203.890,80 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7575 Ada 2 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 3.203.879,42 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7575 Ada 3 ve 4 Parseller)
- Akif Yıldız lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 157.331,46 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7576 Ada 2 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 1.240.841,92 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7576 Ada 2 Parsel)
- Akif Yıldız lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 150.151,38 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7576 Ada 3 Parsel)



- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 1.184.202,11 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7576 Ada 3 Parsel)
- Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi lehine 0. dereceden 12.03.2024 tarih ve 8700 yevmiye no ile 1.026.696,10 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (7576 Ada 14 Parsel)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde resmi kurumlar lehine irtifak hakkı ile ipotekler bulunmakta olup taşınmazların satışı söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

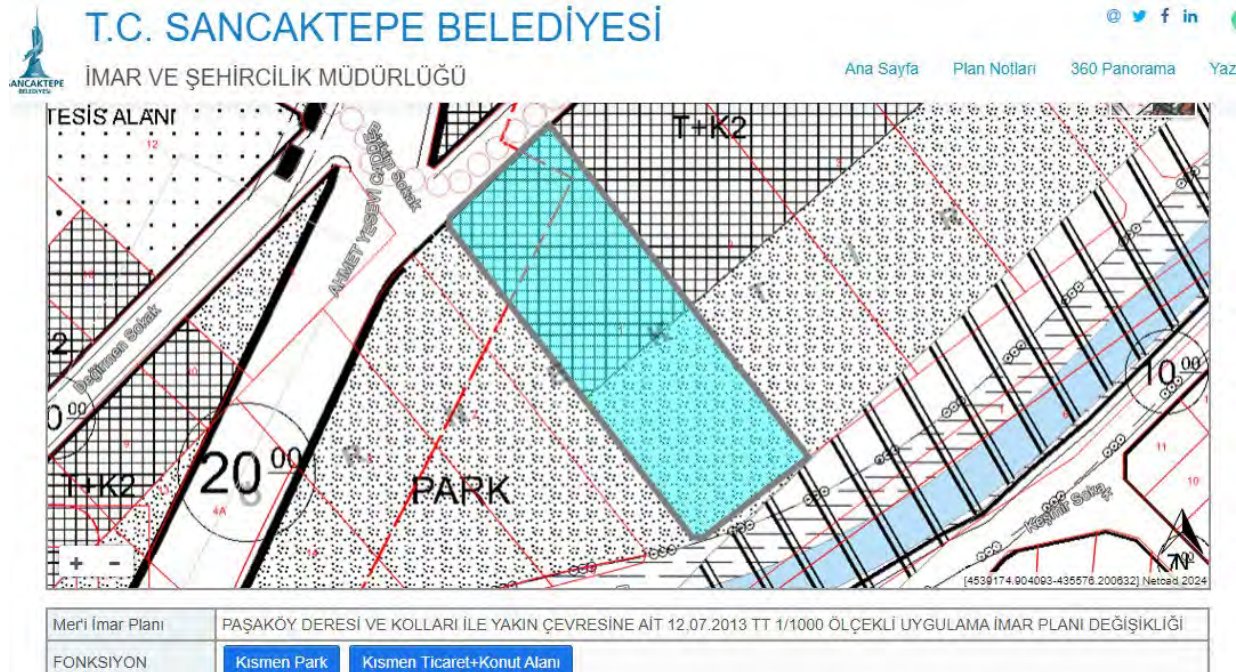
30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı

olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazların üzerindeki ipoteklerin kat karşılığı sözleşme kapsamında tapuya şerh edildiği ve 30. Madde kapsamında taşınmazların GYO portföyünde Gayrimenkule Dayalı Hak olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

