



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

25 Adet Arsa

Değerleme

Beykoz / İstanbul

Raporu

2022REV768 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya/ Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan **"25 Adet Arsa"**nin pazar değerine yönelik **2022REV768** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 30.405 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	148.225.000 TL	Yüzkırksekizmilyonikiyüzyirmibeşbinbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	160.083.000 TL	Yüzaltmışmilyonseksenüçbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans No: 919105

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No:404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	Error! Bookmark not defined.
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	2
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	5
SWOT Analizi.....	7
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	9
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	26
Ekler	Error! Bookmark not defined.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 13 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller Beykoz/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1834 no.lu parsel: 1.006 m ² 1835 no.lu parsel: 1.114 m ² 1836 no.lu parsel: 1.150 m ² 1837 no.lu parsel: 1.209 m ² 1838 no.lu parsel: 1.208 m ² 1839 no.lu parsel: 1.294 m ² 1840 no.lu parsel: 1.355 m ² 1841 no.lu parsel: 1.020 m ² 1842 no.lu parsel: 1.009 m ² 1843 no.lu parsel: 1.209 m ² 1844 no.lu parsel: 1.114 m ² 1845 no.lu parsel: 1.209 m ² 1846 no.lu parsel: 1.453 m ²	1847 no.lu parsel: 882 m ² 1848 no.lu parsel: 910 m ² 1849 no.lu parsel: 1.600 m ² 1850 no.lu parsel: 1.573 m ² 1851 no.lu parsel: 840 m ² 1852 no.lu parsel: 1.027 m ² 1853 no.lu parsel: 1.223 m ² 1854 no.lu parsel: 1.549 m ² 1855 no.lu parsel: 1.518 m ² 1856 no.lu parsel: 1.073 m ² 1857 no.lu parsel: 1.185 m ² 1858 no.lu parsel: 1.675 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 0,25	H _{maks} : 2 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı		

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	148.225.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	160.083.000 TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortakları A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022REV768 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı, 0 ada, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel no.lu gayrimenkullerin ,0.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı Mahallesi, 0 ada, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2013	2013A839	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	15.940.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REV948	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	24.435.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortakları A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

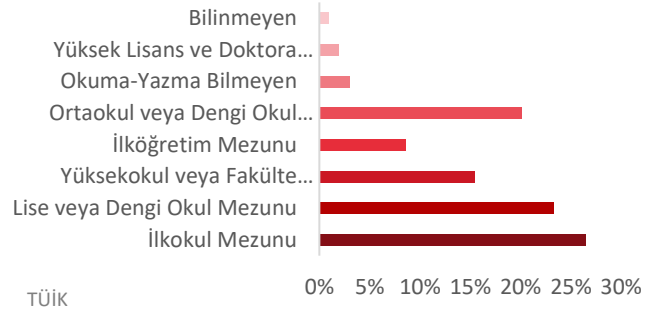
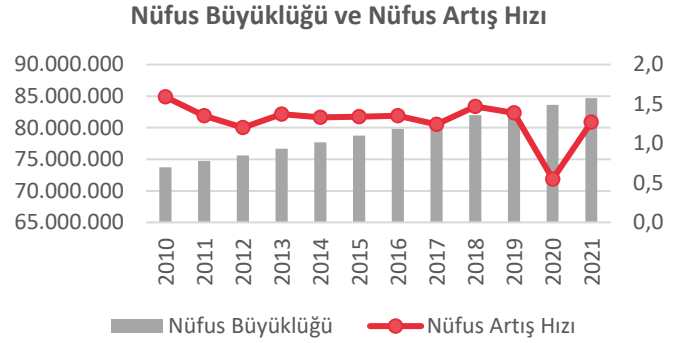
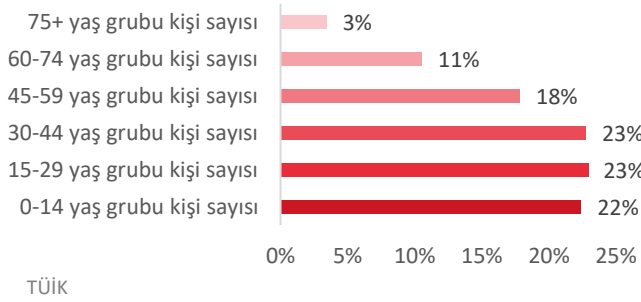
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

