

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	30.12.2020
RAPOR NO	ATA-2010038
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	25 ADET ARSANIN DEĞER TESPİTİ
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) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)
- Ek 8** - Arsalara İlişkin Beyan (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.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Gaziosmanpaşa Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 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 taşınmaz için ATA-2010038 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510011	ATA-1611011	ATA-1910111
Rapor Tarihi	30.12.2015	29.12.2016	30.12.2019
Rapor Konusu	25 Adet ARSA	25 Adet ARSA	25 Adet ARSA
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	21.157.000	22.187.000	26.923.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAYAĞZI (RİVA)
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
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 (m2)	NİTELİK	HİSSE ORANI	MALİK	CİLT NO	SAYFA NO	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1834	1.006	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1833	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1835	1.114	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1834	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1836	1.150	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1835	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1837	1.209	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1836	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1838	1.208	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1837	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1839	1.294	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1838	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1840	1.355	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1839	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1841	1.020	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1840	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1842	1.009	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1841	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1843	1.209	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1842	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1844	1.114	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1843	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1845	1.209	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1844	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	14	1846	1.453	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1845	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1847	882	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1846	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1848	910	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1847	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1849	1.600	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1848	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1850	1.573	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1849	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1851	840	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1850	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1852	1.027	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1851	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1853	1.223	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1852	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1854	1.549	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1853	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1855	1.518	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1854	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1856	1.073	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1855	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1857	1.185	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1856	03.01.2013	52
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI (RİVA)	13	1858	1.675	ARSA	1 / 1	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19	1857	03.01.2013	52

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu tüm taşınmazlar için aşağıdaki beyanlar müşterektir:

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

****Korunması gerekli kültür varlığıdır. (29.08.2005-4954)(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf))**

(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 ile konulmuştur. Konu taşınmazların müşterek methal olarak tanımlanmış olduğu parseller;

2039, 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 herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 kurumdan alınan 13.11.2020 Tarihli 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 1835, 1836, 1837, 1839, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1847, 1848, 1850, 1851, 1852, 1853, 1856, 1857 parseller konut alanı, 1834, 1838, 1840, 1846, 1849, 1854, 1855, 1858 parseller konut alanı ve yol olarak planlanmış olup 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bölgede koruma amaçlı uygulama imar planı olmadan inşaat izni verilmemektedir. Yapılaşma koşulları nazım imar planında Kaks:0.25 H:6.50 m. olarak belirtilmiştir.

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. Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

2.3.6 - Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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.

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. çevreyolunun açılması Riva'ya olan ilgiyi son dönemde artırmıştır.

