



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Tarla

Dilovası / Kocaeli

2022REV767 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Dilovası'nda konumlu olan **"1 Adet Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2022REV767** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 15.853,63 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)	13.870.000.-TL	Onüçmilyonsekizyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.979.600.-TL	Ondörtmilyondokuzyüzyetmişdokuzbinaltıyüz-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 sözleşme ve 01.11.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39

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 olmadığını 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 çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Köseler Mahallesi, Karıncalık Mevki, 224 Ada, 16 No.lu Parsel Dilovası/Kocaeli
TAPU KAYDI	Kocaeli ilçesi, Dilovası ilçesi, Köseler Mahallesi, 224 ada, 16 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.853,63 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Gelişme Konut Alanı, Spor Alanı, Park Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut, Spor, Park
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	13.870.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	14.979.600.-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 Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022REV767 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler Mahallesi, 224 ada, 16 parsel no.lu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli 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; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Furkan ÖZÇELEBİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.11.2022 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 ve 01.11.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol kapsamında; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler Mahallesi, 224 ada, 16 parsel no.lu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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	28.12.2012	2012REV812	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	740.000
Rapor 2	30.12.2013	2013REV835	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	790.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REV945	Ece ÇALIŞKAN VURAL Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	1.900.000

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 değerlendirilmesi" 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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

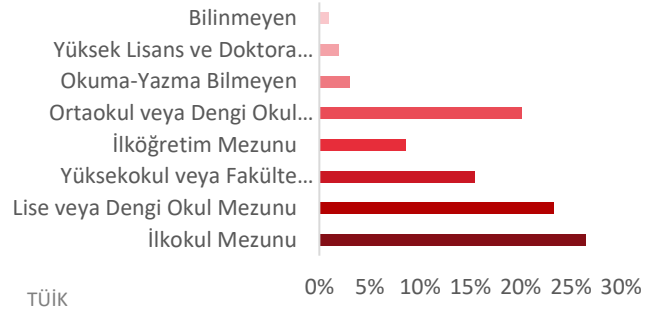
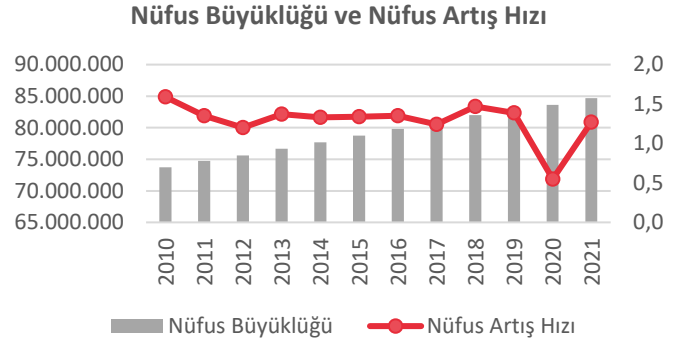
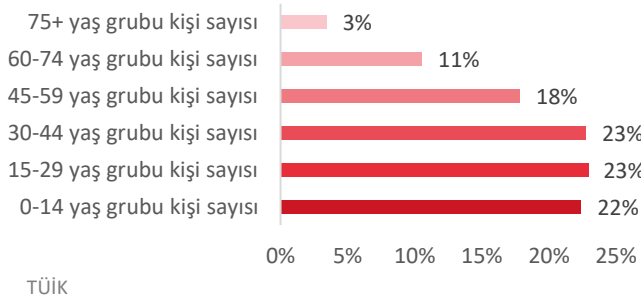
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

