



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Beykoz / İstanbul

Raporu

2023REV916 / 29.12.2023

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan **"2 Adet Arsa"**nin pazar değerine yönelik **2023REV916** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 11.240 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	119.235.000 TL	Yüzondokuzmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	131.160.000 TL	Yüzotuzbirmilyonyüzaltmışbin.-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 27.01.2023 tarihli sözleşme ve 23.11.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir. 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
Eren SEVİNÇ

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	44

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	Bu değerlendirme raporu, taşınmazların GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.		
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, 1978 ve 1979 no.lu parseller Beykoz/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı Mahallesi, 0 ada 1978 ve 1979 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1978 no.lu parsel: 7.196 m²		1979 no.lu parsel: 4.044 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 0,25	Hmaks: 2 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	29.12.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	119.235.000 TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.160.000 TL		

Bu sayfa, bu değerlendirme 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 29.12.2023 tarihinde, 2023REV916 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı, 0 ada, 1978 ve 1979 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 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 portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile 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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Eren SEVİNÇ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı Mahallesi, 0 ada, 1978 ve 1979 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 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	2013A836	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	6.740.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REV946	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	9.170.000
Rapor 3	30.12.2022	2022REV935	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	55.390.000

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 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

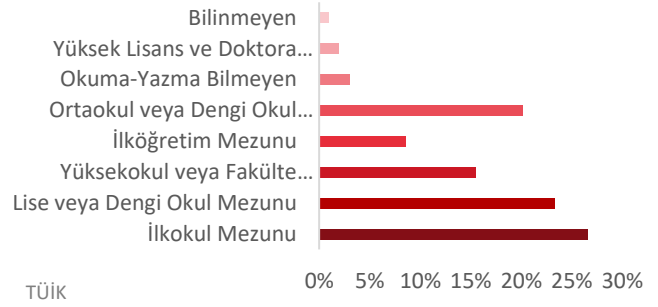
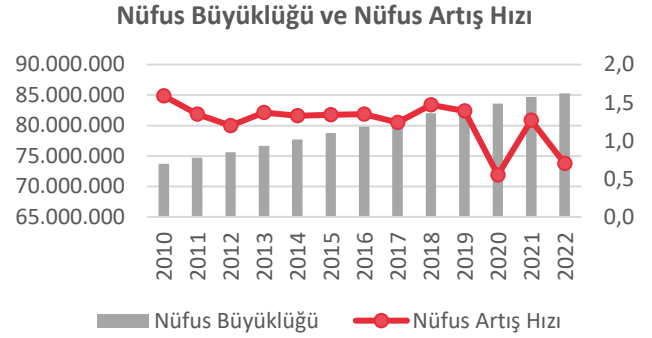
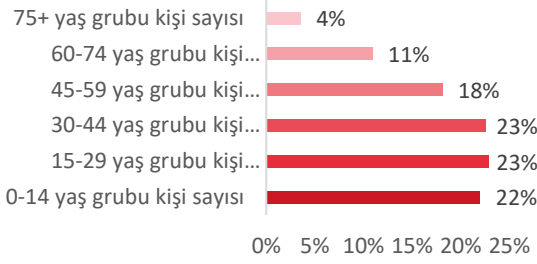
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