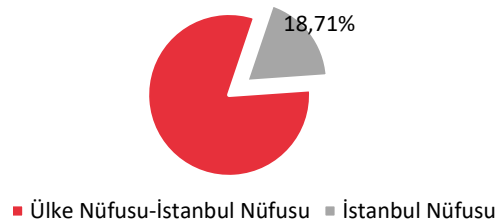
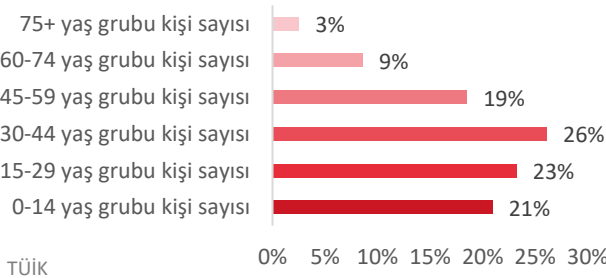
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



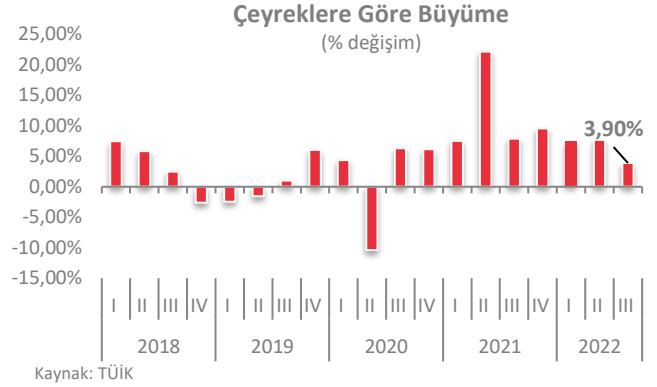
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

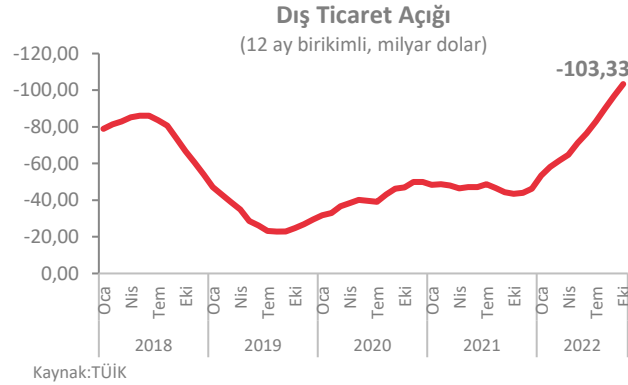
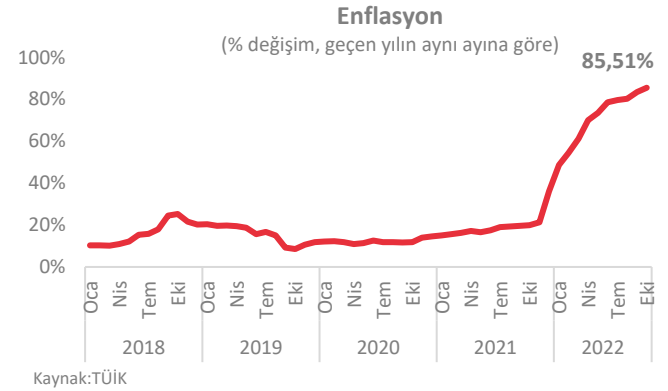


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul					
İlçesi	Beykoz					
Mahallesi	Çayağzı					
Köyü	-					
Sokağı	-					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	Niteliği	Maliki	Hissesi
14	-	1834	1.006	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1835	1.114	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1836	1.150	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1837	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1838	1.208	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1839	1.294	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1840	1.355	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1841	1.020	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1842	1.009	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1843	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1844	1.114	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1845	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1846	1.453	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1847	882	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1848	910	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1849	1.600	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1850	1.573	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1851	840	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1852	1.027	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1853	1.223	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1854	1.549	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1855	1.518	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1856	1.073	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1857	1.185	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1858	1.675	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2022 tarih, saat 16:41 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidat kayıtları bulunmaktadır,

Beyanlar hanesinde tüm parseller üzerinde müştereken;

- 1671, 1822, 1897, 1967, 1977, 2039 parseller bu ve taleplmelerinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalıdır. * (26.03.1974 tarih ve 388 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli tabiat varlığıdır. (29.08.2005 tarih ve 4954 yevmiye no ile)