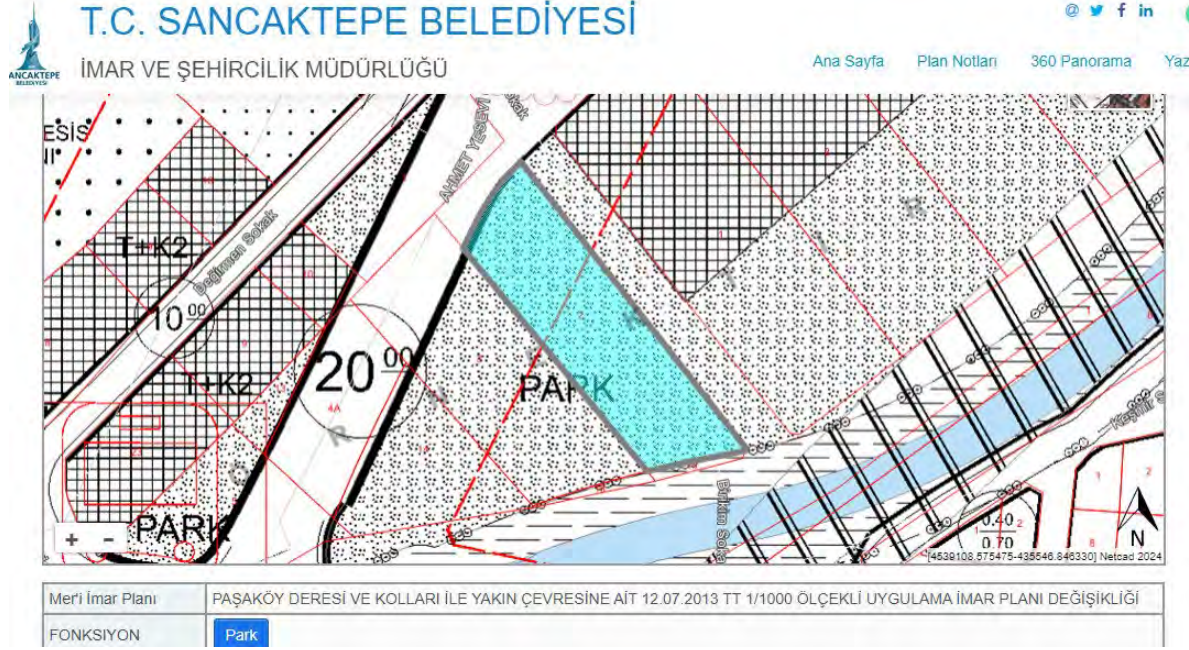
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların, 12.07.2013 tasdik tarihli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 7574 ada ve 7575 adada konumlu parsellerin T+K2 Lejantlı **“Ticaret+Konut Alanı” ve “Park Alanı”** olarak belirlenen bölgede kaldığı ve **‘TAKS: 0.50; Emsal 1.25; Hmax: 4 Kat’** yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.



Parsellerin net alanlarının 7574 ada 1, 2, 3, 5 parseller için sırasıyla 1690 m², 1637 m², 1500 m², 1000 m²; 7575 ada 1, 2, 3, 4 parseller için sırasıyla 1570 m², 1525 m², 1500 m² ve 1447 m² olduğu, 7575 ada 3 ve 4 nolu parsellerin ayrıca sırasıyla 10 m² ve 12

m² satın almalarının görüldüğü, terk edilecek kısımların terk miktarlarının kök parsel alanlarına göre %45 i geçen kısmında emsal artırımı uygulanacağı, ancak kök parsellerin resmi müracaat ile öğrenilebileceği, 7576 adada konumlu parsellerin ise tamamının **"Park Alanı"** olarak belirlenen bölgede kaldığı, park alanında kalan kısımların emsal transferi hakkının bulunduğu ve transfer şartlarının ise 1.000 m² den daha küçük parsellerde arsa alanı x 0.90 hesabı ile, 1.000 m² den daha büyük parsellerde arsa alanı x 0.60 hesabı ile emsal transferini yapabilecekleri öğrenilmiştir.



Plan notlarına göre "Ticaret+Konut Alanı" alanlarında 750 m² ve daha küçük alanlı parsellerde çatı araları en üst normal kat ile bağlantılı olmak şartı ile, bodrum katta oluşturulan alanların zemin kat ile bağlantılı olmak şartı ile emsal harici olacağı, kapalı ve açık çıkmaların bağımsız bölüm sayısını arttırmamak şartı ile emsal harici olacağı, çatı katında bağımsız bölümün kurulamayacağı, 2 kat ve üzeri yapılarda en az 1 bodrum katın zorunlu olduğu tespit edilmiştir.