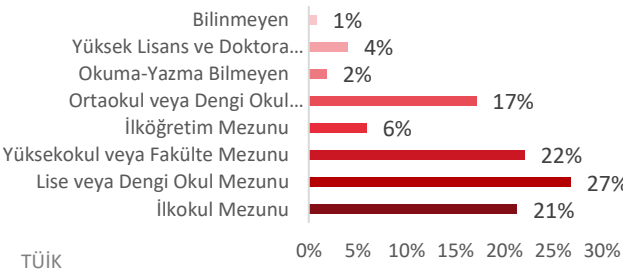
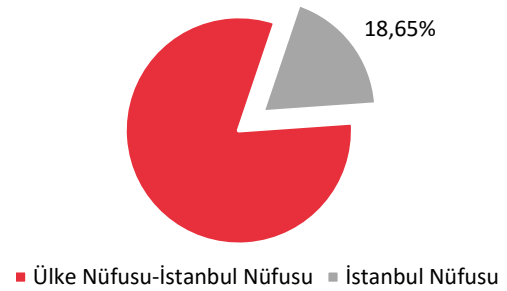
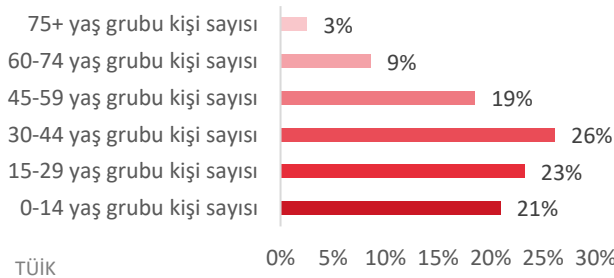
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

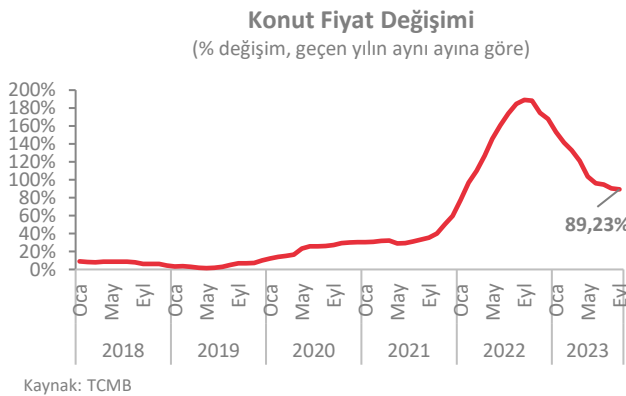
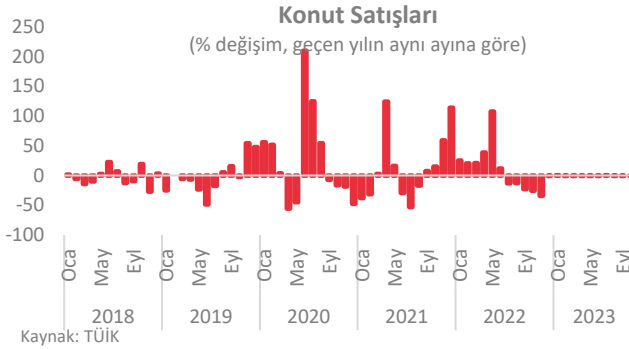
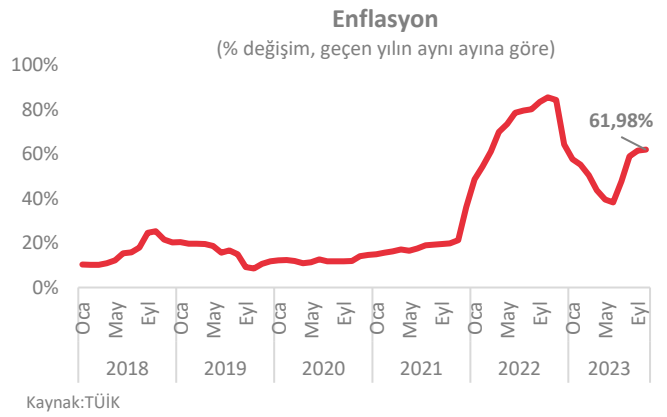
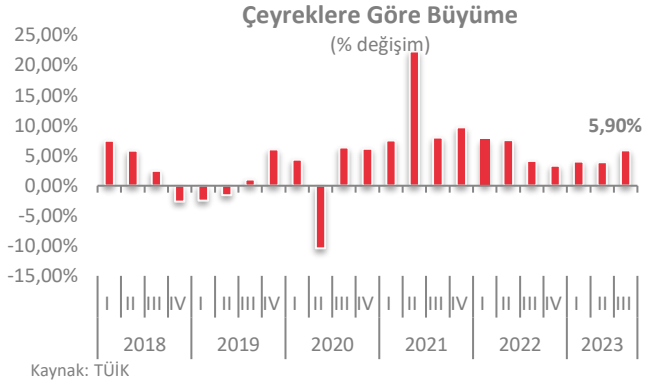
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %8,7 azalma kaydederek 93.761 adet olmuştur. Yıllık değişim önceki ay ise -%9,5 seviyesinde gerçekleşmişti. Çalışma günü başına satışlar %24,0 oranında azalarak son yılın en düşük seviyelerinden biri olmuştur. İpotekli satışların yıllık satışlar içinde payı %15,5 olarak gerçekleşirken ilk satışların toplam içerisindeki payı %31,2 olmuştur. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı da 0,2 yüzde puan ile %2,7'ye gerilemiştir.