** 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 Tüzüğünün 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, 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.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Beykoz Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 01.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylikmandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 22.10.1998

Lejandi: Konut Alanı

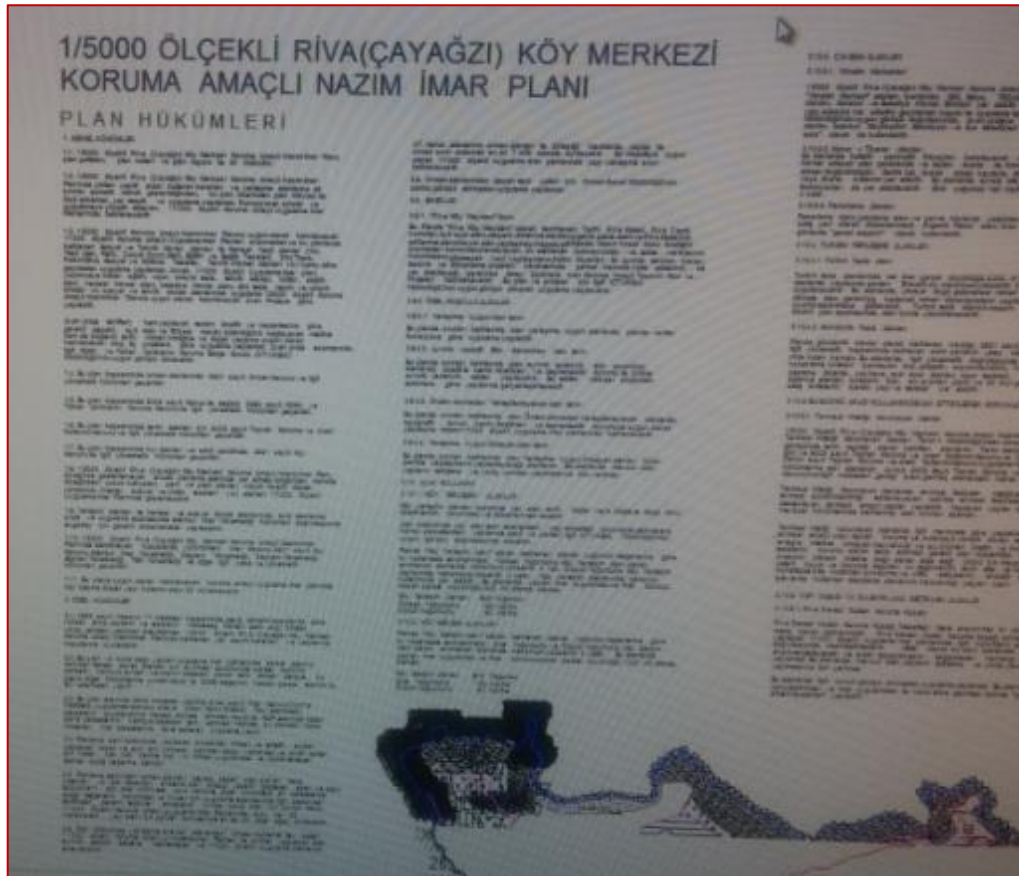
Yapılaşma koşulları;

