



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE - SAMANDIRA

6650 ADA - 17 PARSEL

99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200014
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.12.2021 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, 6650 Ada, 17 Parsel, Sancaktepe/İstanbul
Taşınmazlar ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 Ada, 17 Parsel, 99 Adet Bağımsız Bölüm
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Mesken, Zemin Teraslı Mesken, Zemin Teraslı Dükkan
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Yapımı Tamamlanmamış Konutlar ve Dükkanlar

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazların;	Yasal Durum	Toplam	KDV Hariç	238.914.000.- TL
	Piyasa Değeri		KDV (% 18) Dahil	281.918.520.- TL
	Mevcut Durum	Toplam	KDV Hariç	238.914.000.- TL
	Piyasa Değeri		KDV (% 18) Dahil	281.918.520.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 99 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

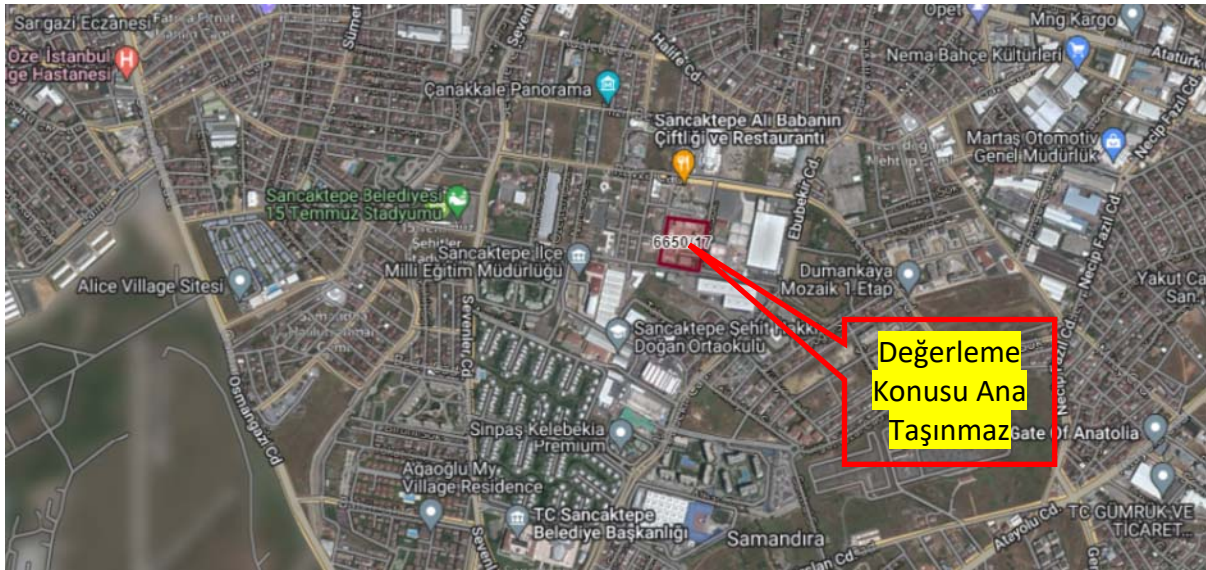
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmaz; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Ana taşınmazın yer aldığı Samandıra, geçmişte ağırlıklı olarak depolama ve sanayi alanı iken son yıllarda site tarzı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölgedir. Bölgenin TEM Otoyolu’na yakın olması ulaşım açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Güncel durumda bölgede konut, depolama ve üretim binaları bulunmaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş Lagün Sitesi, Sinpaş Kelebekya Sitesi, Ege Boyu Sitesi, Sancaktepe Şehir Stadyumu, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar yer almaktadır. Bölgede konut ağırlıklı yapılaşma yoğunlaşmaktadır.

Ana taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde konut sitesi yapımı sürmektedir. Parselin; güney sınırı Güleryüz Caddesi’ne yaklaşık 117 m ve doğu sınırı Bahriye Sokak’a yaklaşık 158 m, batı sınırı Seyidçavuş Sokak’a yaklaşık 158 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.0015, 29.2344” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	6650
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	17
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	16.117,38
Köyü	-	Yevmiye No	11654
Sokağı	-	Cilt No	-
Mevkii	Ekmekçioğlu	Sayfa No	-

Pafta No	F22D25C4B	Tapu Tarihi	14.04.2021
Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

Sıra No	Blok / Giriş	Kat	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Arsa Payı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	A	Zemin	80	Zemin Teraslı Dükkan	Kat İrtifakı	26397 / 2212300	192,31
2	A	Zemin	86	Zemin Teraslı Dükkan	Kat İrtifakı	10494 / 2212300	76,45
3	A	Zemin	88	Zemin Teraslı Dükkan	Kat İrtifakı	11835 / 2212300	86,22
4	A	Zemin	89	Zemin Teraslı Dükkan	Kat İrtifakı	23454 / 2212300	170,87
5	A	Bodrum	4	Zemin Teraslı Mesken	Kat İrtifakı	7064 / 2212300	51,46
6	A	Zemin	5	Mesken	Kat İrtifakı	5248 / 2212300	38,23
7	A	Zemin	6	Mesken	Kat İrtifakı	8504 / 2212300	61,95
8	A	Zemin	7	Mesken	Kat İrtifakı	5696 / 2212300	41,50
9	A	Zemin	8	Mesken	Kat İrtifakı	5784 / 2212300	42,14
10	A	1	10	Mesken	Kat İrtifakı	5248 / 2212300	38,23
11	A	1	11	Mesken	Kat İrtifakı	8592 / 2212300	62,60
12	A	1	12	Mesken	Kat İrtifakı	23208 / 2212300	169,08
13	A	1	14	Mesken	Kat İrtifakı	6272 / 2212300	45,69
14	A	1	15	Mesken	Kat İrtifakı	6272 / 2212300	45,69
15	A	2	20	Mesken	Kat İrtifakı	5248 / 2212300	38,23
16	A	2	21	Mesken	Kat İrtifakı	8592 / 2212300	62,60
17	A	2	23	Mesken	Kat İrtifakı	4784 / 2212300	34,85
18	A	2	24	Mesken	Kat İrtifakı	4784 / 2212300	34,85
19	A	2	25	Mesken	Kat İrtifakı	4784 / 2212300	34,85
20	A	2	27	Mesken	Kat İrtifakı	4784 / 2212300	34,85
21	A	2	28	Mesken	Kat İrtifakı	11728 / 2212300	85,44
22	A	3	31	Mesken	Kat İrtifakı	8672 / 2212300	63,18
23	A	3	32	Mesken	Kat İrtifakı	11888 / 2212300	86,61
24	A	3	33	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
25	A	3	34	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
26	A	3	35	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
27	A	3	36	Mesken	Kat İrtifakı	7472 / 2212300	54,44
28	A	3	37	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
29	A	3	38	Mesken	Kat İrtifakı	11888 / 2212300	86,61
30	A	4	42	Mesken	Kat İrtifakı	12128 / 2212300	88,36
31	A	4	43	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
32	A	4	44	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
33	A	4	45	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
34	A	4	46	Mesken	Kat İrtifakı	7472 / 2212300	54,44
35	A	5	52	Mesken	Kat İrtifakı	4864 / 2212300	35,44
36	A	5	53	Mesken	Kat İrtifakı	7568 / 2212300	55,14
37	A	5	56	Mesken	Kat İrtifakı	5336 / 2212300	38,87