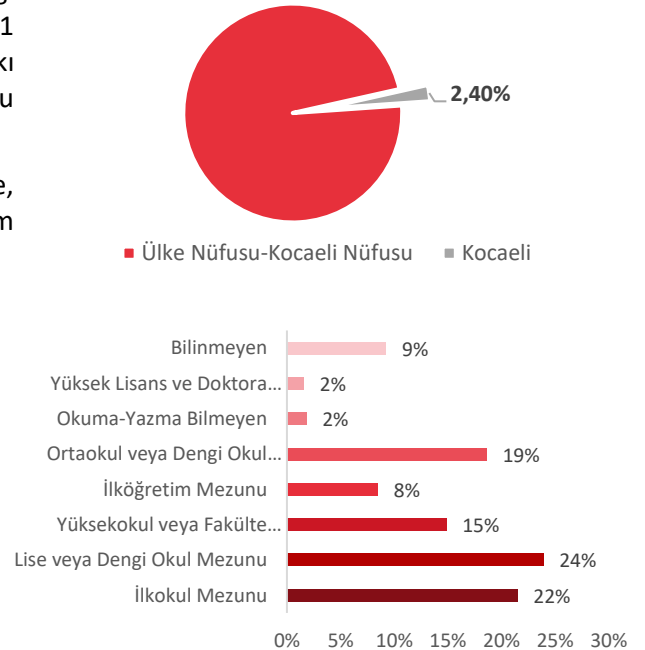
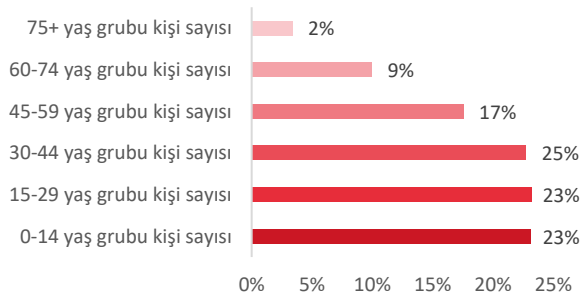
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kocaeli

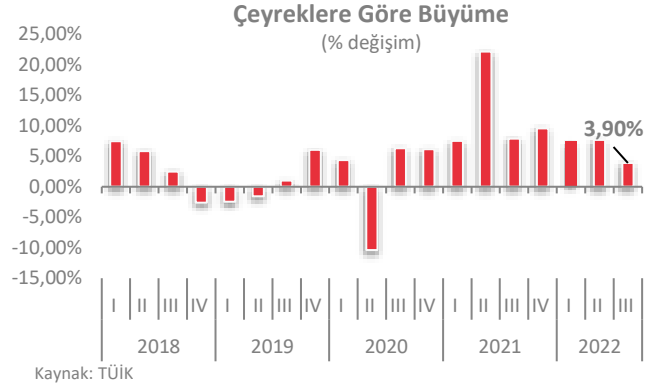
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %2,40’ının ikamet ettiği Kocaeli, 2.033.441 kişi nüfusa sahiptir. Kocaeli nüfusu, 2021 yılında binde 24 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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

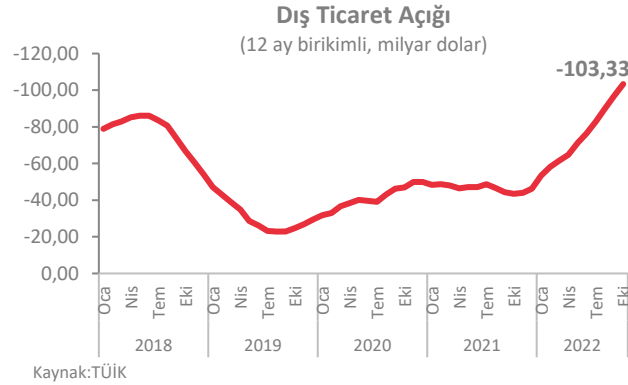
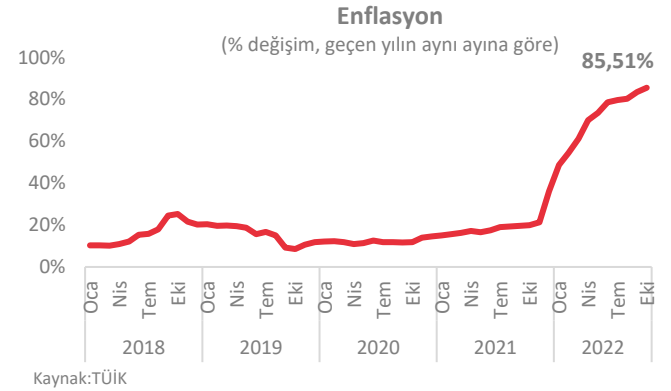