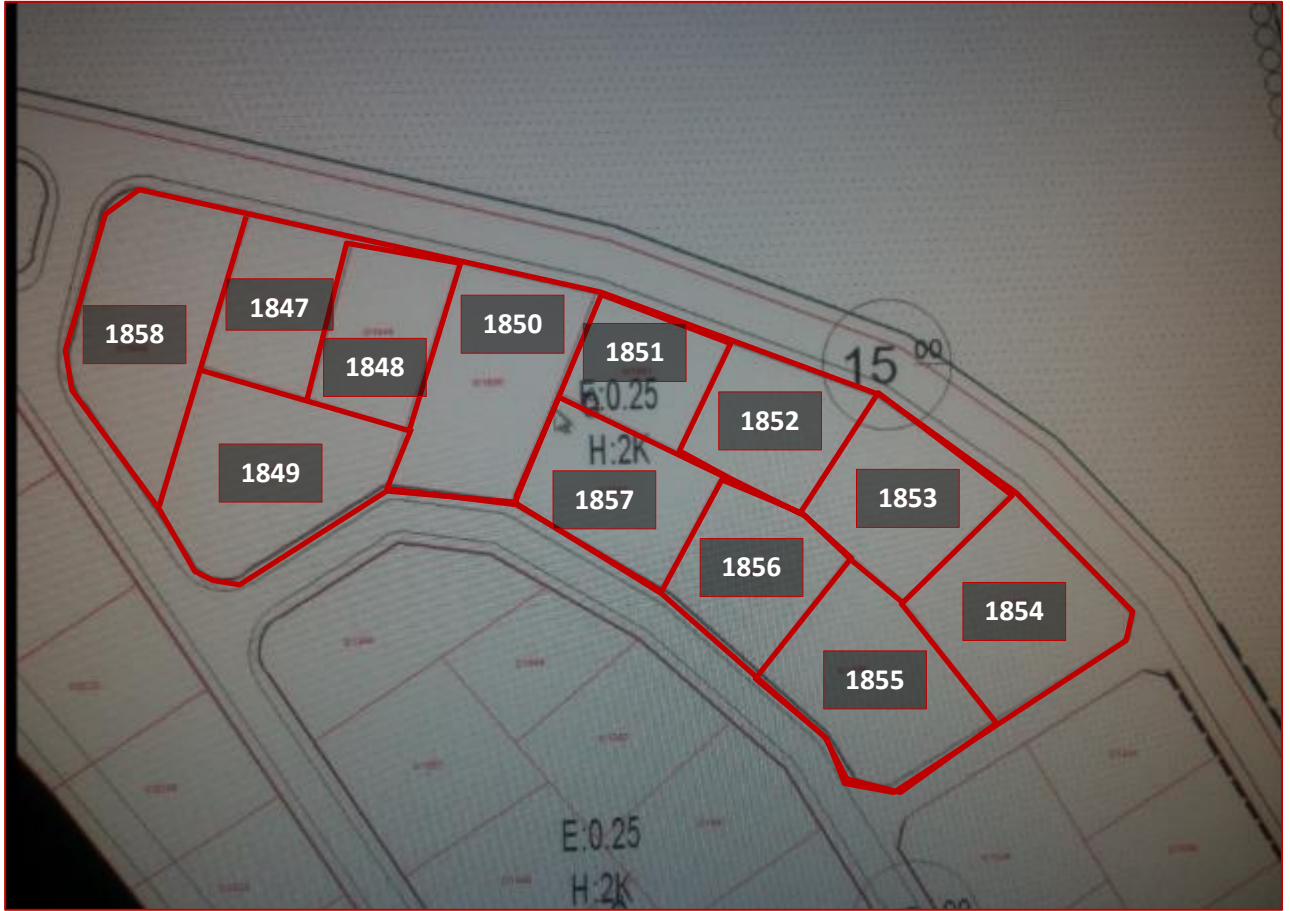
- Emsal: 0,25

- H_{maks}: 2 kat

* Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

Plan Notları





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu parsellerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Beykoz Belediyesi'nde 01.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evrak ve izne rastlanılmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Beykoz Belediyesi'nde yapılan incelemesinde herhangi bir yasal evraka raslanmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta boş durumda olup taşınmazlara ait herhangi bir proje, ruhsat vb. belgeler bulunmamaktadır. Konu taşınmazların inşaat hakkı kazanabilmeleri için taşınmazları kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekmektedir. Taşınmazlar, ilgili planın hazırlanması akabinde ilgili plan ve plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat izni kazanacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışmasında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