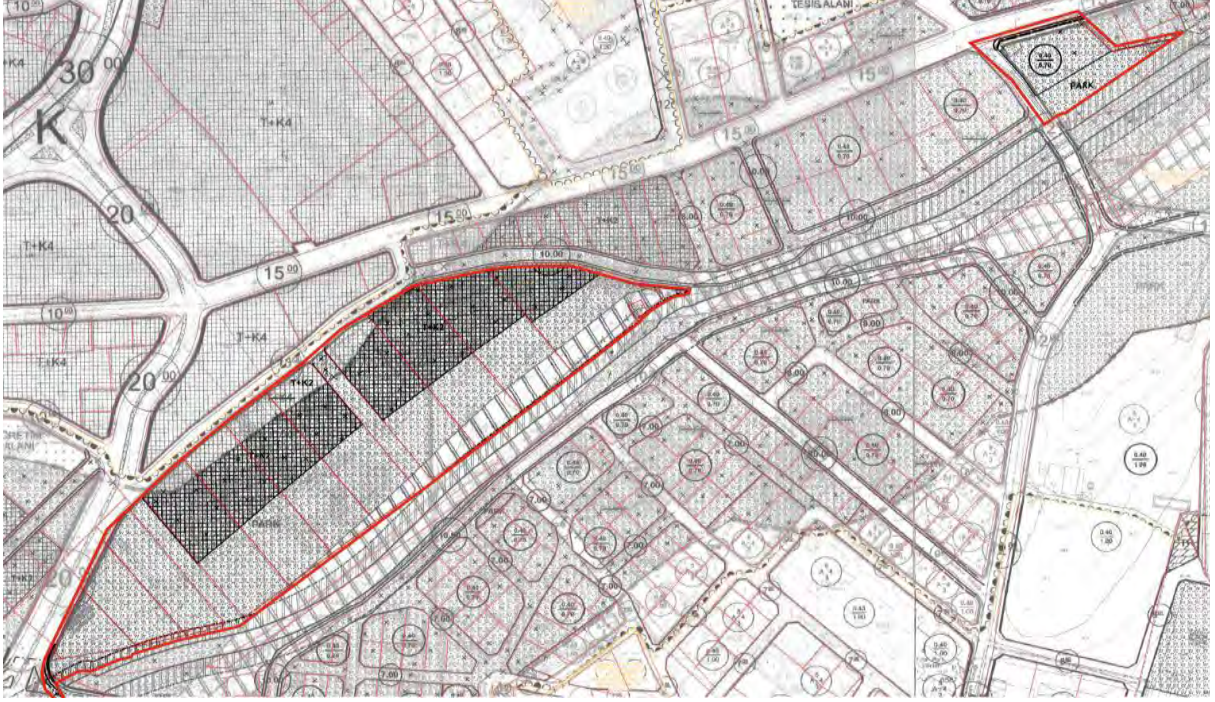
Ayrıca ilgilileri tarafından tarafımıza iletilen "7574 ADA 1-2-3-5-6 NO'LU PARSELLER, 7575 ADA 1-2-3-4 NO'LU PARSELLER, 7576 ADA 2-3-14 PARSELLER, 0 ADA 1941 PARSEL VE BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUĞA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇLI REZERV YAPI ALANI TEKNİK RAPORU" kapsamında rapor konusu parselleri de kapsayan proje alanındaki parsellerin kök parsel alanlarına inilerek yapılan kesinti oranları hesaplanmış ve bu doğrultuda parsellerin emsal kaybını önlemek için önerilerde bulunulmuştur.

Teknik rapora göre çalışma alanında bulunan 7574 ada 1-2-3-5-6 nolu parseller, 7575 ada 1-2-3-4 nolu parseller, 7576 ada 2-3-14 parseller daha önce 311 nolu parsel iken tapu alanı 40.250 m² olarak görülmektedir. Daha sonra bahse konu alanda %25,38144 oranından DOP kesintilerden sonra 7574 ada 1-2-3-5-6 nolu parseller, 7575 ada 1-2-3-4

nolu parseller, 7576 ada 2-3-14 parseller olarak dönüşmüştür. DOP kesintilerden sonra 12.07.2013 Tasdik Tarihli 1/1.000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi Uygulama İmar Planında bahse konu alanlarda kök tapuya göre %70,64 oranında bir terk görülmektedir. Bu oranın DOP kesintisi olan % 45 den büyük olması sebebiyle çalışma alanında tekrar bir plan çalışması yapılarak öneri sunulmuştur. Plan değişikliği kapsamında söz konusu 7574 ada 1-2-3-5 nolu parseller, 7575 ada 1-2-3-4 nolu parseller, 7576 ada 2-3-14 parseller ve bir kısım kadastral boşluk kısmen T+K4 yapılaşma şartlarında "Ticaret+ Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" ve kısmen de "Yol Alanı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" olarak önerilmiştir. **T+K4 rumuzlu Ticaret + Konut Alanlarında Emsal=1,65 TAKS=0,50 Yençok= Avan Proje yapılaşma şartları geçerlidir. Parsellerin öneri sonrası alanları ve lejantı aşağıdaki listedeki gibidir.**