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Kocaeli
İlçesi	Dilovası
Mahallesi	Köseler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Karınca
Ada No	224
Parsel No	16
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	15.853,63 m ²
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.12.2022 tarih, saat 17:09 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

- TEAŞ'a ve TEK'e ait olan irtifak alanlarında değişiklik vardır. (Şablon: Malik-Taşınmaz lehine irtifak hakkı) (17.07.2018 tarih ve 1886 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- 4.440 m²'lik miktarlı kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile)
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 17.07.2018 tarih ve 1886 yevmiye no ile " TEAŞ'a ve TEK'e ait olan irtifak alanlarında değişiklik vardır. " şerhi ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile " 4.440 m²'lik miktarlı kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı." ve 26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile " TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır." irtifak hakları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar TEİAŞ'ın rutin uygulamaları olmakta olup taşınmazın devredilebilmesine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 17.07.2018 tarih ve 1886 yevmiye no ile " TEAŞ'a ve TEK'e ait olan irtifak alanlarında değişiklik vardır. " şerhi ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile " 4.440 m²'lik miktarlı kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı." ve 26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile " TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır." irtifak hakları

bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar TEİAŞ'ın rutin uygulamaları olmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3 kat, TAKS: 0,25, KAKS: 0,75 yapılaşma şartlı konut alanları ve sanayi yapıları bulunmaktadır.

Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 23.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Köseler Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2019

Lejandi: Kısmen Gelişme Konut Alanı, Kısmen Spor Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı ve Kısmen Enerji Nakil Hattı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,75
- TAKS: 0,25
- H_{maks}: 3 Kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m'dir.

*** Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin yer aldığı bölgenin 18. Madde İmar Uygulama çalışmaları devam etmekte olup taşınmaz üzerinden yaklaşık %45 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesileceği bilgisi alınmıştır. Bölgedeki imar uygulama çalışmaları henüz tamamlanmadığından taşınmazın DOP kesintisi oranında farklılık oluşabileceği öğrenilmiştir.**

Plan Notları

- İmar planlarında konut alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanılıp kullanılmayacağına karar vermeye belediyesi yetkilidir. Ancak 10.00 m'nin altında ki yollara cepheli konut alanlarında ticari amaçlı kullanıma hiçbir şekilde izin verilemez.
- Konut alanlarında, ayırık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m'nin altında olması veya komşu parselin muvafakati halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.
- İmar planında yer alan bitişik nizamlı konut ve ticaret alanı kullanımına sahip yapı adalarında imar planında TAKS belirlenmemişse, çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı, blok boylarıyla alakalı ölçülere uymak suretiyle, TAKS olarak kullanılacaktır. Bu değer Emsal/KAKS belirlenmesi için kullanılmayacaktır.
- İmar planlarında konut veya ticaret alanlarında bina cepheleri maksimum 40 metre olup mevcut yapılaşmaya bakılarak bina cephe boyunun %10 oranında artırılabilir hususunda karar vermeye belediyesi yetkilidir. Bina derinlikleri hususunda herhangi bir kısıtlamaya gidilmeyecektir.

- G23a.21b nazım, G23a.21b.2b uygulama imar planı paftası, ormandan tahsisli, Dilovası serisi 402 bölme olarak tanımlanan alanda bulunan Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanında ulaşım, yapılaşma ve yerleşim planı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
- Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda Türkiye Elektrik Kurumu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



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

Değerleme konusu gayrimenkul 17.01.2019 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Köşeler Uygulama İmar Planı'na göre "Kısmen Gelişme Konut Alanı, Kısmen Spor Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı ve Kısmen Enerji Nakil Hattı" lejantında kalmaktadır. Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin yer aldığı bölgenin 18. Madde İmar Uygulama çalışmaları devam etmekte olup taşınmaz üzerinden yaklaşık %45 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesileceği bilgisi alınmıştır. Bölgedeki imar uygulama çalışmaları henüz tamamlanmadığından taşınmazın DOP kesintisi oranında farklılık oluşabileceği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Dilovası Belediyesi'nde 23.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu yapılar ilgili kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 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 çalışması, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Köşeler Mahallesi, Karıncalık Mevki, 224 Ada, 16 No.lu Parsel Dilovası/Kocaeli