Konut fiyatları Eylül 2023'te yıllık %89,2 artış kaydetmiş ve Eylül 2022'de ulaştığı %189,1 seviyesinden düşüşünü devam ettirmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık değişimin üç aylık eğilimi ise art arda ikinci ay konut fiyatlarında negatif bir reel değişime işaret etmektedir. Eylül'de en fazla nominal artış gözlemlenen bölge %131,1 ile TR82 (Çankırı, Kastamonu, Sinop) olmuştur. İstanbul'da ise 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı bir önceki ayki 5,01 milyon seviyesinden 5,24 milyon seviyesine yükselmiştir.

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	-	
Mevki	-	
Ada No	0	0
Parsel No	1978	1979
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.196 m ²	4.044 m ²
Malik / Hisse	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 13.12.2023 tarih, saat 11:56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar hanesinde tüm parseller üzerinde müştereken;

- Korunması gerekli kültür varlığıdır. T: 29/08/2005 Yev: 4954 (Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi 1. ve 2. Grup harçtan muaf) (29.08.2005 tarihli ve 4954 yevmiye no ile)
- 1804 parsel ve diğer 299 parsel Müşterek Metalidir.T:26/02/1976 Yev: 338 (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (26.02.1976 tarihli 338 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 Tüzüğü'nün 26. Maddesinde düzenlenen ortaklaşa kullanılan yer (müşterek methal) adlı kavramlardır.

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

2039, 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 taşınmazların üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 13-12-2023-11:56





Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010323339620	20231213-1753-F00971	33962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/1979
Taşınmaz Kimlik No:	25096518	AT Yüzölçümü(m2):	4044.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYAGZI(RİVA) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1978	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunması Gerekli Tabiat Varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Beykoz - 29-08-2005 00:00 - 4954	
Beyan	1804 PARSEL VE DİĞER 299 ADET PARSEL MÜŞTEREK METALİDİR		Beykoz -	

1 / 2

26/02/1976 YEV:338(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	26-02-1976 00:00 - 338
--	------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225165728	(SN:5796910) ATA KULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4044.00	4044.00	Satış 09-11-2012 6544	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qAnZEG7bHT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2023-11:56

**Kayıt Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010323339620	20231213-1753-F00971	33962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	0/1978
Tasınmaz Kimlik No:	25086974	AT Yüzölçümü(m2):	7196.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYAĞZI(RIVA) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1977	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunması Gerekli Tabiat Varlığıdır.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Beykoz - 29-08-2005 00:00 - 4954	
Beyan	1804 PARSEL VE DİĞER 299 ADET PARSEL MÜŞTEREK METALİDİR		Beykoz -	

1 / 2

26/02/1976 YEV:338(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	26-02-1976 00:00 - 338
--	------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225165727	(SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7196.00	7196.00	Satış 09-11-2012 6544	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jumQLoZmC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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 değerleme konusu taşınmazlar 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 12.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 10.11.2001

Lejandi: Konut Alanı+Yol

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,25
- H_{maks}: 2 kat

*1979 no.lu parselin ~391 m² yola terki bulunmaktadır.