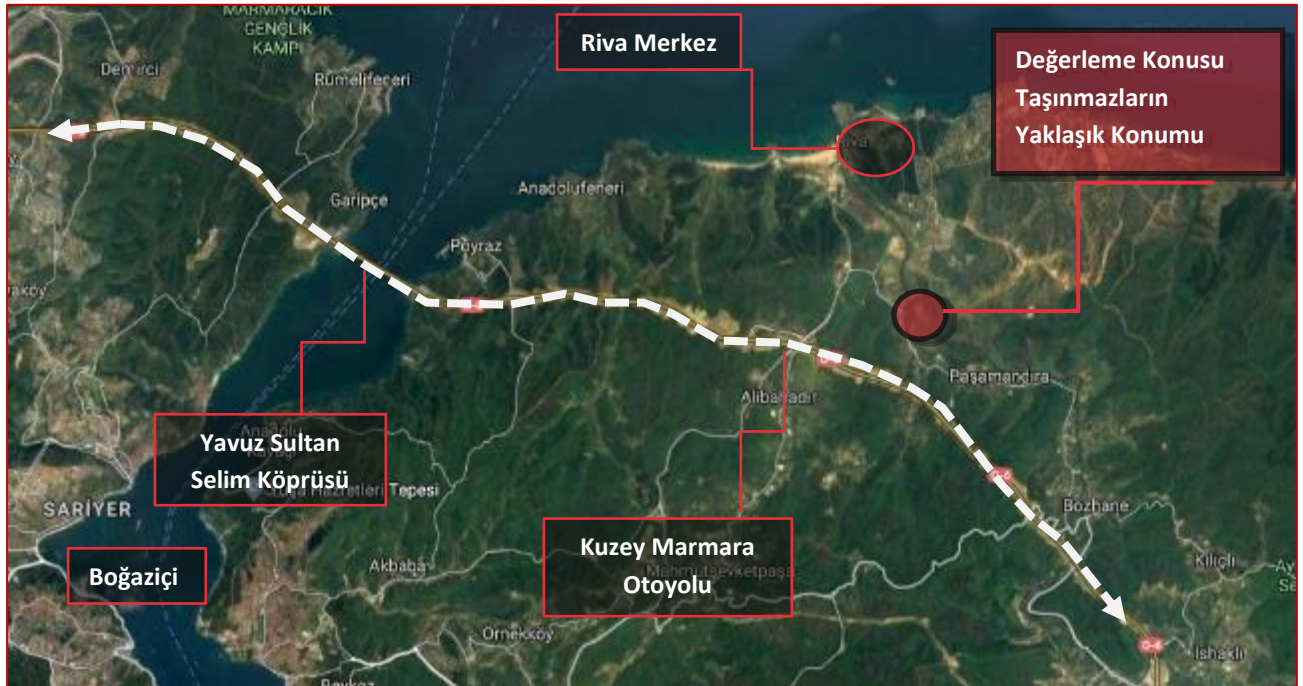
Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller

Beykoz ilçesi İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde konumlu olup lokasyon itibari ile kuzeyde Karadeniz, batıda Boğaziçi, güneyde Ümraniye ve Üsküdar ilçeleri, doğuda Çekmeköy ve Şile ilçeleri ile komşu durumdadır.

İlçe içerisinde yerleşim bölgeleri genellikle Boğaziçi'ne sınırı olan kısımlarda ve güney kesimlerde yer almakta olup kuzeye gidildikçe orman alanlarının hakimiyeti artmaktadır. Bu kapsamda ilçenin yeşil alan oranının yerleşim bölgelerine oranla oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Yerleşim bölgelerinin devamı niteliğinde gelişen yeni konut alanlarında ise genellikle villa tipi konutlardan oluşan, yaşam kalitesi yüksek, güvenli ve kendi içinde yaşayan konut siteleri projelendirilmekte ve inşa edilmektedir. Bu bağlamda, üretilen lüks konut projelerinin daha çok üst gelir grubu tarafından tercih edildiğini söylemek mümkündür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin gelişimini etkileyen en önemli unsur 3. Çevre Yolu projesi olup bağlantı yollarının tamamlanmasının devamında bölgenin gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Söz konusu taşınmazlar Riva merkezine 1,5 km mesafede yer almakta olup yakın çevrelerinde ağırlıklı olarak boş araziler, müstakil tipte villalar ve bilinirliği yüksek villa projeleri yer almaktadır. Riva Konakları, Ant Riva, Rivara Ranch bu projelerden bazılarıdır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
3. Köprü Bağlantı Yolu	3,00 km.
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	13,50 km.
Beykoz İlçe Merkezi	20,00 km.
Kavacık	23,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayazğı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parsellerdir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmazlar, mevcut nazım imar planına göre iki yapı adasının tamamını oluşturan toplam 25 adet parseldir. Yapı adalarının kuzey doğusundan 15 m'lik imar yolu, güney batısından 12 m'lik imar yolu geçmektedir. Mevcut durumda ise imar planında 15 m'lik yol olarak belirtilen aks mevcut olup yapı adalarının çevreleyen başka yol bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir yapı bulunmamakta olup bölgede uygulama imar planı bulunmadığından herhangi bir yapılaşmaya yönelik çalışma söz konusu değildir. Değerleme konusu arsaların üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Taşınmazlar düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahip olup, eğim dere yönündedir. Taşınmazlar düzgün geometrik şekillere sahiptir