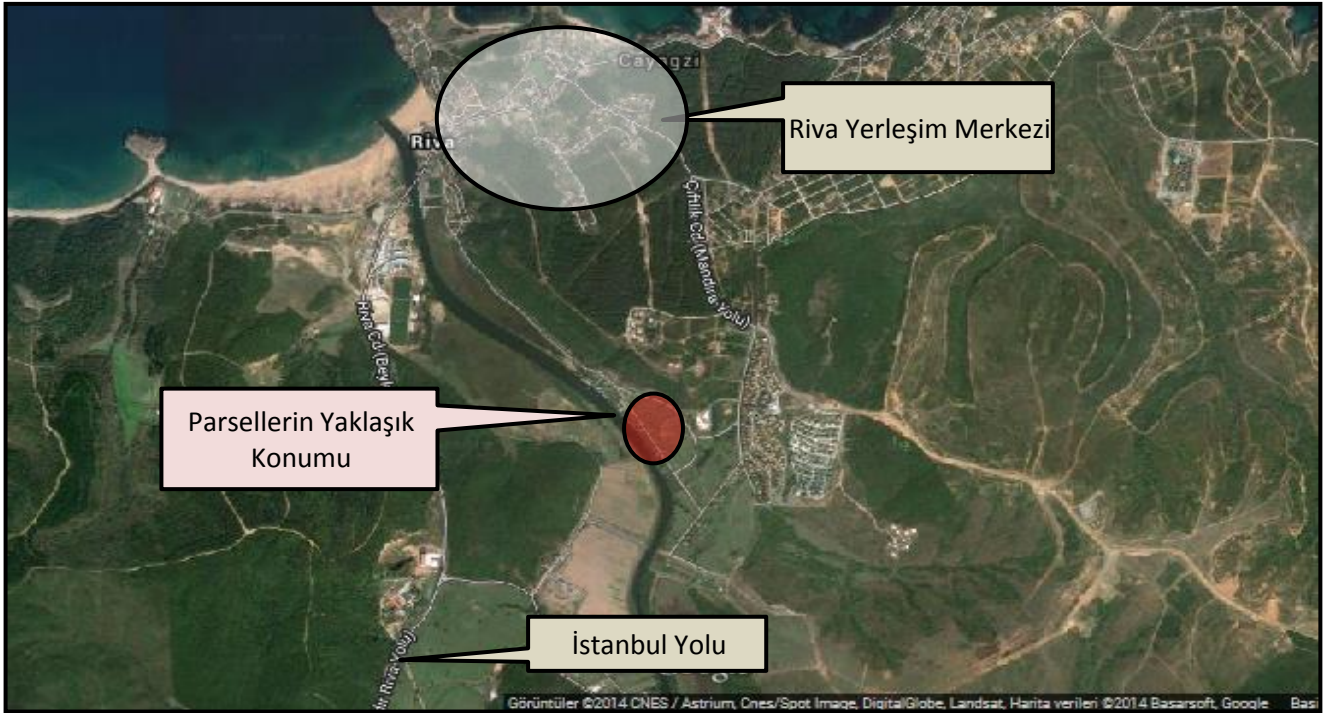
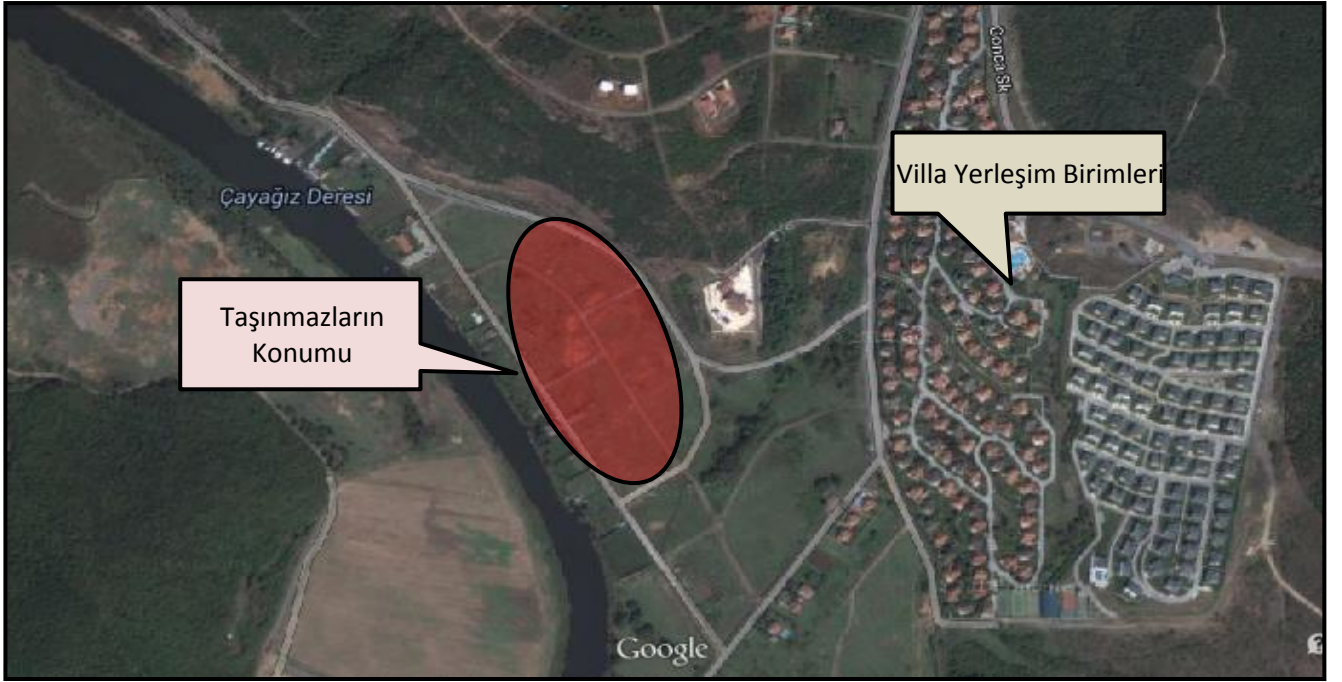
3.3 - Ulaşım Özellikleri

