

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAĞZI (RİVA) KÖYÜNDE YER ALAN 25 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	29.12.2016
RAPOR NO	ATA-1611011
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	25 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAĞZI KÖYÜ BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ MEVKİİ 14 PAFTA 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 PARSELLER; 13 PAFTA 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857 VE 1858 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Bilgileri
- Ek 3** - Nakit Akışı (INA) Tablosu
- Ek 4** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 25 adet arsanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yüzüncüyıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 25 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2016 tarih ve ATA-1611011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2014 tarih ATA-1410011 numaralı rapor ile 30.12.2015 tarih ve ATA-1510011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1410011	ATA-1510011	
Rapor Tarihi	30.12.2014	30.12.2015	
Rapor Konusu	25 Adet ARSA	25 Adet ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	17.972.000	21.157.000	

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

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAYAĞZI (RİVA)
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ
Pafta No	:	13-14
Ada No	:	
Parsel No	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.
Alanı	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.
Cilt No	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.

İL	İLÇE	MAHALLE / KÖY	PAFTA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK	HİSSE ORANI	MALİK	CİLT NO	SAYFA NO	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1834	1.006,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1833	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1835	1.114,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1834	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1836	1.150,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1835	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1837	1.209,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1836	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1838	1.208,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1837	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1839	1.294,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1838	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1840	1.355,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1839	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1841	1.020,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1840	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1842	1.009,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1841	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1843	1.209,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1842	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1844	1.114,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1843	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1845	1.209,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1844	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1846	1.453,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1845	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1847	882,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1846	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1848	910,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1847	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1849	1.600,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1848	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1850	1.573,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1849	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1851	840,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1850	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1852	1.027,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1851	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1853	1.223,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1852	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1854	1.549,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1853	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1855	1.518,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1854	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1856	1.073,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1855	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1857	1.185,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1856	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1858	1.675,00	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1857	03.01.2013	52

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.12.2016 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu tüm taşınmazlar için aşağıdaki beyanlar müşterektir:

****1671, 1822, 1897, 1967, 1977, 2039** parseller bu ve taleplerinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. (26.03.1974-388)

****Korunması gerekli kültür varlığıdır. (29.08.2005-4954) (Yerinde yapılan incelemelerde parsellerin üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Parselin niteliği de arsadır. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)**

* Müşterek medhal tanımı; Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri olarak ayrılabilir. Eski tapu sicil nizamnamesi bu durumu müşterek medhal adını vermiştir.

Yeni tapu sicil tüzüğünde ise 26. maddesinde bu durum ortaklaşa kullanılan yer tabiri kullanılarak belirtilmiştir. Ortaklaşa kullanılacak yerin tapu kütüğünün mülkiyet sütununa şahıs isimleri değil yararlanacak taşınmazların ada ve parsel numaraları yazılmaktadır.

"Madde 26 - Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır. Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmaz mallarda aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, faydalanan bütün taşınmaz mal maliklerinin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez."

Ortak Yerler: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi. Kat mülkiyeti kanunundaki ortak yerler ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesinde düzenlenen ortaklaşa kullanılan yer (müşterek methal) adlı kavramlardır.

Konu taşınmazların tapu kütüğünde bulunan "müşterek medhal şerhi" 26.03.1974 tarih ve 388 yevmiye numarası, 26.02.1976 tarih ve 338 yevmiye numarası ile konulmuştur. Konu taşınmazların müşterek methal olarak tanımlanmış olduğu parseller;

2039, 1804, 1822, 1967, 1977, 1897 no'lu parsel: Yeşil Alan

1671 no'lu parsel: Orta Öğretim Alanı

Lejandında kalmaktadır. Söz konusu parseller ortak kullanım alanlarında kalmakta olup müştereklik ilişkisi herhangi bir pay ile hisselendirilmemiştir. Bu sebeple hisselendirilme oluşturulmadığından değerlemeye konu edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: Değerleme konusu taşınmaz tam hisse ile Ali Celal Celaloğlu adına kayıtlı iken 03.01.2013 tarih 52 yevmiye ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beykoz İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdaki alınan 22.11.2016 Tarihli ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar; 22.10.1998 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 'Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzii Nazım İmar Planı' kapsamında 'KONUT' alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Kaks:0.25 H:6.50m dir. Değerleme konusu parsellerin herhangi bir 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. Son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik gözlemlenmemiştir.