38	A	6	58	Mesken	Kat İrtifakı	11800 / 2212300	85,97
39	A	6	62	Mesken	Kat İrtifakı	12176 / 2212300	88,71
40	A	6	63	Mesken	Kat İrtifakı	5336 / 2212300	38,87
41	A	7	64	Mesken	Kat İrtifakı	5248 / 2212300	38,23
42	A	7	65	Mesken	Kat İrtifakı	11840 / 2212300	86,26
43	A	7	66	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
44	A	7	69	Mesken	Kat İrtifakı	5296 / 2212300	38,58
45	A	8	71	Mesken	Kat İrtifakı	4824 / 2212300	35,14
46	A	8	72	Mesken	Kat İrtifakı	5296 / 2212300	38,58
47	A	9	75	Mesken	Kat İrtifakı	5296 / 2212300	38,58
48	A	10	76	Mesken	Kat İrtifakı	7280 / 2212300	53,04
49	A	10	77	Mesken	Kat İrtifakı	4784 / 2212300	34,85
50	A	10	78	Mesken	Kat İrtifakı	5192 / 2212300	37,83
51	B	Zemin	2	Zemin Teraslı Mesken	Kat İrtifakı	9944 / 2212300	72,45
52	B	Zemin	4	Zemin Teraslı Mesken	Kat İrtifakı	14624 / 2212300	106,54
53	B	1	6	Mesken	Kat İrtifakı	7944 / 2212300	57,87
54	B	2	11	Mesken	Kat İrtifakı	7944 / 2212300	57,87
55	B	2	13	Mesken	Kat İrtifakı	12616 / 2212300	91,91
56	B	6	29	Mesken	Kat İrtifakı	8096 / 2212300	58,98
57	C	1	5	Mesken	Kat İrtifakı	7944 / 2212300	57,87
58	C	2	8	Mesken	Kat İrtifakı	7944 / 2212300	57,87
59	C	3	11	Mesken	Kat İrtifakı	8008 / 2212300	58,34
60	C	4	13	Mesken	Kat İrtifakı	12912 / 2212300	94,07
61	C	4	14	Mesken	Kat İrtifakı	8376 / 2212300	61,02
62	C	5	16	Mesken	Kat İrtifakı	8088 / 2212300	58,92
63	C	6	18	Mesken	Kat İrtifakı	8088 / 2212300	58,92
64	D	1	5	Mesken	Kat İrtifakı	8288 / 2212300	60,38
65	D	1	6	Mesken	Kat İrtifakı	9900 / 2212300	72,12
66	D	2	7	Mesken	Kat İrtifakı	12920 / 2212300	94,13
67	D	2	8	Mesken	Kat İrtifakı	8288 / 2212300	60,38
68	D	2	9	Mesken	Kat İrtifakı	10008 / 2212300	72,91
69	D	3	10	Mesken	Kat İrtifakı	13064 / 2212300	95,18
70	D	3	11	Mesken	Kat İrtifakı	8360 / 2212300	60,91
71	D	3	12	Mesken	Kat İrtifakı	10096 / 2212300	73,55
72	D	4	15	Mesken	Kat İrtifakı	10096 / 2212300	73,55
73	D	5	17	Mesken	Kat İrtifakı	8432 / 2212300	61,43
74	D	6	19	Mesken	Kat İrtifakı	8432 / 2212300	61,43
75	E	Zemin	3	Zemin Teraslı Mesken	Kat İrtifakı	15064 / 2212300	109,75
76	E	1	4	Mesken	Kat İrtifakı	12920 / 2212300	94,13
77	E	1	6	Mesken	Kat İrtifakı	14848 / 2212300	108,17
78	E	2	8	Mesken	Kat İrtifakı	10552 / 2212300	76,88
79	E	3	10	Mesken	Kat İrtifakı	13064 / 2212300	95,18
80	E	3	11	Mesken	Kat İrtifakı	10648 / 2212300	77,57
81	E	4	13	Mesken	Kat İrtifakı	13064 / 2212300	95,18
82	E	4	14	Mesken	Kat İrtifakı	10648 / 2212300	77,57
83	E	7	22	Mesken	Kat İrtifakı	10648 / 2212300	77,57

84	E	7	23	Mesken	Kat İrtifakı	15376 / 2212300	112,02
85	F	Zemin	1	Zemin Teraslı Mesken	Kat İrtifakı	14912 / 2212300	108,64
86	F	1	5	Mesken	Kat İrtifakı	12840 / 2212300	93,54
87	F	2	10	Mesken	Kat İrtifakı	12840 / 2212300	93,54
88	F	5	27	Mesken	Kat İrtifakı	13048 / 2212300	95,06
89	F	6	29	Mesken	Kat İrtifakı	8072 / 2212300	58,81
90	G	1	3	Mesken	Kat İrtifakı	12848 / 2212300	93,60
91	G	1	5	Mesken	Kat İrtifakı	17440 / 2212300	127,06
92	G	3	9	Mesken	Kat İrtifakı	12928 / 2212300	94,19
93	G	3	11	Mesken	Kat İrtifakı	17600 / 2212300	128,22
94	G	4	12	Mesken	Kat İrtifakı	12928 / 2212300	94,19
95	G	4	13	Mesken	Kat İrtifakı	8041 / 2212300	58,58
96	G	4	14	Mesken	Kat İrtifakı	17600 / 2212300	128,22
97	G	5	15	Mesken	Kat İrtifakı	8080 / 2212300	58,87
98	G	5	16	Mesken	Kat İrtifakı	17768 / 2212300	129,45
99	G	6	17	Mesken	Kat İrtifakı	8080 / 2212300	58,87
						951289 / 2212300	6.930,47

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Şerhler Bölümü:

- Tedaş lehine, 06.02.2017 gününden başlamak üzere, 99 yıllığı 1.- Krş'den kira şerhi (07.03.2017 - 5678).
- Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi vardır (08.06.2021 - 16175).