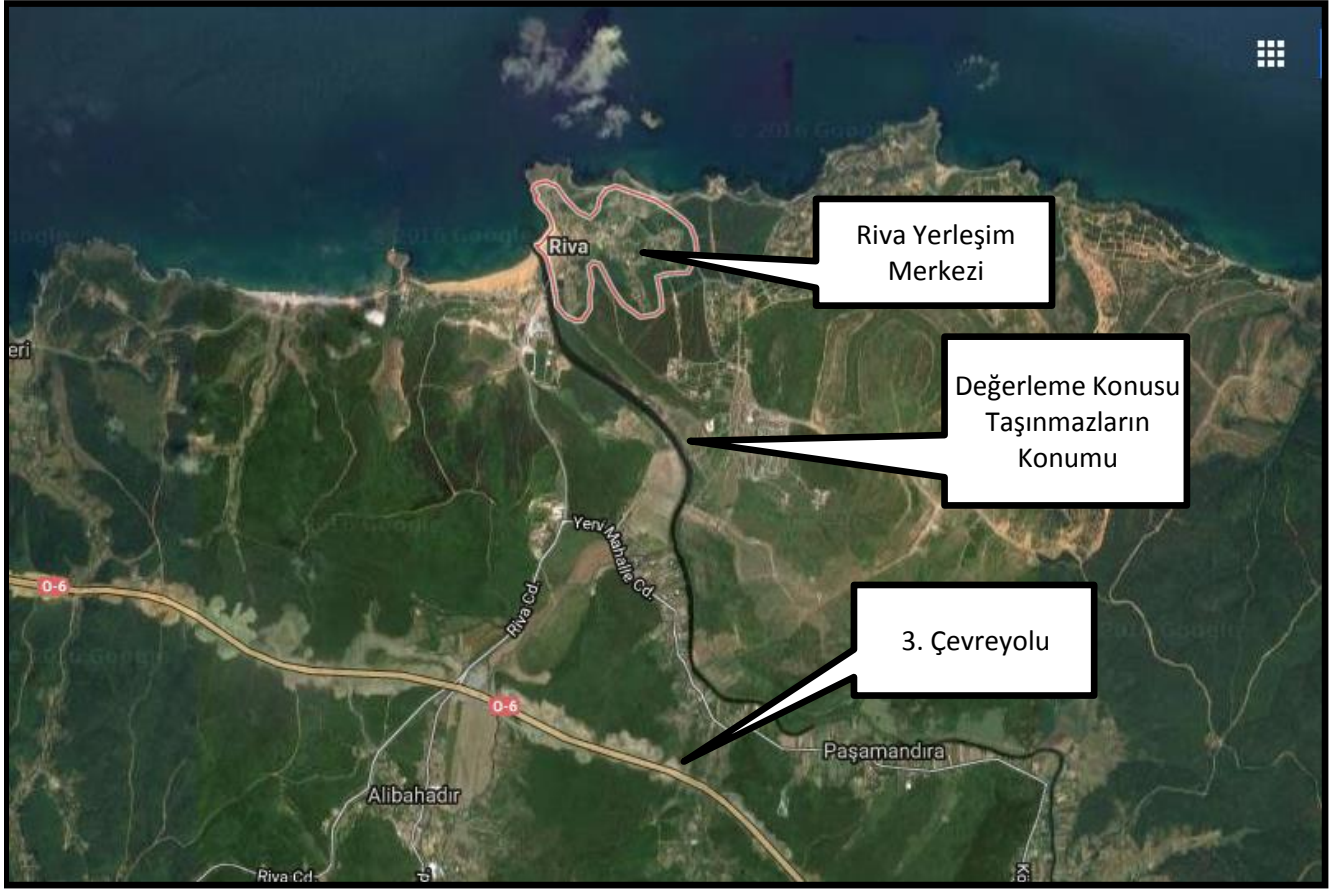
Riva merkezine toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri İ.E.T.T hatları ve Riva-Beykoz, ve Riva-Üsküdar arasında çalışan dolmuş hatlarıdır.