2.3.2 Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; değerleme konusu taşınmazlar 22.10.1998 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 'Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzii Nazım İmar Planı' kapsamında kalmaktadır. Son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik gözlemlenmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için halihazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda boş durumdadır. Üzerlerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı Riva köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkinde yer alan 14 pafta içerisinde yer alan 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazlarla, 13 pafta içerisinde yer alan 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Riva yerleşim merkezine yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır. Yakın çevresi düşük yoğunluklu yapılaşma özellikleri gözlemlenmiştir. Ağırlıklı olarak boş araziler, müstakil tipte konutlardan oluşmakta olup 1-2 km mesafede Riva Konakları, Ant Riva Projesi, Rivara Ranch gibi nitelikli villa yerleşim birimleri bulunmaktadır.

Bölgenin gelişimini etkileyebilecek önemli unsurlardan biri 3. çevreyolu projesidir. Çevreyolu hizmete açılmış olup Riva bağlantısı tamamlanmış durumdadır. Bu kapsamda açılan bağlantı yolları ve ana yolun şekillenmesi ile bölgedeki değerler de artış gözlenmiştir.

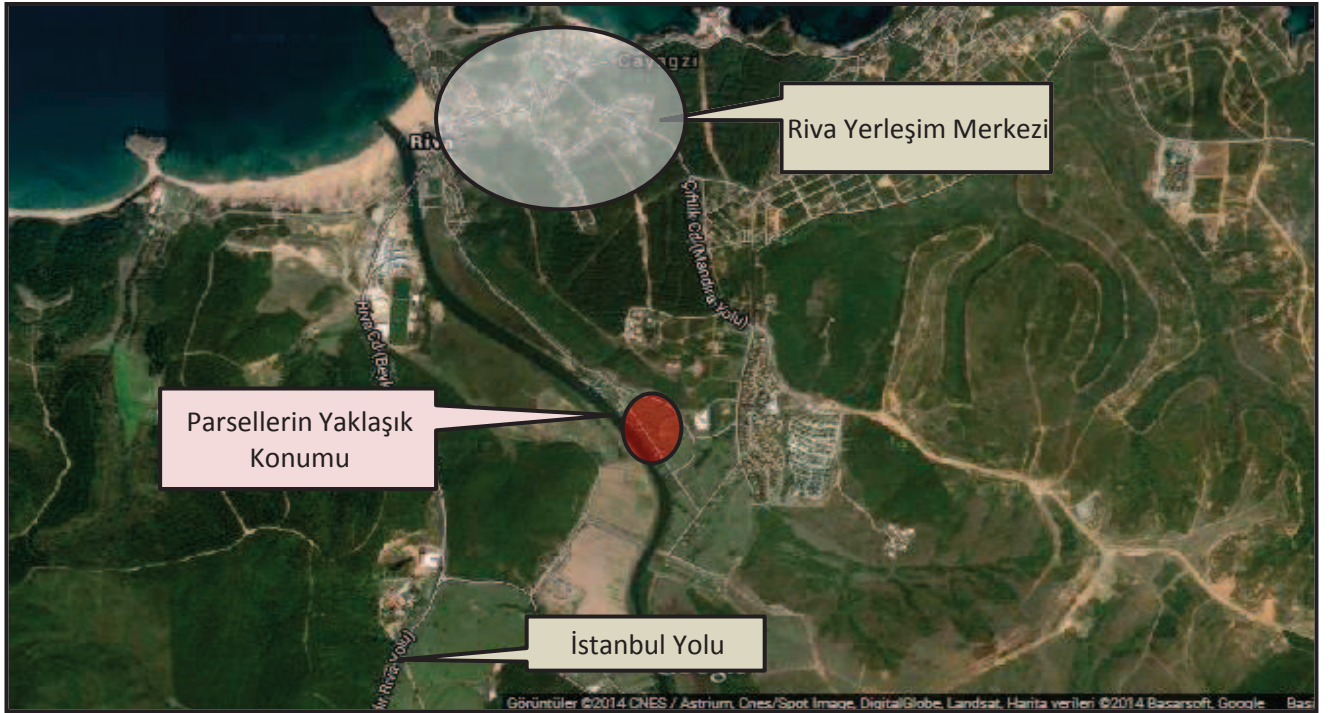
Bölgede site yerleşim birimleri üst gelir grubuna diğer yerleşim birimleri ise orta üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölge özellikle İstanbul'da ikamet eden orta üst ve üst gelir grubu tarafından talep görmektedir. Taşınmazın İstanbul'a yakınlığı ve 3. çevreyolu projesi Riva'ya olan ilgiyi son dönemde artırmıştır.