Beyanlar Bölümü:

- Müştemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür (04.08.2016 - 18516).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tedaş lehine, krokisinde gösterilen 37,92 m²'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı (18.08.2005 - 8331).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 15.02.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,40, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat" biçimindedir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde ana taşınmaza ilişkin 30.06.2017 onay tarihli mimari projeler incelenmiş ve aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları görülmüştür.

Yapı Ruhsatları									
Blok	Tarih	Belge No	Kat Sayısı	Veriliş Amacı	Konut Alanı (m2)	Ofis, İşyeri, Depo (m2)	Sosyal Tesis, Garaj (m2)	Otopark, Sosyal Tesisi (m2)	Yapı İnşaat Alanı (m2)
A	30.06.2017	1430049-6303	2B + Z + 10 NK	İlk Yapı Ruhsatı	5.800,58	2.162,00	-	1.884,05	9.846,63
	09.03.2018	23963	2B + Z + 10 NK	Ad Değişikliği					
B	30.06.2017	1430101-6305	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.856,02	-	-	545,11	3.401,13
	09.03.2018	23954	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
C	30.06.2017	1430102-6306	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.422,75	-	-	527,76	2.950,51
	09.03.2018	23947	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
D	30.06.2017	1430103-6307	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.042,67	-	-	539,03	2.581,70
	09.03.2018	23943	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
E	30.06.2017	1430104-6308	B + Z + 7 NK	İlk Yapı Ruhsatı	3.130,66	-	-	611,37	3.742,03
	09.03.2018	23936	B + Z + 7 NK	Ad Değişikliği					
F	30.06.2017	1430107-6310	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.856,02	-	-	545,11	3.401,13
	09.03.2018	23930	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
G	30.06.2017	1430108-6311	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.301,98	-	-	531,44	2.833,42
	09.03.2018	23924	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
H	30.06.2017	1430110-6313	B	İlk Yapı Ruhsatı	-	875,00	370,50	10.544,89	11.790,39
					21.410,68	3.037,00	370,50	15.728,76	40.546,94

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Onaylı mimari projeye göre; parsel üzerinde "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ve "H" olarak adlandırılmış 7 adet konut bloğu ile spor ve eğlence alanı ve garaj yapılacaktır. Parsel üzerinde yapılacak tüm yapılarda; toplam 21.410,68 m2 konut alanı, 2.162 m2 ofis ve işyeri alanı, 1.245,50 m2 sosyal tesis alanı ve 5.183,87 m2 ortak alan bulunacaktır.

Onaylı mimari projelerine göre;

A Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat olmak üzere, toplam 13 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark; 1. bodrum katta ofis ve işyerlerinin depoları, 4 adet daire, 2 adet kapıcı dairesi ve giriş holü; zemin katta giriş holü, 12 adet ofis ve işyeri ile 5 adet daire; 1 – 4. normal katta 10'ar adet daire; 5. normal katta 7 adet daire; 6. normal katta 7 daire; 7. normal katta 6 adet daire; 8 - 10. katlarda 3 adet daire olmak üzere, blok toplam 90 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 5.808,58 m2 konut alanı (satılabilir alan), 2.162 m2 ofis ve işyeri (satılabilir alan) ve 1.884,05 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 9.846,63 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

B Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 4 adet daire; 1 – 4. katlarda 5'şer adet daire; 5. katta 4 adet daire; 6. katta 3 adet daire olmak üzere, blokta toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.856,02 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 545,11 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

C Blok: Parselin batısında yer alan 2. blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin kat ile 1 – 4. normal katlarda 3'şer adet daire; 5. normal katta 2 adet daire; 6. normal katta 1 daire olmak üzere, blokta toplam 18 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.422,75 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 527,76 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.950,51 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

D Blok: Parselin kuzeyinde soldaki ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin kat ile 1 – 5. normal katlarda 3'er adet daire; 6. normal katta 1 daire olmak üzere, blokta toplam 19 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.042,67 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 539,03 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.581,70 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin kuzeyinde sağda kalan blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere, toplam 9 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta ile 1 – 4. normal katlarda 3'er adet daire; 5. normal katta 4 daire; 6 – 7. normal katlarda 2'şer adet olmak üzere, blokta toplam 23 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 3.130,66 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 611,37 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.742,03 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

F Blok: Parselin doğusunda yer alan 2. blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 4 adet daire; 1 – 4. normal katlarda 5'er adet daire; 5. normal katta 4 daire; 6. normal katta 3 daire olmak üzere, blokta toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 2.856,02 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 545,11 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

G Blok: Parselin doğusunda yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 2 adet daire; 1 – 5. normal katlarda 3'er adet daire olmak üzere, blokta toplam 17 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 2.301,98 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 531,44 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.833,42 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

H Blok: Blokların 1. bodrum katlarındaki otopark, sosyal tesis ve A Blok'ta yer alan işyerlerinin depolarının bulunduğu bloktur. Mimari projesine göre H Blok; 370,50 m2 garaj ve sosyal tesis alanı, yaklaşık 875 m2 A Blok zemin kattaki dükkanların depo alanları ile 10.544,89 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 11.790,39 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

Yerinde yapılan incelemede; A Blok'un temelini atıldığı; B ve C Blok'un dış cephe ve çatısının yapılmış, camlarının takılmış ve tamamlanma oranının yaklaşık % 60; D ve E Blok'un dış cephe ve çatısının yapılmış, camlarının takılmış, iç sıvasının yapılmış ve tamamlanma oranının yaklaşık % 75; F ve G Blok'un dış cephe ve çatısının yapılmış ve camlarının takılmış ve

tamamlanma oranının yaklaşık % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. H Blok'un sosyal tesis ve otopark olarak kullanılacak olan 1. bodrum katının tamamlanma oranı % 80 düzeyindedir.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

Değerleme konu ana taşınmaz üzerinde yapımı süren projenin yapı denetimi, Ekoel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Konut amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Özkay İnşaat Emlak / 535 – 934 42 35):** Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede, Samandıra Mahallesi, 7569 ada 6 parsel, Ulubatlı Hasan Caddesi ve Başkent Sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 1,30) imarlı, 4.830 m2 yüzölçümlü arsa 165.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 34.161.- TL]