ADA	PARSEL	PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	MEVCUT İMAR PLANINDA YAPILAN TERKLER SONRASI YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	LEJANT	KÖK PARSEL İŞLEMİ SONRASI YAPILAN TERKLER SONRASI YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
7574	1	3.028,44	1.681,31	Ticaret+ Konut	2.124,25
7574	2	3.028,44	1.631,45	Ticaret+ Konut	2.063,62
7574	3	3.028,43	1.499,34	Ticaret+ Konut	1.948,71
7574	5	2.964,92	1.009,75	Park ve Yol	0,00
7575	1	2.815,86	1.557,14	Ticaret+ Konut	2.027,46
7575	2	2.815,86	1.522,78	Ticaret+ Konut	2.021,86
7575	3	2.815,85	1.455,85	Ticaret+ Konut	1.981,76
7575	4	2.815,85	1.440,88	Ticaret+ Konut	2.011,01
7576	2	1.476,22	0,00	Ticaret+ Konut	1.139,15
7576	3	1.408,84	0,00	Ticaret+ Konut	651,03
7576	14	902,35	0,00	Park ve Yol	0,00
		27.101,06	11.798,50		15.968,85

MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİLEN İMAR PLANI



İlgili belediyede kurulan temaslarda tarafımıza teknik rapor ve plan önerisi ile ilgili herhangi bir bilgi verilmemiş olup bilgiler ilgililerinden temin edilmiştir. Bu sebeple öneri planın hangi aşamada olduğu konusunda herhangi bir net bilgi temin edilememiş ancak mevcut durumda henüz onaylanmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların son 3 yıl içerisinde imar planlarının değişmediği öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Parseller üzerinde ekonomik değeri bulunmayan ve kısmen yıkılmış metruk halde bulunan basit yapı şeklinde yapılmış tek katlı 2 adet yapı görülmüş, Sancaktepe Belediyesi'nde söz konusu yapılara ait herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Bu sebeple parseller boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş parsel olduklarından Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkul boş parsel durumundadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazların belirli hisselerinin mülkiyeti 12.03.2024 tarihinde Kat Temlik İşlemi ile SINIRLI SORUMLU İSTANBUL BÜROKRATLAR PRESTİJ EVLERİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ, EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, AKİF YILDIZ ya da GÜVEN YILDIZ adına tescil edilmiştir.



4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Arsanın sahibi Sınırlı Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi, Güven Yıldız ve Akif Yıldız ile EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Yüklenici) arasında 08.01.2024 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri imzalanmıştır. Sorumlu İstanbul Bürokratlar Prestij Evleri Konut Yapı Kooperatifi ile yapılan sözleşmede paylaşım oranı ise %41,43 arsa sahibi ve %58,57 yüklenici olarak, Güven Yıldız ve Akif Yıldız ile yapılan sözleşmede paylaşım oranı ise %79 arsa sahibi ve %21 yüklenici olarak belirlenmiştir. Parseller üzerinde maliklerin hepsinin farklı hisseleri mevcut olup sözleşme şartları sonrası yapılan hesaplamalarda ortalama paylaşım oranı ise %43,50 arsa sahibi ve %56,5 yüklenici olarak belirlenmiştir.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi'nde konumlu olan 7574 ada 1,2,3,5 parseller, 7575 ada 1,2,3,4 parseller ve 7576 ada 2,3,14 parseller olmak üzere toplam 11 adet parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde, cadde cephelerinde zemin katları dükkan, üst katları kısmen konut kısmen ticari kullanımlı 4-6 katlı binalar, kısmen konut siteleri, az sayıda sanayi yapıları ve genellikle konut amaçlı 4-6 katlı ayırık nizamda inşa edilmiş apartman binaları mevcuttur. Yapılaşma yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği ticari birimlere ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ulaşım yakın mesafede sağlanabilmektedir. Bölge, orta ve orta-üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Hilal ve Ahmet Yesevi Caddesi ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan bilinen yerler; Meydan Park, TC Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Sancaktepe Meydani, Sinpaş Ege Boyu Sitesi ile Sinpaş Metrolife Sitesi olarak ifade edilebilir.