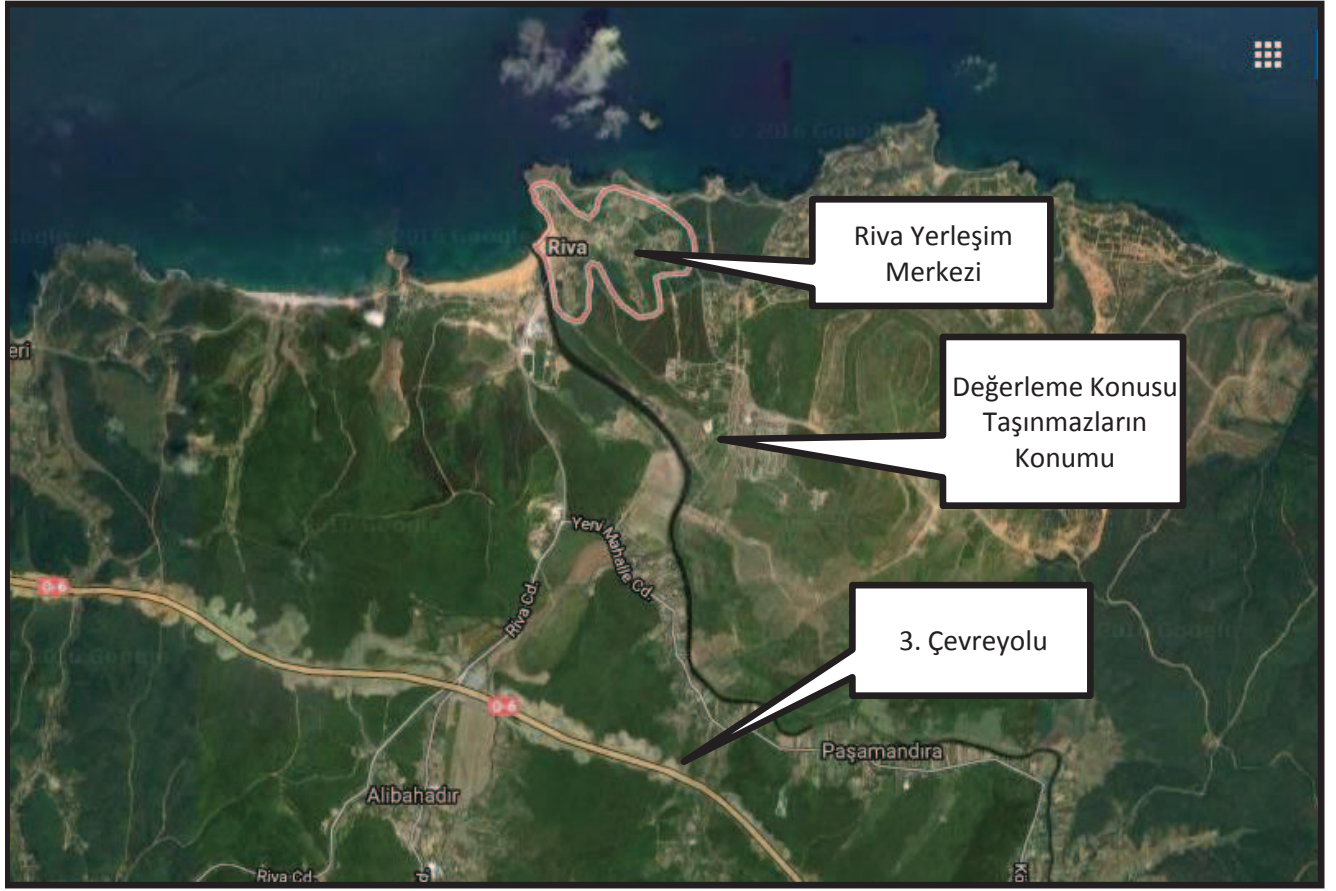
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Riva merkezine toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri İ.E.T.T hatları ve Riva-Beykoz, ve Riva-Üsküdar arasında çalışan dolmuş hatlarıdır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktaya 2. çevreyolu vasıtası ile Kavacık sapağına ulaşıldıktan sonra Beykoz-Polonezköy ve Riva tabelasından kuzey yönüne doğru girilerek Riva tabelaları takip edilerek Riva merkezine ulaşılabilir. Rivaya ulaşıldıktan sonra çarşı içerisine varmadan Riva Konakları ve Ant Riva tabelalarından tekrar güney yönüne doğru yönelerek yaklaşık 2 km sonra taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Toplu taşıma araçları Riva köyüne kadar gelmektedir. Bu noktadan sonra parselin bulunduğu noktaya özel araçlarla ulaşılabilir. Asfalt yollar vasıtası ile parselin bulunduğu noktaya ulaşılabilir.