- **Satılık Arsa (Harun Reşit Küçük / 543 – 360 89 35):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Samandıra Mahallesi, ara sokak cepheli, 8475 ada 16 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 421,93 m2 yüzölçümlü arsa 13.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 30.811.- TL]
- **Satılık Arsa (Ayla Kılıçay / 532 – 235 91 61):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Atayolu Caddesi ve Akyıldız Caddesi cepheli, Yenidoğan Mahallesi, 146 ada 12 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 1.273,86 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 27.476.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Eksen / 532 – 366 99 99):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Sarıgazi Mahallesi, Atatürk Caddesi ve Dilek Sokak cepheli, 260 ada 2 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 488,22 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 34.820.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa paylarının piyasa metrekare satış fiyatının 30.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarının değeri; (6.903,47 m2 x 675.- TL) = ~ **207.914.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa,

yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazların yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Sıra N	Blok / Gir	Kat	B.B. N	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Payı Değeri (TL)		Yapı İnşaat Alar (m2)	Oda + Salc	Tamamlanma Oranı	Yapı Maliyet Değeri (TL)	
						30.000	TL/m2				7.700	TL/m2
1	A	Zemin	80	Zemin Teraslı Dükkan	192,31	5.769.342		187	-	% 5,00	71.995	
2	A	Zemin	86	Zemin Teraslı Dükkan	76,45	2.293.574		60	-	% 5,00	23.100	
3	A	Zemin	88	Zemin Teraslı Dükkan	86,22	2.586.664		70	-	% 5,00	26.950	
4	A	Zemin	89	Zemin Teraslı Dükkan	170,87	5.126.118		177	-	% 5,00	68.145	
5	A	Bodrum	4	Zemin Teraslı Mesken	51,46	1.543.911		48	1+1	% 5,00	18.480	
6	A	Zemin	5	Mesken	38,23	1.147.006		52	1+1	% 5,00	20.020	
7	A	Zemin	6	Mesken	61,95	1.858.639		82	2+1	% 5,00	31.570	
8	A	Zemin	7	Mesken	41,50	1.244.921		56	1+1	% 5,00	21.560	
9	A	Zemin	8	Mesken	42,14	1.264.154		56	1+1	% 5,00	21.560	
10	A	1	10	Mesken	38,23	1.147.006		52	1+1	% 5,00	20.020	
11	A	1	11	Mesken	62,60	1.877.872		82	2+1	% 5,00	31.570	
12	A	1	12	Mesken	169,08	5.072.352		135	3+1	% 5,00	51.975	
13	A	1	14	Mesken	45,69	1.370.811		61	1+1	% 5,00	23.485	
14	A	1	15	Mesken	45,69	1.370.811		61	1+1	% 5,00	23.485	
15	A	2	20	Mesken	38,23	1.147.006		52	1+1	% 5,00	20.020	
16	A	2	21	Mesken	62,60	1.877.872		82	2+1	% 5,00	31.570	
17	A	2	23	Mesken	34,85	1.045.593		47	1+1	% 5,00	18.095	
18	A	2	24	Mesken	34,85	1.045.593		47	1+1	% 5,00	18.095	
19	A	2	25	Mesken	34,85	1.045.593		47	1+1	% 5,00	18.095	
20	A	2	27	Mesken	34,85	1.045.593		47	1+1	% 5,00	18.095	
21	A	2	28	Mesken	85,44	2.563.278		120	3+1	% 5,00	46.200	
22	A	3	31	Mesken	63,18	1.895.357		82	2+1	% 5,00	31.570	
23	A	3	32	Mesken	86,61	2.598.247		120	3+1	% 5,00	46.200	
24	A	3	33	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
25	A	3	34	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
26	A	3	35	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
27	A	3	36	Mesken	54,44	1.633.084		77	2+1	% 5,00	29.645	
28	A	3	37	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
29	A	3	38	Mesken	86,61	2.598.247		120	3+1	% 5,00	46.200	
30	A	4	42	Mesken	88,36	2.650.702		120	3+1	% 5,00	46.200	
31	A	4	43	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
32	A	4	44	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
33	A	4	45	Mesken	35,14	1.054.336		47	1+1	% 5,00	18.095	
34	A	4	46	Mesken	54,44	1.633.084		77	2+1	% 5,00	29.645	