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Riva Merkez'e yakın konumda yer almakta olup bölgeye ulaşım kolay ve rahattır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Çayağzı Deresi'ne rekreatif ve manzara faktörleri açısından yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düzgün topoğrafik ve geometrik yapıya sahiptir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede müstakil villa ya da yapı yoğunluğu düşük, sosyal imkanları fazla olan bilinirliği ve marka değeri yüksek olan konut projesi yatırımları artmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu Riva'ya yaklaşık 3 km mesafeden 3. Köprü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'nun bağlantı yolu düzenlenmiş olması bölgenin önemini artırmıştır.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların bulunduğu bölgede arsa arzı yüksektir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkullerin üzerinde proje geliştirilebilmesi sebebiyle indirgenmiş nakit akış yöntemi olan “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mert Öztürk: 0532 441 14 11	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılmış/1,5 ay önce	1.400	11.000.000	7.857	* Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almakta olup benzer konum avantajlarına sahiptir. * Ana yola cephesi bulunmamaktadır. * Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.
2	Cihan Tekant: 0 (532) 162 60 37	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılmış/2,5 ay önce	800	5.000.000	6.250	* Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Ana yola cephesi olmayıp konu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. * Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.
3	Oğuz Baş: 0 (536) 931 81 81	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	579	4.750.000	8.204	* Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 957 no.lu parseldir.) * Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Oğuz Baş: 0 (536) 931 81 81	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	976	8.500.000	8.709	* Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 1071 no.lu parseldir.) * Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Hikmet Öztürk: 0(533) 747 18 10	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	4.124	31.000.000	7.517	* Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almakta olup benzer konum avantajlarına sahiptir. * Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. (0 ada 1148 no.lu parseldir.) * Yüz ölçümü konu taşınmazlardan 1978 parsel ile benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Riva'da arsa stoğunun oldukça fazla olduğu görülmüş olup en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 4.000-5.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Tunca Özhan 0 (532) 275 23 43	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	267	15.495.000	58.034	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerleme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Göl manzarasına sahiptir. * 3 katlı olup 4+1 tipolojidedir. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Selim Kılıç 0(532) 542 06 11	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	290	17.150.000	59.138	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerleme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Deniz manzarasına sahip değildir. * 3 katlı olup 4+1 tipolojidedir. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Damla Atakan 0(533) 597 58 26	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	185	12.000.000	64.865	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerleme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * 2 katlı olup 3+1 tipolojidedir. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Abdullah Barak 0 (543) 559 46 30	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	185	11.950.000	64.595	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. *Konum olarak değerleme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * 2 katlı olup 4+1 tipolojidedir. *Yeni binada konumludur. *Pazarlık payı vardır.
5	Yeşim Hitay 0 (530) 960 68 69	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	172	11.500.000	66.860	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Sitesi'nde konumludur. *Konum olarak değerleme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Deniz manzarasına sahip değildir. * 2 katlı olup 3+1 tipolojidedir. *Yeni binada konumludur. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki villa satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile havuz, sauna gibi eklentilerinin olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 50.000 – 55.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.857	6.250	8.204	8.709	7.517
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	5%	-15%	-15%	-8%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	7%	-3%	-5%	5%	12%
	Fiziksel Özellikleri	-8%	0%	0%	-15%	-8%
	Yasal Özellikleri	-10%	-8%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		5.814	5.875	5.907	5.879	5.818

-1847 no.lu parseli göre hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	58.034	59.138	64.865	64.595	66.860
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	-3%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	5%	-5%	-5%	-5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		54.842	55.885	55.459	54.905	55.126