Krokiler













3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1834 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.006 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1835 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.114 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1836 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.150 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1837 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.209 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1838 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.208 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1839 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.294 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1840 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak üçgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.355 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1841 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.020 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1842 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.009 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1843 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.209 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1844 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.114 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1845 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1209 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1846 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.453 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1847 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 882 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1848 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 910 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1849 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.600 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1850 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.573 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1851 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 840 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1852 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.027 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1853 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.223 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1854 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.549 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1855 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.518 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1856 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.073 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1857 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.185 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

1858 parsel; eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. 1.675 m² yüzölçümlüdür. İmar yoluna cephesi bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir.

Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılçam ve fındıkağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

İlçenin nüfusu 2012 yılı adrese dayalı nüfus sistemine göre 246.352 dir. İlçe 25 mahalle ve 20 adet köyden meydana gelmektedir. Beykoz İlçesi merkez bucağına bağlı 11 adet köy, Mahmutşevketpaşa bucağına bağlı ise 9 adet köy bulunmaktadır. İlçe merkezine bağlı mahalleler Anadoluhisarı, Anadoluakavağı, Beykoz (merkez), Çamlıbahçe, Çiğdem Çubuklu, Göksu, Göztepe, Gümüşsuyu, İncirköy, Kanlıca, Kavacık, Ortaçeşme, Paşabahçe, Rüzgarlıbahçe, Soğuksu, Tokatköy, Yalıköy ve Yenimahalledir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayan herhangi bir faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Müdürlüğü, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Riva yerleşim merkezine yakın bir konumda yer almaktadırlar.
- * Parseller düzgün bir topoğrafyaya ve geometrik şekle sahiptir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * 3. çevreyolu projesi ve Riva Bağlantısı tamamlanmış durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Değerleme konusu parsellerin henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.
- * Riva genelinde arsa arzının fazla olduğu düşünülmektedir.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul alım satımları döviz kuru üzerinden yapılmaktadır. Kurda yaşanan ani artışların gayrimenkulun değerine olumlu yönde bir etkisinin olduğu gözlemlenmiştir. Ancak bu artışın değere birebir yansımadağı görülmüş olup taşınmazın değeri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1- Tekant Gayrimenkul

Tel 0532 370 00 68

500 m² arsa içerisinde yer alan emsal taşınmaz site içerisinde yer almamaktadır. Müstakil villa olarak pazarlanmaktadır. 3 kattan oluşmakta olup 320 m² kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Su arıtma sistemi, jeneratör, hidrofor gibi donatıların bulunduğu beyan edilmiştir. 1. gelişim bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	320 .-M ²	2.280.000 .-TL	7.125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2- Emlak Dünyası Beykoz

Tel 0533 420 90 40

Taşınmaz Ant Riva projesinde yer almaktadır. A Tipi müstakil villa olarak pazarlanmaktadır. 482 m² bahçe içerisinde 570 m² kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Donatıları olan bir proje içerisinde yer almaktadır. USD bazında istenen bedel 1.000.000 \$ dır. 4+1 planlıdır. (Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	570 .-M ²	3.000.000 .-TL	5.263 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Kınataş Gayrimenkul

Tel 0536 891 48 23

Taşınmaz Riva merkezine çok yakın bir konumda deniz manzaralı bir noktada yer almaktadır. 467 m² arsa içerisinde 220 m² kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 3 katlıdır. 7-8 yaşında olduğu beyan edilmiştir. Müstakil tiptedir. Site içerisinde bulunmamaktadır. Denize hakim bir noktada sahile yaklaşık 100m. mesafede bulunduğu belirtilmiştir. 3+2 planlıdır.