35	A	5	52	Mesken	35,44	1.063.078	47	1+1	% 5,00	18.095	1.081.000
36	A	5	53	Mesken	55,14	1.654.066	77	2+1	% 5,00	29.645	1.684.000
37	A	5	56	Mesken	38,87	1.166.239	52	1+1	% 5,00	20.020	1.186.000
38	A	6	58	Mesken	85,97	2.579.014	112	2+1	% 5,00	43.120	2.622.000
39	A	6	62	Mesken	88,71	2.661.193	120	3+1	% 5,00	46.200	2.707.000
40	A	6	63	Mesken	38,87	1.166.239	52	1+1	% 5,00	20.020	1.186.000
41	A	7	64	Mesken	38,23	1.147.006	52	1+1	% 5,00	20.020	1.167.000
42	A	7	65	Mesken	86,26	2.587.756	112	2+1	% 5,00	43.120	2.631.000
43	A	7	66	Mesken	35,14	1.054.336	48	1+1	% 5,00	18.480	1.073.000
44	A	7	69	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000
45	A	8	71	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000
46	A	8	72	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000
47	A	9	75	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000
48	A	10	76	Mesken	53,04	1.591.120	77	2+1	% 5,00	29.645	1.621.000
49	A	10	77	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000
50	A	10	78	Mesken	37,83	1.134.766	52	1+1	% 5,00	20.020	1.155.000
51	B	Zemin	2	Zemin Teraslı Mesken	72,45	2.173.366	78	2+1	% 60,00	360.360	2.534.000
52	B	Zemin	4	Zemin Teraslı Mesken	106,54	3.196.229	128	3+1	% 60,00	591.360	3.788.000
53	B	1	6	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000
54	B	2	11	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000
55	B	2	13	Mesken	91,91	2.757.359	133	3+1	% 60,00	614.460	3.372.000
56	B	6	29	Mesken	58,98	1.769.466	81	2+1	% 60,00	374.220	2.144.000
57	C	1	5	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000
58	C	2	8	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000
59	C	3	11	Mesken	58,34	1.750.233	81	2+1	% 60,00	374.220	2.124.000
60	C	4	13	Mesken	94,07	2.822.053	133	3+1	% 60,00	614.460	3.437.000
61	C	4	14	Mesken	61,02	1.830.663	81	2+1	% 60,00	374.220	2.205.000
62	C	5	16	Mesken	58,92	1.767.717	81	2+1	% 60,00	374.220	2.142.000
63	C	6	18	Mesken	58,92	1.767.717	81	2+1	% 60,00	374.220	2.142.000
64	D	1	5	Mesken	60,38	1.811.429	81	2+1	% 75,00	467.775	2.279.000
65	D	1	6	Mesken	72,12	2.163.749	100	2+1	% 75,00	577.500	2.741.000
66	D	2	7	Mesken	94,13	2.823.802	133	3+1	% 75,00	768.075	3.592.000
67	D	2	8	Mesken	60,38	1.811.429	81	2+1	% 75,00	467.775	2.279.000
68	D	2	9	Mesken	72,91	2.187.354	100	2+1	% 75,00	577.500	2.765.000
69	D	3	10	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000
70	D	3	11	Mesken	60,91	1.827.166	81	2+1	% 75,00	467.775	2.295.000
71	D	3	12	Mesken	73,55	2.206.587	100	2+1	% 75,00	577.500	2.784.000
72	D	4	15	Mesken	73,55	2.206.587	100	2+1	% 75,00	577.500	2.784.000
73	D	5	17	Mesken	61,43	1.842.902	81	2+1	% 75,00	467.775	2.311.000
74	D	6	19	Mesken	61,43	1.842.902	81	2+1	% 75,00	467.775	2.311.000
75	E	Zemin	3	Zemin Teraslı Mesken	109,75	3.292.395	130	3+1	% 75,00	750.750	4.043.000
76	E	1	4	Mesken	94,13	2.823.802	133	3+1	% 75,00	768.075	3.592.000
77	E	1	6	Mesken	108,17	3.245.186	155	4+1	% 75,00	895.125	4.140.000
78	E	2	8	Mesken	76,88	2.306.250	103	2+1	% 75,00	594.825	2.901.000
79	E	3	10	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000
80	E	3	11	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000
81	E	4	13	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000
82	E	4	14	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000
83	E	7	22	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000
84	E	7	23	Mesken	112,02	3.360.586	155	4+1	% 75,00	895.125	4.256.000
85	F	Zemin	1	Zemin Teraslı Mesken	108,64	3.259.174	128	3+1	% 70,00	689.920	3.949.000
86	F	1	5	Mesken	93,54	2.806.317	133	3+1	% 70,00	716.870	3.523.000
87	F	2	10	Mesken	93,54	2.806.317	133	3+1	% 70,00	716.870	3.523.000
88	F	5	27	Mesken	95,06	2.851.777	133	3+1	% 70,00	716.870	3.569.000
89	F	6	29	Mesken	58,81	1.764.220	81	2+1	% 70,00	436.590	2.201.000
90	G	1	3	Mesken	93,60	2.808.065	133	3+1	% 70,00	716.870	3.525.000
91	G	1	5	Mesken	127,06	3.811.695	182	4+1	% 70,00	980.980	4.793.000
92	G	3	9	Mesken	94,19	2.825.550	133	3+1	% 70,00	716.870	3.542.000
93	G	3	11	Mesken	128,22	3.846.665	182	4+1	% 70,00	980.980	4.828.000
94	G	4	12	Mesken	94,19	2.825.550	133	3+1	% 70,00	716.870	3.542.000
95	G	4	13	Mesken	58,58	1.757.445	81	2+1	% 70,00	436.590	2.194.000
96	G	4	14	Mesken	128,22	3.846.665	182	4+1	% 70,00	980.980	4.828.000
97	G	5	15	Mesken	58,87	1.765.969	81	2+1	% 70,00	436.590	2.203.000

98	G	5	16	Mesken	129,45	3.883.383	182	4+1	% 70,00	980.980	4.864.000	
99	G	6	17	Mesken	58,87	1.765.969	81	2+1	% 70,00	436.590	2.203.000	
					6.930,47	207.914.202	9.098				31.004.435	238.914.000

Taşınmazların Değeri: Karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 207.914.000.- TL'lik arsa payı değerleri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 31.004.000.- TL'lik yapı değerlerinin toplamından yaklaşık 238.918.000.- TL değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu bağımsız bölümleri içinde barındıran blokların ortalama tamamlanma oranı yaklaşık % 44 düzeyindedir. Tamamlandığında çok sayıda işlevi içinde barındıracak proje alanında yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesinde, güncel yapılaşma durumu üzerinden gelir yöntemlerinin uygulanması uygun ve olanaklı görülmemektedir.

3.4. Tamamlanması Durumundaki Değerleri

Onaylı mimari projeleri çerçevesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yapımlarının tamamlanıp bugünkü koşullarda satılması durumunda ulaşacakları değerlere ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki konutlar ve işyerleri için yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Şenol Akkok / 532 – 100 08 21):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 2+1 ve 72 m2 yapı inşaat alanlı daire 2.650.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 36.806.- TL]
- **Satılık Daire (Şenol Akkok / 532 – 100 08 21):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 1+1 ve 48 m2 yapı inşaat alanlı daire 1.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 36.458.- TL]
- **Satılık Daire (Rexart / 553 – 595 89 96):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 2+1 ve 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 3.950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 37.619.- TL]
- **Satılık Daire (Restate Gayrimenkul / 533 – 380 82 12):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın City Hall Sitesi'nde, 10 katlı binanın 6. katında, 2+1 ve 65 m2 yapı inşaat alanlı daire 2.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 34.615.- TL]
- **Satılık Daire (Bülent Kok / 530 – 921 90 04):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Adres Koru Evleri Sitesi'nde, 10 katlı binanın 3. katında, 3+1 ve 80 m2 yapı inşaat alanlı daire 3.175.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 39.688.- TL]

- **Satılık İşyeri (Necdet Turan / 532 – 272 92 52):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, zemin kat ve 356 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 14.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 41.573.- TL]
- **Satılık İşyeri (Açı Gayrimenkul / 552 – 301 44 84):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, zemin kat ve 286 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 13.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 45.455.- TL]