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.

Ayrıca 3. çevre yolundan Riva Kavşağı vasıtası ile taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım sağlanabilmektedir.

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, 15 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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beykoz'un Toplam Nüfusu 248.260 kişidir. 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, Anadolukavağı, 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, istikrarlı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği 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, TKGM web portalı 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 gayrimenkulün değerine olumlu yönde bir etkisinin olduğu gözlemlenmiştir. Ancak bu artışın değere birebir yansımadağı görülmüş olup taşınmazın değeri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.
- * Taşınmazlar nitelik itibariyle belirli alıcı kitlesine sahip olabileceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1- Acarkent Key Emlak

Tel 0533 410 80 85

Aynı lokasyonda Ant Riva projesinde müstakil olarak inşa edilmiş 3 katlı villa 574 m² alana sahip olup, 4.200.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	574 .-M ²	4.200.000 .-TL	7.317 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2- Riva Nüans Gayrimenkul

Tel 0533 747 18 10

Değerleme konusu taşınmazla aynı lokasyonda Flora Evleri'nde içerisinde yer almakta olan 3 katlı müstakil villa 245 m² alana sahip olup, 2.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	245 .-M ²	2.000.000 .-TL	8.163 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Keller Williams

Tel 0544 321 55 78

Değerleme konusu taşınmazla aynı lokasyonda Riva Konakları'nda yer almakta olan A tipi villa 3 katlı villa 500 m² pazarlanan alana sahip olup, 5.200.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Diğer projelere nazaran daha çeşitli sosyal aktiviteler ve sosyal ve spor donatılarına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

SATILIK	500 .-M ²	5.200.000 .-TL	10.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4- Evkuran Gayrimenkul

Tel 0533 359 01 39

Emsal taşınmaz site içerisinde bulunmamakta olup Riva yerleşiminin kuzey doğusunda yine yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır. 425 m² brüt alanla pazarlanan taşınmaz havuzlu ve iskanlı olup 2 araçlık açık otoparkı ve 250 m² peyzajlı bahçesi olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	425 .-M ²	3.260.000 .-TL	7.671 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- Sahibinden

Tel 0533 553 33 65

Villa Riva projesinde 400 m² olarak pazarlanan 5+2 planlı villa satılık durumdadır. Riva yerleşim alanına bir miktar mesafeli bir konumda yer almaktadır. Havuzlu, güvenli, otoparklı bir projede yer almaktadır. Proje 2-3 yaşındadır.

SATILIK	400 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri

1- Riva Kalyon Emlak

Tel 0532 748 94 90

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1/1000 lik planı içerisinde 1243 ada 2 parsel numaralı taşınmaz satılık durumdadır. Kaks:0.30 H:6.50 m. imar plan şartlarına sahiptir. 1.000 m² yüzölçümlüdür. 1.950.000 TL bedel ile satılıktır. Parselin ana cadde cephesi bulunduğu ve ticari potansiyeli bulunduğu beyan edilmiştir. 1/1000 lik plan içerisinde kalmaktadır. Lejant ve imar hakkı olarak daha iyi koşullara sahiptir.