SATILIK	220 .-M ²	1.420.000 .-TL	6.455 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4- Riva Kalyon Emlak

Tel 0532 748 94 90

Taşınmaz Kids Town projesinde yer almaktadır. Riva merkezine 7-8 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır. Bahçe dubleksi çatı dubleksi ve tam müstakil tipte villalardan oluşan projede bahçe dubleksi olarak pazarlanan taşınmaz 4+1 plan tertiplidir. 138 m² olarak pazarlanmaktadır. Donatıları olan bir projede yer almaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	850.000 .-TL	4.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5- Keller Williams Gayrimenkul

Tel 0532 655 69 54

Taşınmaz Riva Konakları içerisinde yer almaktadır. 4+2 planlı olup dubleks olarak pazarlanmaktadır. 8-9 yaşındadır. Donatıları olan tanınan bir proje içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz 350 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	350 .-M ²	2.250.000 .-TL	6.429 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri**1- Tekant Gayrimenkul**

Tel 0532 370 00 68

Taşınmaz aynı lokasyon içerisinde 1776 parsel numaralı taşınmazdır. 967 m² yüzölçümlüdür. 1/5000 lik planları bulunmaktadır. Kaks:0.25 H:2 kat imar koşullarına sahiptir. Dereye yakın bir konumda yer almaktadır. Taşınmaz için 300 USD istenmektedir. (Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	967 .-M ²	870.000 .-TL	900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2- Yıldız Emlak

Tel 0544 556 99 44

Taşınmaz Riva'da 2. gelişim bölgesinde denize yakın bir konumda yer almaktadır. H:6.50m. konut imarına sahiptir. 457 m² yüzölçümlüdür.

SATILIK	457 .-M ²	550.000 .-TL	1.204 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3- Riva Emlak

Tel 0536 610 58 57

Taşınmaz Riva yerleşim merkezine biraz mesafeli bir konumda yer almaktadır. Ana caddeye 2. parselde konumlandığı beyan edilmiştir. 523 m² yüzölçümlüdür. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	523 .-M ²	550.000 .-TL	1.052 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- Riva Kalyon Emlak

Tel 0 (532) 748 94 90

Taşınmaz aynı lokasyonda yer alan 1662 parsel numaralı taşınmazdır. 505 m² yüzölçümlüdür. Kuzey ve batısında devlet ormanı, doğusunda ise golf kulüp arazisi bulunmaktadır. Ana cadde üzerinde yer almaktadır. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	505 .-M ²	610.000 .-TL	1.208 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5- Turyap Riva Temsilciliği

Tel 0554 342 44 66

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. Çevresinde düşük yoğunluklu villa yerleşimleri bulunduğu belirtilmiştir. 465 m² yüzölçümlüdür. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	465 .-M ²	635.000 .-TL	1.366 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6- Riva Park Emlak

Tel 0555 684 11 61

Taşınmaz GS kulübü arazisine komşu durumdadır. 1691 parsel numaralı taşınmazdır. Ticari veya konut amaçlı değerlendirilebileceği beyan edilmiştir. Aynı imar koşullarına sahiptir. Taşınmaz için USD bazında istenen birim bedel 500 USD/m² dir.

SATILIK	792 .-M ²	1.290.000 .-TL	1.629 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7- Riva Kalyon Emlak

Tel 0532 748 94 90

Taşınmaz 1146 ada 2 parsel numaralı taşınmazdır. Aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. 1/1000 ölçekli planların yapıldığı ve tasdikli 1/1000'lik planlarının bulunduğu beyan edilmiştir. 8500 m² net parsel niteliğindedir. Flora Evleri projesine bitişik durumdadır.

SATILIK	8500 .-M ²	11.000.000 .-TL	1.294 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8- Riva Kalyon Emlak (Genel Görüş)

Tel 0532 748 94 90

Yapılan görüşmede bir önceki seneye göre fiyatların Riva içerisindeki her bölgede aynı biçimde değişmediği belirtilmiştir. Bazı parsellerin daha çok prim yaptığı bazı parsellerin ise geçen seneki fiyat aralığında pazarlandığı belirtilmiştir. Geçen sene satılık durumda olan 2038 parsel numaralı taşınmazın satıldığı satış rakamının net olarak bilinmemekle birlikte 600.000-650.000 USD aralığında satılmış olabileceği beyan edilmiştir. (Söz konusu parsel 1313 m² yüzölçümlüdür. Satış bedeli 625.000 USD olarak alındığında m² bedeli 1551 TL/m² dir.)