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1834 parsel	1.006	4.830	4.858.980
1835 parsel	1.114	4.830	5.380.620
1836 parsel	1.150	4.830	5.554.500
1837 parsel	1.209	4.830	5.839.470
1838 parsel	1.208	4.830	5.834.640
1839 parsel	1.294	4.830	6.250.020
1840 parsel	1.355	4.830	6.544.650
1841 parsel	1.020	4.830	4.926.600
1842 parsel	1.009	4.830	4.873.470
1843 parsel	1.209	4.830	5.839.470
1844 parsel	1.114	4.830	5.380.620
1845 parsel	1.209	4.830	5.839.470
1846 parsel	1.453	4.410	6.407.730
1847 parsel	882	5.880	5.186.160
1848 parsel	910	5.880	5.350.800
1849 parsel	1.600	4.200	6.720.000
1850 parsel	1.573	4.830	7.597.590
1851 parsel	840	5.880	4.939.200
1852 parsel	1.027	4.830	4.960.410
1853 parsel	1.223	4.830	5.907.090
1854 parsel	1.549	4.830	7.481.670
1855 parsel	1.518	4.900	7.438.200
1856 parsel	1.073	4.830	5.182.590
1857 parsel	1.185	4.830	5.723.550
1858 parsel	1.675	4.900	8.207.500
TOPLAM DEĞERİ			148.225.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			148.225.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsellerin birlikte kullanılacağı düşünülerek proje geliştirilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamaların hiçbir kalemine KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Proje inşaatının 2 yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projedeki villaların satılacağı varsayılmış olup 2023 yılı konut ünite satış fiyatı 55.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- Villa fonksiyonunun satışına 2023 yılı itibarıyla başlanacağı ve 2 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada risksiz getiri oranı %17,30 olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki otopark ihtiyacının parsel içerisinde açık otopark şeklinde çözüleceği varsayılmıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol imzalanmıştır. İlgili protokolde pay oranları ; “Şirket Payı Toplam Geliri” %80’i “GS”ye, %20’si “Emlak Konut”a ait olmak suretiyle paylaşım yapılacaktır. Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.’den alınan bilgiye göre “İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Yılmaz İnşaat ve Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri 3.808.000.000 –TL, arsa satışı karşılığı şirket pay oranı %25 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 952.000.000 TL bedel ve oranlarda 13.09.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu emsal arsada özel orman alanlarının bulunması ve emsal oranının düşük olması göz önünde bulundurularak bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı oranının %40 mertebelerinde olabileceği düşünülmektedir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	25 adet parsel
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Net Parsel Alanı(m ²)	30.405,00
Emsal / KAKS	0,25
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.601,25
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.881,63
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.881,63
Konut Alanı (m ²)	9.881,63

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.881,63	18.000	177.869.250
Sığınak	238,00	5.000	1.190.000
Toplam	10.119,63		179.059.250

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
179.059.250,00	15%	26.858.888

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
179.059.250,00	10,0%	17.905.925

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	179.059.250,00
Altyapı Maliyeti	26.858.887,50
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.905.925,00
Toplam (TL)	223.824.062,50

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
223.824.062,50	10%	22.382.406

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	179.059.250
Altyapı Maliyeti	26.858.888
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.905.925
Proje Genel Giderleri	22.382.406
Toplam (TL)	246.206.469

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	03/10/2022	03/10/2023	03/10/2024
Oran	0%	60%	40%
Maliyet (TL)	0	147.723.881	118.179.105

Konut Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m²)	55.000,00
-----------------------------------	-----------

Diğer Oranlar

Pazarlama Gideri Oranı	1,0%
-------------------------------	------



Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	03/10/2022	03/10/2023	03/10/2024	03/10/2025	03/10/2026	03/10/2027
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.881,63	9.881,63	9.881,63	9.881,63	9.881,63	9.881,63
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.928,98	3.952,65	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		55.000,00	74.250,00	89.471,25	104.234,01	117.523,84
Toplam Konut Gelirleri	0	326.093.625	293.484.263	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri						
İnşaat Maliyeti	0	147.723.881	118.179.105	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	3.260.936	2.934.843	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	175.108.808	172.370.315	0	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	116.219.768	104.597.791	0	0	0
Müteahhit Gelirleri	0	58.889.040	67.772.524	0	0	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	3,34%	4,34%	5,34%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	259.277.868	257.747.800	256.233.997
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	259.280.000	257.750.000	256.230.000

Arsa Sahibi	36%
Müteahhit	64%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	3,34%	4,34%	5,34%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	93.778.715	93.210.446	92.648.301

Arsa Değeri (TL)	164.537.354
Müteahhit Geliri (TL)	93.210.446
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	5.412
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	5.400

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların boş arsa değeri 148.225.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların her birinin ayrı ayrı değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazların mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye aittir.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² ’den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² ’ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²’ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%

Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “arsa/arazi” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğindedir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	148.225.000
Gelir Yaklaşımı	257.750.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	148.225.000 TL	Yüzkırksekizmilyonikiyüzyirmibeşbinbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	160.083.000 TL	Yüzaltmışmilyonseksenüçbin-TL

Ezine Feyza DURU Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans No: 919105	Doğuşcan IĞDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No:404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