Değerlemesi yapılan ana taşınmaz üzerinde yapılacak daire ve işyerleri ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların; daireler için 35.000 – 40.000 TL/m2 aralığında, işyerleri için 41.000 – 45.000 TL/m2 dolaylarında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, ortalama metrekare satış fiyatlarının; daireler için 36.000. – TL ve işyerleri için 41.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Sıra N	Blok / Gir	Kat	B.B. N	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Oda + Salı	Tamamlanma Oranı	Yapı Maliyet Değeri (TL)	Bağımsız Bölümün Maliyet Değeri (TL)	Bitmesi Durumunda m2 Fiyatı (TL)	Bitmesi Durumunda m2 Değeri (TL)
						30.000 TL/m2				7.700 TL/m2			
1	A	Zemin	80	Zemin Teraslı Dükkan	192,31	5.769.342	187	-	% 5,00	71.995	5.841.000	41.500	7.760.000
2	A	Zemin	86	Zemin Teraslı Dükkan	76,45	2.293.574	60	-	% 5,00	23.100	2.317.000	41.500	2.490.000
3	A	Zemin	88	Zemin Teraslı Dükkan	86,22	2.586.664	70	-	% 5,00	26.950	2.614.000	41.500	2.905.000
4	A	Zemin	89	Zemin Teraslı Dükkan	170,87	5.126.118	177	-	% 5,00	68.145	5.194.000	41.500	7.345.000
5	A	Bodrum	4	Zemin Teraslı Mesken	51,46	1.543.911	48	1+1	% 5,00	18.480	1.562.000	30.000	1.440.000
6	A	Zemin	5	Mesken	38,23	1.147.006	52	1+1	% 5,00	20.020	1.167.000	34.500	1.795.000
7	A	Zemin	6	Mesken	61,95	1.858.639	82	2+1	% 5,00	31.570	1.890.000	34.500	2.830.000
8	A	Zemin	7	Mesken	41,50	1.244.921	56	1+1	% 5,00	21.560	1.266.000	34.500	1.930.000
9	A	Zemin	8	Mesken	42,14	1.264.154	56	1+1	% 5,00	21.560	1.286.000	34.500	1.930.000
10	A	1	10	Mesken	38,23	1.147.006	52	1+1	% 5,00	20.020	1.167.000	35.000	1.820.000
11	A	1	11	Mesken	62,60	1.877.872	82	2+1	% 5,00	31.570	1.909.000	35.000	2.870.000
12	A	1	12	Mesken	169,08	5.072.352	135	3+1	% 5,00	51.975	5.124.000	35.000	4.725.000
13	A	1	14	Mesken	45,69	1.370.811	61	1+1	% 5,00	23.485	1.394.000	35.000	2.135.000
14	A	1	15	Mesken	45,69	1.370.811	61	1+1	% 5,00	23.485	1.394.000	35.000	2.135.000
15	A	2	20	Mesken	38,23	1.147.006	52	1+1	% 5,00	20.020	1.167.000	35.000	1.820.000
16	A	2	21	Mesken	62,60	1.877.872	82	2+1	% 5,00	31.570	1.909.000	35.000	2.870.000
17	A	2	23	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000	35.000	1.645.000
18	A	2	24	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000	35.000	1.645.000
19	A	2	25	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000	35.000	1.645.000
20	A	2	27	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000	35.000	1.645.000
21	A	2	28	Mesken	85,44	2.563.278	120	3+1	% 5,00	46.200	2.609.000	35.000	4.200.000
22	A	3	31	Mesken	63,18	1.895.357	82	2+1	% 5,00	31.570	1.927.000	36.000	2.950.000
23	A	3	32	Mesken	86,61	2.598.247	120	3+1	% 5,00	46.200	2.644.000	36.000	4.320.000
24	A	3	33	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
25	A	3	34	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
26	A	3	35	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
27	A	3	36	Mesken	54,44	1.633.084	77	2+1	% 5,00	29.645	1.663.000	36.000	2.770.000
28	A	3	37	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
29	A	3	38	Mesken	86,61	2.598.247	120	3+1	% 5,00	46.200	2.644.000	36.000	4.320.000
30	A	4	42	Mesken	88,36	2.650.702	120	3+1	% 5,00	46.200	2.697.000	36.000	4.320.000
31	A	4	43	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
32	A	4	44	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
33	A	4	45	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.000	1.690.000
34	A	4	46	Mesken	54,44	1.633.084	77	2+1	% 5,00	29.645	1.663.000	36.000	2.770.000
35	A	5	52	Mesken	35,44	1.063.078	47	1+1	% 5,00	18.095	1.081.000	36.000	1.690.000
36	A	5	53	Mesken	55,14	1.654.066	77	2+1	% 5,00	29.645	1.684.000	36.000	2.770.000
37	A	5	56	Mesken	38,87	1.166.239	52	1+1	% 5,00	20.020	1.186.000	36.000	1.870.000
38	A	6	58	Mesken	85,97	2.579.014	112	2+1	% 5,00	43.120	2.622.000	36.000	4.030.000
39	A	6	62	Mesken	88,71	2.661.193	120	3+1	% 5,00	46.200	2.707.000	36.000	4.320.000
40	A	6	63	Mesken	38,87	1.166.239	52	1+1	% 5,00	20.020	1.186.000	36.000	1.870.000
41	A	7	64	Mesken	38,23	1.147.006	52	1+1	% 5,00	20.020	1.167.000	36.500	1.900.000
42	A	7	65	Mesken	86,26	2.587.756	112	2+1	% 5,00	43.120	2.631.000	36.500	4.090.000
43	A	7	66	Mesken	35,14	1.054.336	48	1+1	% 5,00	18.480	1.073.000	36.500	1.750.000
44	A	7	69	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000	36.500	1.900.000
45	A	8	71	Mesken	35,14	1.054.336	47	1+1	% 5,00	18.095	1.072.000	36.500	1.715.000
46	A	8	72	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000	36.500	1.900.000
47	A	9	75	Mesken	38,58	1.157.496	52	1+1	% 5,00	20.020	1.178.000	36.500	1.900.000
48	A	10	76	Mesken	53,04	1.591.120	77	2+1	% 5,00	29.645	1.621.000	36.500	2.810.000
49	A	10	77	Mesken	34,85	1.045.593	47	1+1	% 5,00	18.095	1.064.000	36.500	1.715.000