SATILIK	1000 .-M ²	1.950.000 .-TL	1.950 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2- Orjin Emlak

Tel 0536 498 51 24

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, imar plan şartları emsal: 0,25, 2 kat konut imarına sahip 808 m² arsa 1.450.000 TL bedel ile satılıktır. 1/1000 lik planı bulunmamaktadır. Lejant ve yüzölçümü olarak benzer niteliktedir. 1781 parsel numaralı taşınmaz olup değerlendirme konusu taşınmazlara çok yakın konumdadır.

SATILIK	808 .-M ²	1.450.000 .-TL	1.795 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Riva Park Emlak

Tel 0555 684 11 61

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, imar planlarında marina proje alanı olarak görünen kısma yakın imar plan şartları emsal: 0,25, 2 kat konut imarına sahip 480 m² arsa 750.000 TL bedel ile satılıktır. Parselin net alana sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Lejant ve yüzölçümü olarak benzer niteliktedir.

SATILIK	480 .-M ²	750.000 .-TL	1.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- Riva Kalyon Emlak

Tel 0532 748 94 90

Toki ve Galatasaray ortak projesi Düşler Vadisine komşu parsel 2960 parsel numaralı 26.526 m² yüzölçümlü parseldir. Emsal: 0,25, 2 kat konut imarına sahip arsa için 54.000.000 TL istenmektedir. Yüzölçümü olarak çok büyük lejant ve imar hakkı açısından benzer niteliktedir. Bu metrajda arsaların pazarlık marjlarının da yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	26526 .-M ²	54.000.000 .-TL	2.036 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5- Riva Emlak Danışmanlık

Tel 0536 610 58 57

Konu taşınmaza nazaran daha güney kısımda Riva yerleşim merkezine daha mesafeli arsa emsal: 0,25, 2 kat konut imarına sahip 5.455 m² arsa 7.250.000.TL bedel ile satılıktır. Parselin net alana sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre büyük olup imar yapılaşma hakkı aynı niteliktedir.

SATILIK	5455 .-M ²	7.250.000 .-TL	1.329 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6- Riva Park Emlak

Tel 0555 684 11 61

Konu taşınmazla ile aynı bölgede emsal: 0,25, 2 kat konut imarına sahip 2172 parsel numaralı 663 m² arsa satılık durumdadır. 920.000.TL bedel ile satılıktır. Parselin net alana sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Yüzölçümü ve imar hakkı olarak benzer niteliktedir. Deniz manzaralı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	663 .-M ²	920.000 .-TL	1.388 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7- Riva Park Emlak

Tel 0555 684 11 61

Riva'da denize sıfır konumda yer alan 2745 parsel numaralı taşınmaz satılık durumdadır. Riva yerleşim alanına ve değerleme konusu taşınmaza mesafeli arsa 29.645 m² yüzölçümüdür. Kıyı kanunu nedeni ile sadece 6.000 m² lik kısmının 0.20 Kaks değeri ile yapılaşabildiği bilgisi alınmıştır. Apart otel ve turistik tesis için elverişli olduğu veya 6-10 villa arası konut kullanımlı proje yapılabileceği beyan edilmiştir. 34.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak avantajlı imar hakkı açısından dezavantajlıdır. Kısıtlı imar hakkına sahiptir.