Plan Notları

1. Doğal ve kültürel varlıları korumaya yönelik olarak gerektiğinde yapım tekniği veya mimari çözümler aşamasında tek, ikiz, üçlü ya da sıra bloklar düzenlenebilir. Tip yönetmeliğin 27. maddesinde belirtilen blok ebatlarına ilişkin hüküm aranmaz. Yan yana iki parsel maliki, aralarında anlaşma, noterden muvafakat getirme beraber ruhsat alma ve imar paftasına işletmek şartı ile tevhit yapmadan ikiz düzenleme yapabilir.
2. Konut alanlarında uygulama mimari avan projeye göre yapılacak olup, E:0.25 ve E:0.30 ve H:2 kat (max.7m) ile sınırlıdır ve birim bina taban alanı emsal değerlerini aşmamak ve çekme mesafeleri içinde kalmak koşulu ile max.200 m²'yi geçemez.
3. Bina yaklaşma sınırları; Ön bahçe mesafesi:6 m'den, arka bahçe mesafesi: 5m'den, yan bahçe mesafesi:4.5 m'den az olamaz. Açık ve kapalı çıkmalar yaklaşma mesafesi sınırlarını aşamaz.
4. Binalara eşik kotu verilmesi (+ 0.00 kotu) Yola uzaklığı 6 m'ye kadar olan binalara yoldan, Yola uzaklığı 6 m'den fazla olan binalara ön cephe ortalamasından Yola uzaklığı 6 m'den fazla olup tabi zemin yola göre yükselen arsalarda yapılacak binalarda blok köşe noktalarını tabi zemin kotları ortalamasından kot verilir. Su basman seviyesi + 0.00 eşik kotuna göre + 1.00 m olarak düzenlenebilir.
5. Binalara irtifa (H) verilmesi, Tüm binalarda irtifa + 0.00 eşik kotundan saçak üst kotuna göre verilecektir.
6. Çatı iki veya daha fazla yöne eğimli olacaktır, teras çatı yapılamaz. Çatı eğimi Max.%33 olup çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, depo, asansör kulesi ve konutlardaki son kattaki bağımsız bölümlerle içten irtibatlandırılmak, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarını aşmamak kaydıyla piyesler yapılabilir. Ayrıca çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı ile tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Çatı pencereleri kısmen veya tamamen açılabilir, teraslar yapılabilir. Bu amaçla düzenlenmiş çatı araları emsale dahildir.
7. İkiz, üçüz ya da sıra bloklarla yapılan düzenlemelerde birimler arasında gözüken kalkan duvarı yüksekliği 1.5 m'yi aşamaz.
8. Binalarda saçak yapma zorunluluğu vardır. Saçak genişliği min.1 m'den az ve max.1.50 m'den fazla olamaz.
9. Kapalı ve açık çıkmalar emsal alana dahildir.
10. Teknik ve yasal zorunluluk nedeni ile iskan edilmeyen bodrum kat (garaj, depo, ısıtma merkezi, sığınak, depo vb.) emsale dahil değildir. 1 kattan fazla bodrum kat yapılamaz.
11. Blok konturların içinde kalan ve açığa çıkmayan garajlar emsale dahil değildir. Her konut için en az 1 otoluk açık ya da kapalı garaj düzenlenecektir.
12. Konut parsellerinde; tabii zeminin (+ 0.00) altında yapılan, doğal zemini bozmayan toplu ya da münferit garajlar yapılabilir. Bu garajlar bina konturları dışında da olsa emsale dahil değildir.
13. Bir parselde birden fazla yapılaşma durumunda ilgili kurum kanalı ile Koruma Kuruluna sokulacak avan proje onayı ile uygulama yapılacaktır. Konturları, konsepti ve emsal değerlerini değiştirmeyen küçük revizyonlar müellifin talebi, ruhsat veren kurumun kabulü ile Koruma Kurulunun uygun görüşü ile yapılabilir.
14. Bu plan notlarında yer almayan konular hakkında 3194 sayılı imar kanununun 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
15. Otopark sayı ve kapasitesi 3194 sayılı yasa standartlarına uygun olarak hesaplanıp vaziyet planlarında işlenecektir.
16. 1072 ada, 2 parsel, 1073 ada 1 parsel, 1075 ada 1 parsellerde yaya ve servis yolları vaziyet planlarında işlenecektir.
17. Devlet ormanına bitişik olan yapılaşma alanlarında orman sınırından itibaren 20 m'lik koruma kuşağı içinde hiçbir inşaa faaliyet yapılamaz.