50	A	10	78	Mesken	37,83	1.134.766	52	1+1	% 5,00	20.020	1.155.000	36.500	1.900.000
51	B	Zemin	2	Zemin Teraslı Mesken	72,45	2.173.366	78	2+1	% 60,00	360.360	2.534.000	36.000	2.810.000
52	B	Zemin	4	Zemin Teraslı Mesken	106,54	3.196.229	128	3+1	% 60,00	591.360	3.788.000	36.000	4.610.000
53	B	1	6	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000	35.000	2.835.000
54	B	2	11	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000	35.000	2.835.000
55	B	2	13	Mesken	91,91	2.757.359	133	3+1	% 60,00	614.460	3.372.000	35.000	4.655.000
56	B	6	29	Mesken	58,98	1.769.466	81	2+1	% 60,00	374.220	2.144.000	36.000	2.915.000
57	C	1	5	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000	35.000	2.835.000
58	C	2	8	Mesken	57,87	1.736.245	81	2+1	% 60,00	374.220	2.110.000	35.000	2.835.000
59	C	3	11	Mesken	58,34	1.750.233	81	2+1	% 60,00	374.220	2.124.000	36.000	2.915.000
60	C	4	13	Mesken	94,07	2.822.053	133	3+1	% 60,00	614.460	3.437.000	36.000	4.790.000
61	C	4	14	Mesken	61,02	1.830.663	81	2+1	% 60,00	374.220	2.205.000	36.000	2.915.000
62	C	5	16	Mesken	58,92	1.767.717	81	2+1	% 60,00	374.220	2.142.000	36.000	2.915.000
63	C	6	18	Mesken	58,92	1.767.717	81	2+1	% 60,00	374.220	2.142.000	36.000	2.915.000
64	D	1	5	Mesken	60,38	1.811.429	81	2+1	% 75,00	467.775	2.279.000	35.000	2.835.000
65	D	1	6	Mesken	72,12	2.163.749	100	2+1	% 75,00	577.500	2.741.000	35.000	3.500.000
66	D	2	7	Mesken	94,13	2.823.802	133	3+1	% 75,00	768.075	3.592.000	35.000	4.655.000
67	D	2	8	Mesken	60,38	1.811.429	81	2+1	% 75,00	467.775	2.279.000	35.000	2.835.000
68	D	2	9	Mesken	72,91	2.187.354	100	2+1	% 75,00	577.500	2.765.000	35.000	3.500.000
69	D	3	10	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000	36.000	4.790.000
70	D	3	11	Mesken	60,91	1.827.166	81	2+1	% 75,00	467.775	2.295.000	36.000	2.915.000
71	D	3	12	Mesken	73,55	2.206.587	100	2+1	% 75,00	577.500	2.784.000	36.000	3.600.000
72	D	4	15	Mesken	73,55	2.206.587	100	2+1	% 75,00	577.500	2.784.000	36.000	3.600.000
73	D	5	17	Mesken	61,43	1.842.902	81	2+1	% 75,00	467.775	2.311.000	36.000	2.915.000
74	D	6	19	Mesken	61,43	1.842.902	81	2+1	% 75,00	467.775	2.311.000	36.000	2.915.000
75	E	Zemin	3	Zemin Teraslı Mesken	109,75	3.292.395	130	3+1	% 75,00	750.750	4.043.000	36.000	4.680.000
76	E	1	4	Mesken	94,13	2.823.802	133	3+1	% 75,00	768.075	3.592.000	35.000	4.655.000
77	E	1	6	Mesken	108,17	3.245.186	155	4+1	% 75,00	895.125	4.140.000	35.000	5.425.000
78	E	2	8	Mesken	76,88	2.306.250	103	2+1	% 75,00	594.825	2.901.000	35.000	3.605.000
79	E	3	10	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000	36.000	4.790.000
80	E	3	11	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000	36.000	3.710.000
81	E	4	13	Mesken	95,18	2.855.274	133	3+1	% 75,00	768.075	3.623.000	36.000	4.790.000
82	E	4	14	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000	36.000	3.710.000
83	E	7	22	Mesken	77,57	2.327.232	103	2+1	% 75,00	594.825	2.922.000	36.500	3.760.000
84	E	7	23	Mesken	112,02	3.360.586	155	4+1	% 75,00	895.125	4.256.000	36.500	5.660.000
85	F	Zemin	1	Zemin Teraslı Mesken	108,64	3.259.174	128	3+1	% 70,00	689.920	3.949.000	36.000	4.610.000
86	F	1	5	Mesken	93,54	2.806.317	133	3+1	% 70,00	716.870	3.523.000	35.000	4.655.000
87	F	2	10	Mesken	93,54	2.806.317	133	3+1	% 70,00	716.870	3.523.000	35.000	4.655.000
88	F	5	27	Mesken	95,06	2.851.777	133	3+1	% 70,00	716.870	3.569.000	36.000	4.790.000
89	F	6	29	Mesken	58,81	1.764.220	81	2+1	% 70,00	436.590	2.201.000	36.000	2.915.000
90	G	1	3	Mesken	93,60	2.808.065	133	3+1	% 70,00	716.870	3.525.000	35.000	4.655.000
91	G	1	5	Mesken	127,06	3.811.695	182	4+1	% 70,00	980.980	4.793.000	35.000	6.370.000
92	G	3	9	Mesken	94,19	2.825.550	133	3+1	% 70,00	716.870	3.542.000	36.000	4.790.000
93	G	3	11	Mesken	128,22	3.846.665	182	4+1	% 70,00	980.980	4.828.000	36.000	6.550.000
94	G	4	12	Mesken	94,19	2.825.550	133	3+1	% 70,00	716.870	3.542.000	36.000	4.790.000
95	G	4	13	Mesken	58,58	1.757.445	81	2+1	% 70,00	436.590	2.194.000	36.000	2.915.000
96	G	4	14	Mesken	128,22	3.846.665	182	4+1	% 70,00	980.980	4.828.000	36.000	6.550.000
97	G	5	15	Mesken	58,87	1.765.969	81	2+1	% 70,00	436.590	2.203.000	36.000	2.915.000
98	G	5	16	Mesken	129,45	3.883.383	182	4+1	% 70,00	980.980	4.864.000	36.000	6.550.000
99	G	6	17	Mesken	58,87	1.765.969	81	2+1	% 70,00	436.590	2.203.000	36.000	2.915.000
					6.930,47	207.914.202	9.098			31.004.435	238.914.000		327.240.000

3.5. Taşınmazların Kira Değeri

Yapılanması sürmekte değerlendirme konusu bağımsız bölümler için bir kira değeri belirlenmesi uygun ve olanaklı görülmemiştir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli bağımsız bölümlere özgülenmiş alanların değere etkisi proje tamamlandığında ortaya çıkacaktır.