9- Riva Emlak (Genel Görüş)

Tel 0536 610 58 57

Yapılan görüşmede Riva'da prim yapabilecek tipte arsa m² bedellerinin 400-425 USD /m² civarında olduğu beyan edilmiştir. Çok büyük metrajlı 1/5000 ölçekli planlarda kalan arsaların 250-300 USD/m² bedellerle pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Çevreyolu inşaatının ve Riva bağlantısının tamamlanmasından ötürü 1 yıl içerisinde herhangi bir değer artışı olmadığı geçen seneki bedellerin çevreyolunun olumlu getirisi ile pazarlandığı belirtilmiştir. Galatasaray Spor Kulübü ile Toki arasında imzalanan protokolde yer alan projenin bölgeye kısa vadede canlılık getirebileceği vurgulanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

Elde edilen villa emsalleri değerlendirildiğinde villa m² birim değerlerinin 4000-7.250 TL/m² arasında geniş bir aralıkta pazarlandığı gözlemlenmiştir. Site içerisinde bulunup bulunmamasına, site donatılarına göre emsal villaların konum ve dekorasyon durumuna göre m² birim değerleri değişebilmektedir. Bulunan emsallerden 1. ve 3. emsaller site içerisinde bulunmayan mustakil konutlar olarak elde edilmiştir. 2., 4. ve 5. emsaller ise Ant Riva Konakları, Riva Konakları ve Kids Town projelerinden elde edilmiştir. Kids Town projesi daha yeni bir proje olup diğerlerine göre konum olarak biraz daha dışarda kalmaktadır. Ant Riva ve Riva Konaklarından elde edilen emsaller ise müstakil tiptedir.

Elde edilen arsa emsalleri değerlendirildiğinde ise aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip arsaların 300-400.-USD/m² birim bedellerle satışta olduğu gözlemlenmiştir. Arsa arzının Riva genelinde fazla olduğu düşünülmektedir. Yapılan görüşmede Çevreyolu inşaatının ve Riva bağlantısının tamamlanmasından ötürü 1 yıl içerisinde herhangi bir değer artışı olmadığı geçen seneki bedellerin çevreyolunun olumlu getirisi ile pazarlandığı belirtilmiştir. Galatasaray Spor Kulübü ile Toki arasında imzalanan protokolde yer alan projenin bölgeye kısa vadede canlılık getirebileceği vurgulanmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu 1834 parsel için hazırlanmış olup, diğer parsellere değer takdir edilirken emsal karşılaştırma tablosunda bulunan birim m² değeri referans olarak alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1834 Parsel) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Tekant Gayrimenkul (1. Emsal)	Riva Kalyon Emlak (4. Emsal)	Turyap Riva Tems. (5. Emsal)
SATIŞ FİYATI		978.000	610.000	400.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	1.006	967 1.011	505 1.208	405 988
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0,25	E=0,25 BENZER 0%	E=0,25 BENZER 0%	E=0,25 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-12%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-37%	-31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	734	759	761	681

DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
	1834	1.006,00	734	738.069,71	208.535,51
	1835	1.114,00	734	817.305,83	230.923,01
	1836	1.150,00	734	843.717,86	238.385,52
	1837	1.209,00	734	887.004,26	250.615,73
	1838	1.208,00	734	886.270,59	250.408,44
	1839	1.294,00	734	949.366,01	268.235,53
	1840	1.355,00	734	994.119,74	280.880,33
	1841	1.020,00	724	738.480,00	208.651,43
	1842	1.009,00	724	730.516,00	206.401,27
	1843	1.209,00	724	875.316,00	247.313,31
	1844	1.114,00	724	806.536,00	227.880,09
	1845	1.209,00	724	875.316,00	247.313,31
	1846	1.453,00	724	1.051.972,00	297.226,01
	1847	882,00	734	647.094,92	182.831,33
	1848	910,00	734	667.637,61	188.635,50
	1849	1.600,00	724	1.158.400,00	327.296,36
	1850	1.573,00	734	1.154.059,30	326.069,93
	1851	840,00	734	616.280,87	174.125,07
	1852	1.027,00	734	753.476,74	212.888,63
	1853	1.223,00	734	897.275,61	253.517,82
	1854	1.549,00	734	1.136.451,28	321.094,93
	1855	1.518,00	724	1.099.032,00	310.522,42
	1856	1.073,00	724	776.852,00	219.493,12
	1857	1.185,00	724	857.940,00	242.403,87
	1858	1.675,00	734	1.228.893,41	347.213,69
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				22.187.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-USD)				6.269.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkulün imar planı kapsamında olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,4 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,6 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,4 \text{ Risk Primi} \\ & = \%13 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %13 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların tek mülkiyete sahip olmaları nedeniyle tevhit edilerek bir proje geliştirileceği öngörülmüştür. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, 1/5000 ölçekli plan koşullarına göre emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Parsellerin toplam alanı 30.405 m² olup emsal inşaat alanı 7.610,25 m² dir.