invest

2024/0042



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi, sınırlarında konumlu olan ve toplamda 27.101,06 m² alana sahip 11 adet parseldir.
- Parsellerin üzerinde iki adet tek katlı yıkılmak üzere ve metruk durumda olan gecekondu bulunduğu görülmüş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Parseller, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir.
- Parseller kuzeybatı yönden henüz açılmamış imar yoluna cepheli, güneydoğu yönde dereye cepheli, 7576 ada 14 parsel güneybatı yönde, 7574 ada 5 parsel kuzeydoğu yönde köşe konumlu 2 yola cepheli, diğer parseller ise konumlu parsellere cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller dikdörtgen ya da düzgün olmayan yamuk (amorf) şeklindedir.
- Parseller "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Mal sahipleri ve yüklenici firma arasında yapılan sözleşmeye göre taraflar kendi paylarına düşecek oranları belirlemiş (%43,50'si arsa sahibine, %56,50'u yükleniciye) durumdadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin Ticaret ve Konut Projesi geliştirilmesi olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.



invest

2024/0042

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte



gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,

- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 SANCAKTEPE İLÇESİ

İstanbul Anadolu Yakası'nda olup 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km²'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2021 verilerine göre 474.668 nüfusa sahiptir. Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçemizin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır. Hemen hemen her bölgeden insanlarımız İlçemize gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. Bu İlçemizin bir kültür zenginliğidir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tamamlanmış altyapı.
- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer almaları,
- Talep gören bölgede yer almaları,
- 7576 adada konumlu 3 adet parsel haricinde diğer 8 parselin imar durumu itibarıyla yapılaşması için herhangi bir engelinin bulunmaması,
- Parsellerin proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması,
- Parsellerin tamamı için imar düzenlemesi yapılıyor olması.

Olumsuz etkenler:

- 7576 adada konumlu parsellerin tamamının park alanında kalması,
- 7574 ada ve 7575 adadaki 8 adet parselin terk edilecek alanlarının olması,
- Parsellerin net alanlar üzerinden yapılaşabiliyor olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.



6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

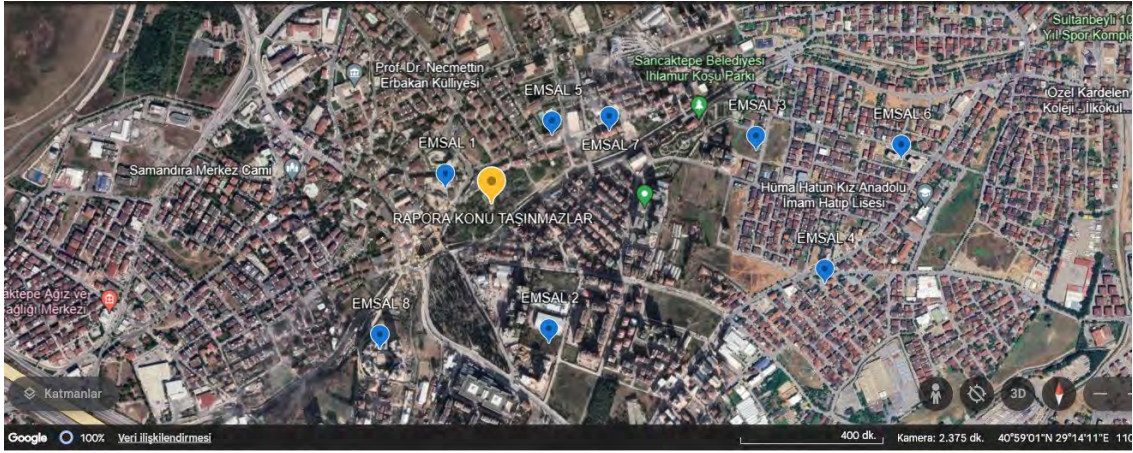
1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve yapılaşma şartlarının E: 1.65 olduğu beyan edilen 2.152 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip yapılaşma hakkı bakımından rapora konu taşınmazlara göre daha yüksek şerefiyeli arsa 91.000.000,-TL bedelle satılıktır. (42.286,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0534 402 41 42) Yüksek pazarlık payı olduğu kanaatindeyiz.
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 620 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, kullanım alanı ve değeri ile emsal harici alanlardan kullanım imkanları nedeniyle rapora konu taşınmazlara göre daha yüksek şerefiyeli arsa 19.500.000,-TL bedelle satılıktır. (31.452,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 134 25 24) Yüksek pazarlık payı olduğu kanaatindeyiz.
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve kısmen daha düşük yapılaşma şartlarına sahip, 1.148 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip yapılaşma hakkı ve konumu bakımından rapora konu taşınmazlara göre daha düşük şerefiyeli arsa 24.700.000,-TL bedelle satılıktır. (21.516,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0539 324 84 78)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve kısmen daha düşük yapılaşma şartlarına sahip, 285 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip yapılaşma hakkı ve konumu bakımından rapora konu taşınmazlara göre daha düşük şerefiyeli arsa 5.950.000,-TL bedelle satılıktır. (20.877,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 712 28 03)