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 parsellerin hukuki durumunda son üç yıl içerisinde 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 12.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme 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.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 gayrimenkullere 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

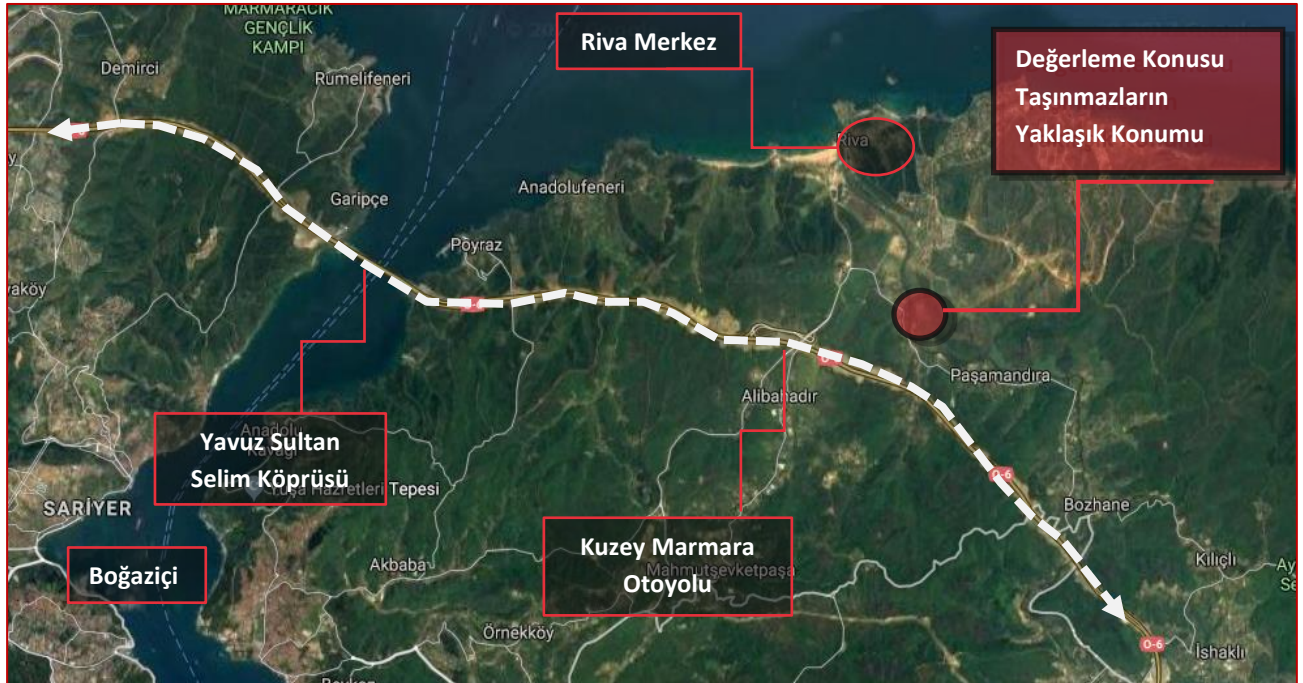
Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 1978 ve 1979 no.lu parseller

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 Kuzey Marmara Otoyolu 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
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	3,00 km.
Bağlantı Yolu	
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	13,90 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, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 1978 ve 1979 no.lu parsellerdir. 1978 no.lu parsel 7.196 m², 1979 no.lu parsel 4.044 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmazlar, mevcut uygulama imar planına göre bir yapı adasını oluşturmaktadır. Parsellerin doğu cephesini bölgeyi Riva merkezine bağlayan ana aks olan Atatürk Caddesi oluşturmakta olup imar planında bu yol 21 m'lik olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu arsaların üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsellerin etrafını çevreleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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 Mekân 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 Gerekli 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

- 1979 no.lu parselin ~391 m² yola terki bulunmaktadır.