Değerlemeye konu taşınmaz Kocaeli İli'nin, Dilovası ilçesinde konumlanmaktadır. Dilovası ilçesi, Gebze ve Körfez ilçelerinin arasında, Kocaeli İl Merkezi'nin batısında konumlanmaktadır. Eskiden yerleşimin olmadığı ilçede, 1980'li yıllarda başlayan sanayileşme ile fabrika alanlarının artması, nüfusu arttırmış ve Dilovası bir sanayi bölgesi haline gelmiştir. Özellikle TEM, D-100 Karayolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na olan yakınlığı, demiryolu hattının içinden geçmesi, limanlara ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakınlığı sebebi ile yatırımcılar için avantajlı bir bölgedir. Bölgeye lojistik desteğin sağlandığı 9 adet liman bulunmaktadır. Bu limanların yanı sıra Osmangazi Köprüsü'nün kullanıma açılması ile birlikte ulaşım ağları desteklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge çoğunlukla boş arazilerin yer aldığı bir bölge olup ek olarak köy yerleşimleri yer almaktadır.

Değerleme konusu parsel Köşeler Mahallesi'nin Denizli Mahallesi sınırında yer almakta olup taşınmaz Köşeler Mahallesi'nin son parseli konumundadır. Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamakta olup erişim komşu parseller üzerinden yapılabilmektedir. Söz konusu taşınmaz Kocaeli Çayırova Yolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; bağlı olduğu Köşeler Mahallesi merkezi, Denizli ve Tavşanlı Mahalleleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmakta olup üretim, imalat ve sanayi birimleri olarak kullanılan pek çok orta ve büyük ölçekli işletme yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kuzey Marmara Otoyolu	750 m
Mermerciler OSB	1,5 km
Anadolu Otoyolu	10 km
Dilovası	11 km
Gebze	13 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 taşınmaz, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler Mahallesi, Karıncalık Mevkisinde yer alan 15.853,63 m² yüz ölçümüne sahip 224 ada, 16 no.lu parseldir. Konu taşınmazın niteliği tapu kayıtlarına göre “Tarla” vasıflıdır.

Söz konusu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup herhangi bir geometrik forma sahip değildir. Konu taşınmazın herhangi bir yola cephesi bulunmamakta olup parsele erişim komşu parseller üzerinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmaz, Kuzey Marmara Otoyolu oldukça yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Dilovası merkeze özel araçla 10 dakika sürüş mesafesinde konumludur.
- Taşınmaz Köşeler, Demirciler ve Denizli Köylerine ve İMES Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın mesafelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsa stoku fazladır.
- Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgeden ve üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin yer aldığı bölgenin 18. Madde İmar Uygulama çalışmaları devam etmekte olup taşınmaz üzerinden yaklaşık %45 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesileceği bilgisi alınmıştır. Bölgedeki imar uygulama çalışmaları henüz tamamlanmadığından taşınmazın DOP kesintisi oranında farklılık oluşabileceği öğrenilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Söz konusu taşınmaz bölgede bulunan Mermerciler OSB, KOBİ OSB gibi önemli sanayi merkezlerine oldukça yakındır.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; parselin üzerinde, imar koşullarına göre proje geliştirilebilecek olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. Konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için “Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejand	Satış Durumu	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Pupa Gayrimenkul 0 534 768 93 80	Denizli Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 1,00 Hmaks: 4 Kat	Satılık	5.878,00	5.250.000	893	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. (189 ada 250 parsel) * Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi daha düşüktür. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazla göre daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. * Söz konusu emsalin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmazın terkleri yapılmamış olup brüt parsel alanıdır. * Kısmi pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Coldwell Banker 0 533 233 13 52	Tepecik Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,20 Hmaks: 2 Kat	Satılık	7.743,00	7.550.000	975	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. (193 ada 12 parsel) * Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi daha düşüktür. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazla göre daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha dezavantajlıdır. * Söz konusu emsalin kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmazın terkleri yapılmamış olup brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ekşioğlu Üçler Yapı 0 532 784 65 21	Denizli Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 1,00 Hmaks: 4 Kat	Satılık	6.728,00	6.750.000	1.003	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. (152 ada 170 parsel) * Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi daha düşüktür. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. * Söz konusu emsalin kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmazın terkleri yapılmamış olup brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Match Group 0 532 155 44 58	Tepecik Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,70 Hmaks: 3 Kat	Satılık	22.350,00	23.500.000	1.051	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. (204 ada 10 parsel) * Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi daha düşüktür. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyüktür. * Değerleme konusu taşınmazla yapılaşma hakları benzerdir. * Söz konusu emsalin kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmazın terkleri yapılmamış olup brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejand	Satış Durumu	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Yusuf Aslan 0 541 653 41 58	Tepecik Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,60 Hmaks: 5 Kat	Satılık	1.804,00	2.000.000	1.109	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. (190 ada 18 parsel) * Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi daha düşüktür. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı dezavantajlıdır. * Söz konusu emsalin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmazın terkleri yapılmamış olup brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, satışta bulunan tarlaların bulunduğu lokasyon, imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer nitelik ve yüz ölçümüne sahip tarlaların birim satış değerinin 850-900.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