SATILIK	29645 .-M ²	34.000.000 .-TL	1.147 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

8- Riva Plus Emlak

Tel 0536 931 81 81

Emsal taşınmaz marina alanına çok yakın konumda yer alan 2097 parsel numaralı 504 m² yüzölçümlü arsadır. Bodrum + 2 kat yapılaşma hakkına sahip olduğu Kaks:0.25 H:6.50 m. imarlı konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. İmar hakkı olarak daha düşük denize yakınlık olarak daha iyi konumda yer almaktadır. Arsa alanı değerleme konusu taşınmazlara göre orta küçük yapılaşma hakkı benzer niteliktedir. Avantaj olarak 1/1000 lik plan içerisinde kalmaktadır.

SATILIK	504 .-M ²	790.000 .-TL	1.567 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9- Riva Nüans Gayrimenkul

Tel 0533 747 18 10

Riva'da Düşler Vadisi projesine yakın konumda 1148 ada içerisinde yer alan 4 adet parsel satılık durumdadır. Kaks:0.25 H:6.50 m. olan konut alanında kalan parseller üzerinde 8 adet ikiz villa yapılabileceği beyan edilmiştir. Toplam yüzölçümü 4.124 m² olup 7.200.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü olarak orta büyük, yapılaşma hakkı olarak benzer niteliktedir.

SATILIK	4124 .-M ²	7.200.000 .-TL	1.746 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

10 Riva Kalyon Emlak

Tel 0 216 319 11 92

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,25, 2 kat konut+ticari imarına sahip 1848 m² arsa 3.197.000TL bedel ile satılıktır. Parselin net alana sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1848 .-M ²	3.197.000 .-TL	1.730 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

11 Riva Nüans Gayrimenkul

Tel 216319 15 03

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,25, 2 kat konut+ticari imarına sahip 967 m² arsa 2.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	967 .-M ²	2.400.000 .-TL	2.482 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

12 Sahibinden

Tel 0 532 415 14 09

Konu taşınmazlara çok yakın, emsal: 0,20 konut imarına sahip 850 m² arsa 1.450.000.TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	850 .-M ²	1.450.000 .-TL	1.706 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

13 Riva Plus Gayrimenkul

Tel 0 216 319 15 80

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,20, 2 kat konut imarına sahip 1.054 m² arsa 1.450.000.TL bedel ile satılıktır. Parselin net alana sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1054 .-M ²	1.450.000 .-TL	1.376 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