3.7. Taşınmazların Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Blok / Giriş	Kat	B.B. No	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Tamamlanma Oranı	Metrekare Maliyet Bedeli (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	A	Zemin	80	5-A	187	% 5,00	7.700	71.995
2	A	Zemin	86	5-A	60	% 5,00	7.700	23.100
3	A	Zemin	88	5-A	70	% 5,00	7.700	26.950
4	A	Zemin	89	5-A	177	% 5,00	7.700	68.145
5	A	Bodrum	4	5-A	48	% 5,00	7.700	18.480
6	A	Zemin	5	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
7	A	Zemin	6	5-A	82	% 5,00	7.700	31.570
8	A	Zemin	7	5-A	56	% 5,00	7.700	21.560
9	A	Zemin	8	5-A	56	% 5,00	7.700	21.560
10	A	1	10	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
11	A	1	11	5-A	82	% 5,00	7.700	31.570
12	A	1	12	5-A	135	% 5,00	7.700	51.975
13	A	1	14	5-A	61	% 5,00	7.700	23.485
14	A	1	15	5-A	61	% 5,00	7.700	23.485
15	A	2	20	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
16	A	2	21	5-A	82	% 5,00	7.700	31.570
17	A	2	23	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
18	A	2	24	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
19	A	2	25	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
20	A	2	27	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
21	A	2	28	5-A	120	% 5,00	7.700	46.200
22	A	3	31	5-A	82	% 5,00	7.700	31.570
23	A	3	32	5-A	120	% 5,00	7.700	46.200
24	A	3	33	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
25	A	3	34	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
26	A	3	35	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
27	A	3	36	5-A	77	% 5,00	7.700	29.645
28	A	3	37	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
29	A	3	38	5-A	120	% 5,00	7.700	46.200
30	A	4	42	5-A	120	% 5,00	7.700	46.200
31	A	4	43	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
32	A	4	44	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
33	A	4	45	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
34	A	4	46	5-A	77	% 5,00	7.700	29.645
35	A	5	52	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
36	A	5	53	5-A	77	% 5,00	7.700	29.645
37	A	5	56	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
38	A	6	58	5-A	112	% 5,00	7.700	43.120
39	A	6	62	5-A	120	% 5,00	7.700	46.200
40	A	6	63	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
41	A	7	64	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
42	A	7	65	5-A	112	% 5,00	7.700	43.120
43	A	7	66	5-A	48	% 5,00	7.700	18.480
44	A	7	69	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020

45	A	8	71	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
46	A	8	72	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
47	A	9	75	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
48	A	10	76	5-A	77	% 5,00	7.700	29.645
49	A	10	77	5-A	47	% 5,00	7.700	18.095
50	A	10	78	5-A	52	% 5,00	7.700	20.020
51	B	Zemin	2	5-A	78	% 60,00	7.700	360.360
52	B	Zemin	4	5-A	128	% 60,00	7.700	591.360
53	B	1	6	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
54	B	2	11	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
55	B	2	13	5-A	133	% 60,00	7.700	614.460
56	B	6	29	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
57	C	1	5	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
58	C	2	8	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
59	C	3	11	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
60	C	4	13	5-A	133	% 60,00	7.700	614.460
61	C	4	14	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
62	C	5	16	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
63	C	6	18	5-A	81	% 60,00	7.700	374.220
64	D	1	5	5-A	81	% 75,00	7.700	467.775
65	D	1	6	5-A	100	% 75,00	7.700	577.500
66	D	2	7	5-A	133	% 75,00	7.700	768.075
67	D	2	8	5-A	81	% 75,00	7.700	467.775
68	D	2	9	5-A	100	% 75,00	7.700	577.500
69	D	3	10	5-A	133	% 75,00	7.700	768.075
70	D	3	11	5-A	81	% 75,00	7.700	467.775
71	D	3	12	5-A	100	% 75,00	7.700	577.500
72	D	4	15	5-A	100	% 75,00	7.700	577.500
73	D	5	17	5-A	81	% 75,00	7.700	467.775
74	D	6	19	5-A	81	% 75,00	7.700	467.775
75	E	Zemin	3	5-A	130	% 75,00	7.700	750.750
76	E	1	4	5-A	133	% 75,00	7.700	768.075
77	E	1	6	5-A	155	% 75,00	7.700	895.125
78	E	2	8	5-A	103	% 75,00	7.700	594.825
79	E	3	10	5-A	133	% 75,00	7.700	768.075
80	E	3	11	5-A	103	% 75,00	7.700	594.825
81	E	4	13	5-A	133	% 75,00	7.700	768.075
82	E	4	14	5-A	103	% 75,00	7.700	594.825
83	E	7	22	5-A	103	% 75,00	7.700	594.825
84	E	7	23	5-A	155	% 75,00	7.700	895.125
85	F	Zemin	1	5-A	128	% 70,00	7.700	689.920
86	F	1	5	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870
87	F	2	10	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870
88	F	5	27	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870
89	F	6	29	5-A	81	% 70,00	7.700	436.590
90	G	1	3	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870

91	G	1	5	5-A	182	% 70,00	7.700	980.980
92	G	3	9	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870
93	G	3	11	5-A	182	% 70,00	7.700	980.980
94	G	4	12	5-A	133	% 70,00	7.700	716.870
95	G	4	13	5-A	81	% 70,00	7.700	436.590
96	G	4	14	5-A	182	% 70,00	7.700	980.980
97	G	5	15	5-A	81	% 70,00	7.700	436.590
98	G	5	16	5-A	182	% 70,00	7.700	980.980
99	G	6	17	5-A	81	% 70,00	7.700	436.590
					9.098			31.004.435

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin “*konut alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu ana taşınmazın niteliği, imar ve mülkiyet durumu üç yıl içerisinde değişmemiştir. 30.06.2017 günü alınan yapı ruhsatları çerçevesinde, parsel üzerinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı yapı bloklarının yapımı sürmektedir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin sürmekte olan yapılaşması, güncel imar durumuna uygundur.

Ana taşınmaza ilişkin, 30.06.2017 onay tarihli mimari projeler ve “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümde dökümü verilen 8 ayrı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazların Değerine Etkisi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

- Şerhler Bölümü’nde; “Tedaş lehine, 06.02.2017 gününden başlamak üzere, 99 yıllığı 1.- Kırş’dan kira şerhi”;
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetler Bölümü’nde; “Tedaş lehine, 37,92 m2’lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL’den irtifak hakkı”
- Beyanlar Bölümü’nde; “Müştemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerindeki nitelikleri “Mesken”, “Zemin Teraslı Mesken” ve “Zemin Teraslı Dükkan” olup mimari projeler ve yapı ruhsatları çerçevesinde yapımları sürmektedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin yapımlarının tamamlanıp yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçişin sağlanması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, “Mesken”, “Zemin Teraslı Mesken” ve “Zemin Teraslı Dükkan” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu bağımsız bölümleri içinde barındıran blokların ortalama tamamlanma oranı % 44 düzeyindedir. Tamamlandığında başlı başına çok özel bir yerleşim yeri olarak ortaya çıkacak ve oldukça çok sayıda işlevi içinde barındıracak proje alanında yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesinde, güncel yapılaşma durumu üzerinden gelir yöntemlerinin uygulanması uygun ve olanaklı görülmemiştir. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; *"Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."* denilmektedir. Buna göre de, taşınmazların değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapı nitelikleri ve yapılaşma düzeyleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, 99 adet bağımsız bölümün, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerinin aşağıdaki gibi değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	238.914.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	281.918.520.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	238.914.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	281.918.520.- TL

Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.