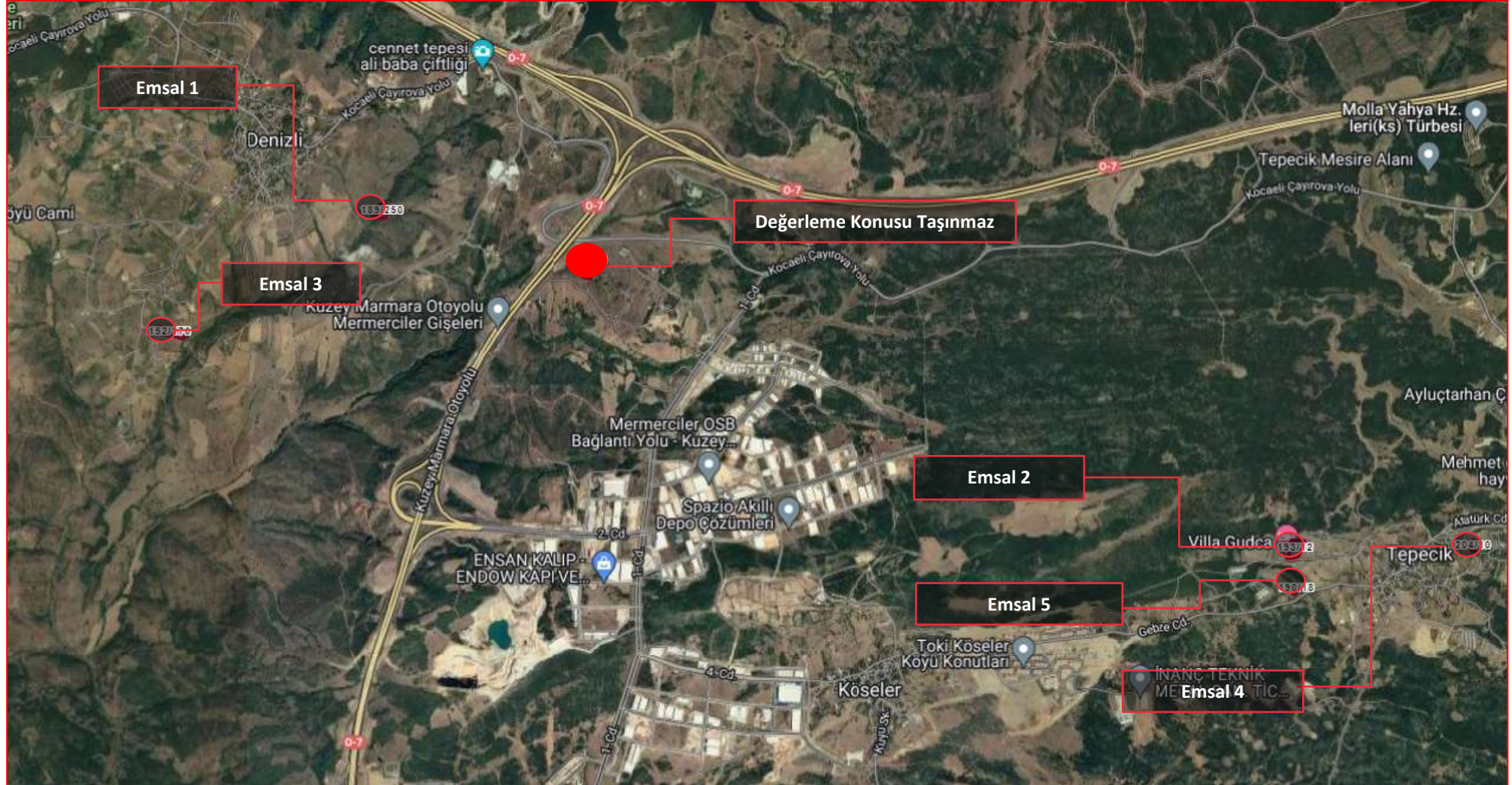
Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emre Çelik 0 533 080 99 30	Köseler Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılmış / 1 ay önce	120	1.200.000	10.000	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı bir konumdur. * Emsal taşınmaz yaklaşık 4 yıllık bir yapıda konumludur. * 3+1 tipte olup 3 katta konumludur. * Toki Dilovası Konutları'nda konumludur.
2	Enes Çelik 0 544 571 89 18	Köseler Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	120	1.230.000	10.250	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı bir konumdur. * Emsal taşınmaz yeni bir yapıda konumludur. * 3+1 tipte olup 2 katta konumludur. * Acil satılık olduğu bilgisi alınmıştır. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Ruhullah Günaydın 0 506 364 59 72	Köseler Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	95	1.000.000	10.526	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı bir konumdur. * Emsal taşınmaz yaklaşık 4 yıllık bir yapıda konumludur. * 2+1 tipte olup giriş katta konumludur. * Toki Dilovası Konutları'nda konumludur. * Kısmen pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KW Kent Aylin Dörtüön 0 (532) 622 94 33	Köseler Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	95	1.090.000	11.474	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı bir konumdur. * Emsal taşınmaz yaklaşık 4 yıllık bir yapıda konumludur. * 2+1 tipte olup 4 katta konumludur. * Toki Dilovası Konutları'nda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Emre Çelik 0 533 080 99 30	Köseler Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	95	1.200.000	12.632	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı bir konumdur. * Emsal taşınmaz yaklaşık 4 yıllık bir yapıda konumludur. * 2+1 tipte olup 5 katta konumludur. * Toki Dilovası Konutları'nda konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dairelerin satış değerlerinin konumlu olduğu projeye, projenin nitelik, bilinirlik ve tercih edilirliliğine, kullanım alanına, konumlu olduğu kata, iç mekan özelliklerine, cephe durumlarına vb. bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın üzerinde inşa edilecek muhtemel bir projede yer alacak dairelerin birim satış değerinin 11.000-13.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-TARLA						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	893	975	1.003	1.051	1.109
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-20%	-20%
	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%
	Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	806	895	849	942	860
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	8%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	5%	0%	0%	1%
	Yüz Ölçümü	-10%	-8%	-9%	7%	-14%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-5%	-5%	-5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%