Konut Emsalleri

5. Rapora konu taşınmazlar ile benzer bölgede, sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmiş binanın 7. normal katında konumlu, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 planlamaya sahip daire, 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (52.941,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0542 230 25 70)
6. Rapora konu taşınmazlar ile benzer bölgede, sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, yeni inşa edilmiş binanın 4. normal katında konumlu, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 95 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 planlamaya

sahip daire, 5.100.000,-TL bedelle satılıktır. (53.684,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0534 431 36 84)

7. Rapora konu taşınmazlar ile benzer bölgede, sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmiş binanın 11. normal katında konumlu, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 planlamaya sahip daire, 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (54.167,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 499 26 52)
8. Rapora konu taşınmazlar ile benzer bölgede, sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş binanın 5. normal katında konumlu, 139 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 planlamaya sahip daire, 6.200.000,-TL bedelle satılıktır. (53.913,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0539 392 43 25)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsallere ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.



invest

2024/0042

1 nolu emsal yapılaşma hakkı ve konumu sebebiyle yüksek şerefliyeleir. Bu sebeple % 15 konum ve % 25 yapılaşma hakkı düzeltmesi yapılmıştır.

- 2 nolu emsal parsel küçüklüğü nedeniyle ilave yapılaşma hakkına sahip olması durumundan dolayı yüksek şerefiyelidir. Bu sebeple %20 alan düzeltmesi yapılmıştır.
- 3 ve 4 nolu emsaller yapılaşma hakkı ve konumları nedeniyle düşük şerefiyelidir. Bu sebeple tüm emsallere %10 konum ve %10 yapılaşma hakkı düzeltmesi yapılmıştır.
- Söz konusu emsaller T+K2 lejantına sahip parsellere göre değerlendirilmiştir. Tamamı park alanında kalan parseller terk edilecek alanda kalmalarına rağmen emsal transferi yapılması sebebiyle %30 daha düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Konut emsalleri ise yakın bölgede yer alan satılık bitmiş konut sitelerinin verilerini oluşturmakta olup gelir hesabında kullanılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Yüzölçümü (m ²)	2.152	620	1.148	285
İstenen Fiyat (TL)	91.000.000	19.500.000	24.700.000	5.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	72.800.000	15.600.000	19.760.000	4.760.000
Birim Değer (TL/m ²)	33.829	25.161	17.213	16.702
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	0%	10%	10%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	-20%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-25%	0%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	20.295	20.130	20.655	20.040
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	20.280			

Rapora konu parsel ile bölgede yer alan büyük oranda benzer yapılaşma şartlarına sahip arsa emsallerinin verilerine ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **20.280,-TL/m²** hesaplanmıştır. Rapora konu 7576 ada 2, 3 ve 14 nolu parsellerin konumlarının daha iyi olmasına rağmen tamamının park alanında kalıyor olması nedeniyle %30 daha düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiş ve birim değeri olarak **14.196,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Emsaller brüt parsel alanları üzerinden pazarlandığından rapora konu arsaların değer hesaplamaları brüt parsel alanları üzerinden yapılmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim değerleri ve toplam değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	EYG GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.' NİN HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	EYG GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.' NİN HİSSE DEĞERİ (TL)
7574	1	20.280	3.028,44	1.773,76	61.416.763	61.415.000	35.970.000
7574	2	20.280	3.028,44	1.773,76	61.416.763	61.415.000	35.970.000
7574	3	20.280	3.028,43	1.773,75	61.416.560	61.415.000	35.970.000
7574	5	20.280	2.964,92	1.736,55	60.128.578	60.130.000	35.215.000
7575	1	20.280	2.815,86	1.372,87	57.105.641	57.105.000	27.840.000
7575	2	20.280	2.815,86	1.649,25	57.105.641	57.105.000	33.445.000
7575	3	20.280	2.815,85	1.649,24	57.105.438	57.105.000	33.445.000
7575	4	20.280	2.815,85	1.649,24	57.105.438	57.105.000	33.445.000
7576	2	14.196	1.476,22	719,73	20.956.419	20.955.000	10.215.000
7576	3	14.196	1.408,84	686,88	19.999.893	20.000.000	9.750.000
7576	14	14.196	902,35	528,51	12.809.761	12.810.000	7.505.000
TOPLAM			27.101,06	15.313,54	526.566.894	526.560.000	298.770.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş