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış mikatrının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%40** değeri kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Brüt Parsel Alanı	Fonksiyon	Öngörülen Yapılaşma Şartları		Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²)
25 Adet Parsel		30.405,00m ²	Konut	Emsal:	0,25	7.601,25m ²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Öngörülen Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%40)
25 Adet Parsel		Konut	7.601,25	8.741,44	10.641,75

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	40,00%	40,00%	20,00%

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.500.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Konutların dönemlere göre öngörülen satış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	5.000,00 TL/m ²	5.500,00 TL/m ²	6.050,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2016 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 920,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2016 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **1.250,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem
11,00%	1.250,00 TL/m²	1.387,50 TL/m²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 10.641,75 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%
Birim Maliyet	1.250,00 TL/m ²	1.387,50 TL/m ²
İnşaat (m²)	5.320,88 m ²	5.320,88 m ²
Maliyet (TL)	6.651.094 TL	7.382.714 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ile 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **33 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ile 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 20,00 TL ile 50,00 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	8.741,44				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	8.741,44				
					TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	40,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		3.497 m ²	3.497 m ²	1.748 m ²	8.741
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		5.000 TL/m ²	5.500 TL/m ²	6.050 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		17.482.875 TL/m ²	19.231.163 TL/m ²	10.577.139 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		17.482.875 TL	19.231.163 TL	10.577.139 TL	47.291.177
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Inşaat Maliyetleri	1.250 TL/m ²	6.651.094 TL	7.382.714 TL	0 TL	14.033.808
Satış ve Pazarlama Giderleri	33 TL/m ²	288.467 TL	173.080 TL	57.693 TL	519.241
GİDERLER (Toplam)		6.939.561 TL	7.555.795 TL	57.693 TL	14.553.049
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		10.543.314 TL	11.675.368 TL	10.519.446 TL	32.738.128 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			13,00%		
Proje Değeri	8.741,44	4.331,42 TL	37.862.880 TL		
Inşaat Maliyeti	10.641,75	1.096,41 TL	11.667.672 TL		
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	10.641,75	40,48 TL	430.813 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	30.405,00	847,37 TL	25.764.396 TL		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Projenin özellikleri, satış riskleri, mevzuat ile ilgili tamamlanmamış süreçler, ülke ve sektör riskleri göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu projenin 3 yıllık satış projeksiyonu nakit akımları için TL para birimi üzerinden %13,00 İndirgeme oranı öngörülmüştür. Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır. Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup arsanın toplam değerine ulaşılmıştır.

İndirgeme oranı belirlenirken parsellerin 1/1000 ölçekli planlarının bulunmaması, konut fonksiyonlu olması hususları dikkate alınmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			13,00%
Proje Değeri	8.741,44	4.331,42	37.862.880 TL
İnşaat Maliyeti	10.641,75	1.096,41	11.667.672 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	10.641,75	40,48	430.813 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	30.405,00	847,37	25.764.396 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde konut amaçlı olarak kullanılması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

25 ADET PARSELİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	22.187.000 TL
--	----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

25 ADET PARSELİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	25.764.396 TL
--	----------------------

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parseller üzerinde mezuat uyarınca izin alınması gerekli herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde ve aynı tebliğin (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 25 adet taşınmazın

29.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

22.187.000

.-TL

(Yirmi İki Milyon Yüz Seksen Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

26.180.660 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

25 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
22.187.000	6.268.754	6.001.677	26.180.660 TL

1 USD = 3,5393 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,6968 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487



Eren KURT

Lisans No: 402003

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