✓ **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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
224 Ada 16 Parsel	15.853,63	875	13.871.926
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			13.870.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazın arsa değerinin tespitinde 2. yöntem olarak da parselin mevcut imar durumu dikkate alınarak İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,30

Risk primi: %4,36

İndirgeme oranı: %21,0 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Bölgeye hâkim emlakçılardan alınan bilgiye göre bölgedeki pay oranının arsa sahibi için %25 olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede 5.000 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,70 yapılaşma şartına sahip arsa için arsa sahibi hasılat paylaşım oranının %25 bandında olduğu bilgisi edinilmiş olup konu arsanın yapılaşma şartı ve konumu dikkate alındığında konu parsel için paylaşım oranının %20 olabileceği görüşü edinilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz 18. Madde Uygulaması görmediği için %45 DOP kesintisi olacağı öngörülmüştür. Bölgede yapılan emsal araştırmalarında gerçekleşmiş ve mevcutta satışta bulunan konut emsallerinden yola çıkarak, bölge de yapılacak olan yeni bir projedeki bir konutun birim 11.500 TL/m² değer ile satılabileceği öngörülmüştür.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde; binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri, tüm projenin proje yönetim yer almaktadır
- Söz konusu projede konut satışlarının 2023 yılında başlayacağı 2024 yılında ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 12.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında otopark ihtiyacı parsel bünyesinde bahçe alanında çözüleceği varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	6255
İmar Durumu	Konut
Brüt Parsel Alanı (m ²)	15.853,63
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	8.719,50
Emsal / KAKS	0,75
Emsale Dahil Alanı (m ²)	6.539,62
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.501,51
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.501,51
Konut Alanı (m ²)	8.501,51

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	8.501,51	8.000	68.012.073
Ortak Alan	305,00	3.000	915.000
Toplam	12.446,51		68.927.073

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	68.927.073
Altyapı Maliyeti	2.757.083
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.378.541
Proje Genel Giderleri	3.653.135
Toplam (TL)	76.715.832

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	30.12.2022	30.12.2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	75.628.386

Konut Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL)	12.000,00
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	20,50%

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	8.501,51	8.501,51	8.501,51	8.501,51
Satış Oranı (%)	0,00%	20,00%	50,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.700,30	4.250,75	2.550,45
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0,00	12.000,00	16.200,00	19.521,00
Toplam Konut Gelirleri	0	20.403.622	68.862.224	49.787.388
Proje Toplam Gelirleri	0	20.403.622	68.862.224	49.787.388
İnşaat Maliyeti		76.715.832	0	0
Net Nakit Akışları	0	-56.312.210	68.862.224	49.787.388
Arsa Sahibi Gelirleri	0	4.080.724	13.772.445	9.957.478
Müteahhit Gelirleri	0	-60.392.934	55.089.779	39.829.910

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,80%	17,30%	17,80%
Risk Primi	3,86%	4,36%	4,86%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.559.261	27.486.515	26.448.384
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.560.000	27.490.000	26.450.000

Arsa Sahibi	20%
Müteahhit	80%

Arsa Değeri (TL)	18.073.669
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	18.075.000
Müteahhit Geliri (TL)	9.412.846
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	1.140
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	1.150

7.4 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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak **“Konut, Park ve Spor”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 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 değerlendirme konusu taşınmaz 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 m ² 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 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² 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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 224 ada, 16 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Tarla” nitelikli olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

- **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**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “Tarla” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**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 taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 17.07.2018 tarih ve 1886 yevmiye no.lu “TEAŞ’a ve TEK’e ait olan irtifak alanlarında değişiklik vardır.” beyanı, 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no.lu “4.440 m²’lik miktarlı kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimî irtifak hakkı.” ile 26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no.lu “TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²’lik daimî irtifak hakkı vardır.” belirtmeleri bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ve devrinde herhangi bir etkisi 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 taşınmaz “tarla” 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 taşınmaz 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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	13.870.000
Gelir Yaklaşımı	18.075.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak parsel üzerinde geliştirilebilecek fonksiyonların yakın bölgedeki satış verileri kullanılarak nakit akış talosu oluşturulmuş, hasılat paylaşımı modeli ile arsa değeri hesaplanmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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)	13.870.000.-TL	Onüçmilyonsekizyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.979.600.-TL	Ondörtmilyondokuzyüzyetmişdokuzbinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293