invest

2024/0042

Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamalarının yanı sıra firma yetkililerinden alınan bilgiler de dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşâ edileceği varsayılmıştır.
- **Rapor içeriğinde ilgililerinden temin edilen ve parsellerin imar planında yapılan DOP kesintisine göre kök parsele inildiğinde oluşan emsal kaybını engellemek amacıyla önerilen teknik rapordaki parsellerin alanları ve öneri imar planı dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.**
- Parsel bünyesinde mal sahipleri ve yüklenici firma arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre paylaşım oranı %43,5 arsa sahipleri ve %56,5 yüklenici olarak belirlenmiştir. Parsellerin terk yapılmadan önceki mevcut yüzölçümleri toplam 27.101,06 m² olup projenin geliştirileceği alanın %56,5 oranına tekabül eden 15.313,54 m² kısmının yüklenici firma olan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine Kat Karşılığı Temlik işlemi ile devredildiği anlaşılmıştır.
- Ancak kök parsele inildiğinde yapılan terkler sonrası toplam parsel alanı 15.968,85 m² olup yüklenici firmaya ait olan kısım ise 9.022,40 m² olacaktır.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut ve ticari birimler için öneri imar planındaki toplam parsel alanları 15.968,85 m² ve emsal değeri olan Emsal: 1,65 esas alınarak emsale dahil inşaat alanı 26.348,60 m² olarak hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'u kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu ortak alanlar satılabilir alan niteliğindedir. Buna göre parseller bünyesindeki toplam satılabilir alan (26.348,60 m² x 1,30 =) 34.253,18 m² olarak hesaplanmıştır.

- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %35 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parseller üzerindeki ortak alan miktarı ($34.253,18 \text{ m}^2 \times 0,35 =$) $11.988,61 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı $46.241,79 \text{ m}^2$ 'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KONUT+TİCARET	34.253,18
ORTAK ALAN, OTO PARK VE TEKNİK ALANLAR	11.988,61
TOPLAM	46.241,79

- Kat karşılığı oranına göre ise EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %56,5 hissesine düşen satılabilir alanı $19.353,05 \text{ m}^2$ 'dir.
- Arsa bünyesinde yapılan tüm maliyetler yükleniciye ait olduğundan maliyet hesabı proje bünyesinde inşa edilecek (arsa sahiplerine ait alanlar da dahil) tüm yapılar dikkate alınarak, hasılat hesabı ise yüklenici firmaya ait olacak satılabilir alanlar üzerinden yapılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı Ağustos ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 10.200,-TL'dir. Ancak planlanan projedeki yapı kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup inşaat maliyeti artırılarak 22.000,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 14.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT+DÜKKAN	34.253,18	22.000	753.569.960
ORTAK ALANLAR	11.988,61	14.000	167.840.540
TOPLAM	46.241,79	-	921.410.500
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	27.642.315
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	32.249.368
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,00%	-	18.428.210
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	23.035.263
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	15,00%	-	138.211.575
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		25.106,67	1.160.977.230

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 61.190,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	85	95	120	115
İstenen Fiyat (TL)	4.500.000	5.100.000	6.500.000	6.200.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.275.000	4.845.000	6.175.000	5.890.000
Birim Değer (TL/m ²)	50.295	51.000	51.460	51.215
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	60.355	61.200	61.750	61.460
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	61.190			

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	34.253,18	61.190	2.095.952.084

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 2024 yılından itibaren 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak 2024 yılı için 61.190,-TL olarak belirlenmiş, 2024 yılında ortalama %30'luk artışla 79.547 TL ve sonraki yıllarda da sırasıyla %35 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	12.01.2024	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	20%	40%	40%
Birimlerin Ortalama m² Satış Fiyatı	61.190	79.547 TL	107.388 TL	144.974 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **46.241,79 m²** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 32'de toplam **1.160.977.230,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin 2024 yılının devamında %20, diğer her yıl ise yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %30, ikinci yıl %40 ve son yıl %30 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.



invest

2024/0042

İskonto Oranı Hesaplaması:

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 2020-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) 5 yıllık tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %32 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. 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 hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %32 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %40 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %40 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.160.229.066) **1.160.000.000,-TL**; EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeler kapsamındaki nakit giriş çıkışları dikkate alındığında ise firmanın sözleşmeye dayalı haklarının bugünkü finansal karşılığı (195.512.514) **195.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımı tablosunda indirgenmiş gelirin %43,50 oranındaki kısmı arsa sahipleri payı olarak (965.716.552) **965.000.000 TL** mertebesinde hesaplanmış ve projenin bugünkü değerinden bu büyüklük çıkarılarak EYG GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı haklarının bugünkü karşılığı bulunmuştur.



invest

2024/0042

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (TÜM PROJE)				
	12.01.2024	31.07.2024	30.06.2025	30.06.2026
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	61.190	79.547	107.388	144.974
Satışa Esas Ofis Alanı (m ²)			34.253,18	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	2.095.952.084	2.724.737.709	3.678.395.908	4.965.834.475
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.095.952.084	2.724.737.709	3.678.395.908	4.965.834.475
Satış Oranı	0%	20%	40%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	544.947.542	1.471.358.363	1.986.333.790
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			46.241,79	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	25.107	30.128	37.660	47.075
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.160.977.230	1.393.172.676	1.741.465.845	2.176.832.306
Risksiz Getiri Oranı	32,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	40,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	544.947.542	1.471.358.363	1.986.333.790
Satış Oranı	0%	20%	40%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	20%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.095.952.084	2.724.737.709	3.678.395.908	4.965.834.475
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	544.947.542	1.471.358.363	1.986.333.790
İnşaat Maliyeti	0	417.951.803	696.586.338	653.049.692
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	30%	40%	30%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	30%	70%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	1.160.977.230	1.393.172.676	1.741.465.845	2.176.832.306
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	417.951.803	696.586.338	653.049.692
Serbest Nakit Akımı	0	126.995.739	774.772.025	1.333.284.098
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	2.217.739.200			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	1.057.510.134			
Arsa Sahibi Payının Bugünkü Değeri (TL)	964.716.552			
EYG GYO Payının Bugünkü Değeri (TL)	195.512.514			
Projenin Bugünkü Değeri (TL)	1.160.229.066			

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar üzerindeki yapıların dikkate alınmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Arsa Değeri (Pazar Yaklaşımı)	526.560.000
EYG GYO'nun Tapudaki Arsa Payına İsbet Eden Arsa Değeri (Pazar Yaklaşımı)	298.770.000
Arsa Değeri (Gelir Yaklaşımı)	965.000.000

EYG GYO'nun Tapudaki Arsa Payına İsabet Eden Arsa Değeri (Gelir Yaklaşımı)	545.115.000
EYG GYO'nun Sözleşmeden Kaynaklanan Hakkının Değeri (Gelir Yaklaşımı)	195.000.000

Raporun konusu arsa değerinin tespiti olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak hem pazar yaklaşımı hem de gelir yaklaşımı ile arsa değeri bulunmuştur. Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma yöntemi) ile yapılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak arsa değeri için **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. Buna göre boş arsa değeri **526.560.000,-TL** olarak, parseldeki EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse değeri ise **298.770.000,-TL** takdir edilmiştir.

Diğer yandan raporun konusu EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesi olup, gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar çerçevesinde EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeden kaynaklanan hakların bugünkü değeri **195.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme çalışmasında öncelikle pazar yaklaşımı ile taşınmazların boş arsa değeri tespit edilmiştir. Ardından gelir yaklaşımı ile taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek bir projenin nakit akımları tahmin edilmiş ve 08.01.2024 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca arsa sahibi lehine kalan serbest nakit akımları bugüne indirilerek sözleşmeden kaynaklanan hakların değerine ulaşılmıştır.



invest

2024/0042

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Bölgedeki kat karşılığı oranı %50-55 yüklenici, %45-50 parsel sahibi şeklindedir.

İlgililerinden temin edilen bilgiye göre parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme şartları doğrultusunda yüklenici payının %56,5 ve arsa sahibi payının %43,5 olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu oranların emsallerine uygun olduğu düşünülmektedir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



invest

2024/0042

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ UYARINCA YÜKLENİCİ FİRMANIN PLANLANAN PROJEDEN ELDE EDİLEBİLECEK HAK VE FAYDANIN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	234.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 15 Mart 2024

(Ekspertiz tarihi: 12 Ocak 2024)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No:407255)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2024/0042