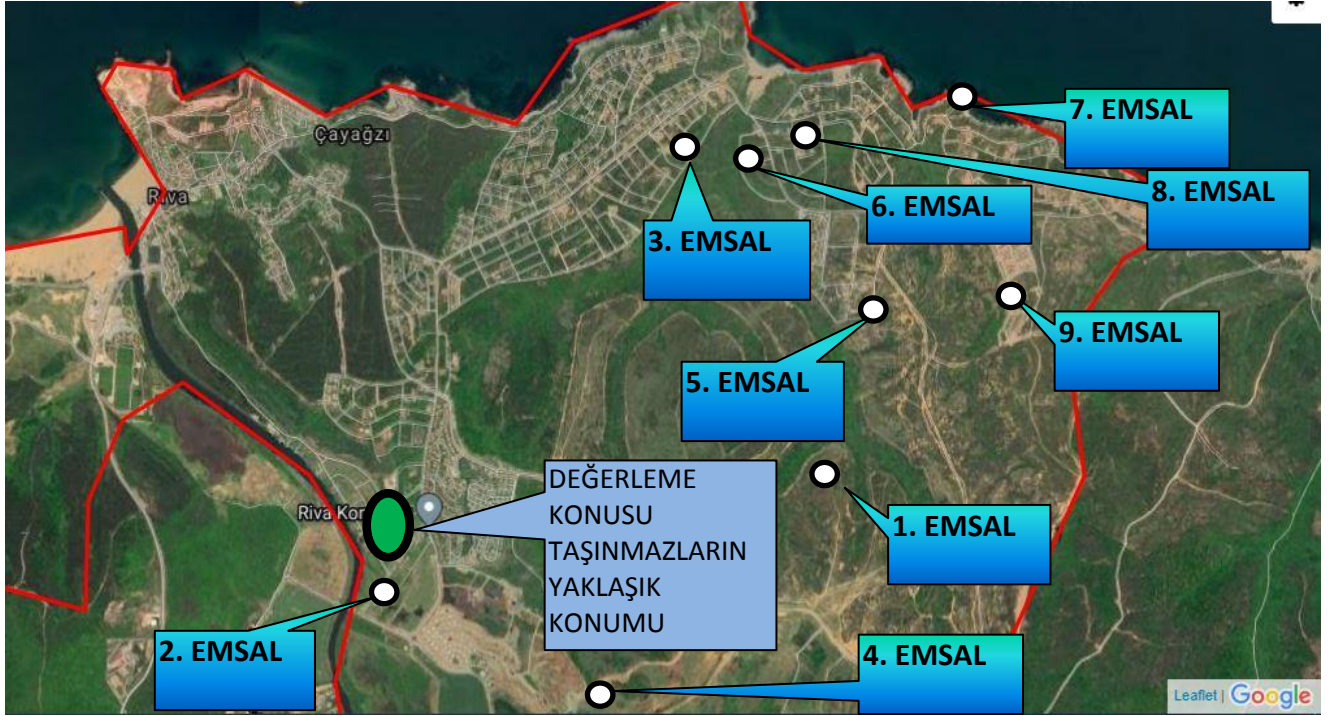
14 Riva Kalyon Emlak

Tel 0 216 319 11 92

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,20, 2 kat konut imarına sahip 1000 m² arsa 1.950.000.TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	1.950.000 .-TL	1.950 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsal Krokisi



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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1834 Parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Riva Park Emlak Emsal 6	Riva Plus Emlak Emsal 8	Riva Emlak Danışmanlık Emsal 5
SATIŞ FİYATI		920.000	790.000	7.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.006	663	504	5.455
BİRİM M ² DEĞERİ		1.388	1.567	1.329
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E=0,25	E=0,25	E=0,25	E=0,25
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	1/5000 planlı		1/1000 PLAN İÇİNDE	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-16%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-36%	-36%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.040	883	997	1.244

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Konut emsallerinde site içinde yer alan taşınmazlarda m² birim değeri 7.000 - 10.000 TL/ m² aralığında değişmektedir. Projenin sosyal donatıları, yapı yaşı, iç kullanım faktörlerine bağlı olarak m² birim değeri farklılık göstermektedir. 4. emsalde yer alan taşınmaz site içerisinde yer almamaktadır. Özellikle covid-19 salgını sonrasında İstanbul genelinde mustakil konutlara (villa, bahçe dublexi vb.) olan ilginin arttığı ve bu tip gayrimenkullerin piyasa değerlerinin yükseldiği gözlemlenmiştir. Bununla birlikte faiz oranlarının eylül ayından sonra tekrar yükselmesinin alım satım hızını tekrar zayıflattığı düşünülmektedir.

Arsa emsallerinde ise Kaks:0.20 ve Kaks:0.25 emsal değerine sahip konut arsalarının 1.300 - 2.000 TL/m² aralığında bedellerle satılık olduğu gözlemlenmiştir. 1. ve 8. emsaller 1/1000'lik plan sınırları içerisinde kalmakta olup diğer parseller 1/5000 lik plana sahiptir. Bölgede Toki ve GS kulübü ortak projesi Düşler Vadisi dışında yapılaşma hareketliliğinin olmadığı gözlemlenmiştir. Aynı zamanda mustakil konut fiyatlarındaki artışın arsa bedellerine de yansıdığı ve villa imarlı arsa fiyatlarının da belli oranlarda arttığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1834 numaralı parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, kalan 24 adet parselin değer takdiri 1834 parselin değeri baz alınarak yapılmıştır. Parsellerin Akçakoca Sokak cephesinin şerefiyesinin halihazırda daha iyi olduğu öngörülerek parseller arası birim m² değeri farkettilmiştir.

DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
	1834	1.006,00	1.040	1.046.240 TL
	1835	1.114,00	1.040	1.158.560 TL
	1836	1.150,00	1.040	1.196.000 TL
	1837	1.209,00	1.040	1.257.360 TL
	1838	1.208,00	1.040	1.256.320 TL
	1839	1.294,00	1.040	1.345.760 TL
	1840	1.355,00	1.030	1.395.650 TL
	1841	1.020,00	1.030	1.050.600 TL
	1842	1.009,00	1.030	1.039.270 TL
	1843	1.209,00	1.030	1.245.270 TL
	1844	1.114,00	1.030	1.147.420 TL
	1845	1.209,00	1.030	1.245.270 TL
	1846	1.453,00	1.030	1.496.590 TL
	1847	882,00	1.040	917.280 TL
	1848	910,00	1.040	946.400 TL
	1849	1.600,00	1.040	1.664.000 TL
	1850	1.573,00	1.040	1.635.920 TL
	1851	840,00	1.040	873.600 TL
	1852	1.027,00	1.040	1.068.080 TL
	1853	1.223,00	1.040	1.271.920 TL
	1854	1.549,00	1.040	1.610.960 TL
	1855	1.518,00	1.030	1.563.540 TL
	1856	1.073,00	1.030	1.105.190 TL
	1857	1.185,00	1.030	1.220.550 TL
	1858	1.675,00	1.040	1.742.000 TL
25 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				31.500.000 TL

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

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 sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Taşınmazın imarlı olması ve iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Ancak parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazın projelendirilmesi sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 17,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

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

% 13,50 Risksiz Oran

+ % 4,00 Risk Primi

= % 17,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların tek mülkiyete sahip olmaları nedeniyle tevhid 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 alanın emsal inşaat alanının %30 fazlası olacağı öngörülmüştür. Parseller konut imarlı olup, konut projesi geliştirilmiştir.

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

Parseller üzerinde nitelikli, lüks bir proje inşa edileceği kabul edilmiş ve konut birimlerinin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 9.100.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda enflasyon oranında %25 artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

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) (%30)
25 Adet Parsel		Konut	7.601,25	9.881,63

NAKİT AKIŞI (25 ADET PARSEL)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	9.881,63 m ²				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	9.881,63 m ²				
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan		2.470,41 m ²	3.458,57 m ²	3.952,65 m ²	9.881,63
Ortalama Birim Satış Fiyatı		9.100,00 TL/m ²	11.375,00 TL/m ²	14.218,75 TL/m ²	
Artış Oranı			25,00%	25,00%	
Satış Geliri		22.480.697 TL	39.341.220 TL	56.201.742 TL	118.023.658,59
Satış Gelirleri (Toplam)	82.272.383 TL	22.480.697 TL	39.341.220 TL	56.201.742 TL	118.023.659 TL
Nakit Akım		22.480.697 TL	39.341.220 TL	56.201.742 TL	118.023.659 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	83.044.278 TL	82.272.383 TL	81.511.805 TL		
İNDİRGE ME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 118.023.659.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 82.272.383.-TL olarak hesaplanmıştır. Parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamakta olup, hasılat payı öngörüye dayanmaktadır. Yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	82.272.383
---	------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	82.272.383	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	37.022.572	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	33.320.315	.-TL
Toplam Arsa Alanı	30.405,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.095,88	.-TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (.-TL)
	1834-1858	30.405,00	1.095,88	33.320.314,98 TL
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ				33.320.000,00 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

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

25 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	31.500.000 TL
--	----------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

25 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	33.320.000 TL
--	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki 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 emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.3 - 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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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;

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Arsa niteliğinde olan taşınmazların fiili durumuda bu niteliğine uygundur. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. ",22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. "hükümleri yeralmaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 25 adet taşınmazın;

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

31.500.000

.-TL

(Otuz Bir Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

37.170.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK
Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * 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.