✓ 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 Yavuz Sultan Selim Köprüsü 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.

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 yansıtmayı 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 taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazlara 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	Fatih Eren: 0554 342 44 66	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	962	17.500.000	18.191	* Taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre çok daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 1013 ve 1014 no.lu parsellerdir.) * Taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Cihan Tekant: 0 (532) 162 60 37	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	527	10.540.000	20.000	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre çok daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 1339 no.lu parseldir.) * Taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Oğuz Baş: 0 (536) 931 81 81	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,40	Satılık	482	10.604.000	22.000	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre çok daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 284 no.lu parseldir.) * Taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Oğuz Baş: 0 (536) 931 81 81	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,25	Satılık	976	22.000.000	22.541	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmaza göre oldukça avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (0 ada 1071 ve 1072 no.lu parsellerdir.) * Taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz 23.12.2022 tarihinden beri ilanda olup ilgili tarihte 8.500.000.-TL satış fiyatında olduğu bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı yüksektir.
5	Selim Çelikli:	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı E: 0,20	Satılık	1.000	15.000.000	15.000	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Taşınmazla benzer konum özelliklerine sahiptir. (1243 ada 2 no.lu parseldir.)

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
	0 (532) 748 94 90							* Taşınmazlara göre dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı yüksektir.

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 10.500-11.000 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	Selim Kılıç 0(532) 542 06 11	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	290	34.000.000	117.241	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Deniz manzarasına sahip değildir. * 3 katlı olup 4+1 tipolojidedir. *Yeni binada konumludur. * Emsal taşınmaz 22.12.2022 tarihinden beri ilanda olup ilgili tarihte 17.150.000.-TL satış fiyatında olduğu bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı vardır.
2	Burcu Çelikçi 0(532) 296 60 70	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	266	29.300.000	110.150	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Deniz manzarasına sahip değildir. * 3 katlı olup 4+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
3	Mert Altay 0(535) 514 01 40	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	261	29.500.000	113.027	* 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.
4	Mert Altay 0(535) 514 01 41	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	267	29.500.000	110.487	* 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.
5	Damla Atakan 0 (533) 597 58 25	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	265	29.000.000	109.434	* 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.
6	Seyit Cansız 0 (532) 166 20 27	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	196	21.000.000	107.143	* 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. * 2 katlı olup 3,5+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
7	Seyit Cansız 0 (532) 166 20 28	Çayağzı Mahallesi'nde konumlu	Villa	Satılık	182	21.000.000	115.385	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. * Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Deniz manzarasına sahip değildir. * 2 katlı olup 3,5+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 değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 95.000 – 100.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.191	20.000	22.000	22.541	15.000
	Pazarlık Payı	-8%	-20%	-15%	-25%	-25%
	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	-25%	-15%	-15%	-25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-10%	0%	5%
	Yüz Ölçümü	-10%	-18%	-18%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		10.878	10.720	10.659	10.989	10.688

-1979 no.lu parseli göre hazırlanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1978 parsel	7.196,00	10.500	75.558.000
1979 parsel	4.044,00	10.800	43.675.200
TOPLAM DEĞERİ			119.233.200
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			119.235.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme 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 2024 yılı konut ünite satış fiyatı 95.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- Villa fonksiyonunun satışına 2024 yılı itibarıyla başlanacağı ve 2 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada risksiz getiri oranı %17,81 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-%45 mertebelerinde olabileceği düşünülmektedir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	0/1978-1979
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	11.240,00
Emsale Konu Net Parsel Alanı (Terkler Çıkarılmış) (m ²)	10.849,00
Emsal / KAKS	0,25
Emsale Dahil Alanı (m ²)	2.712,25
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.525,93
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.525,93
Konut Alanı (m ²)	3.525,93

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	3.525,93	28.000	98.725.900
Sığınak	221,56	7.500	1.661.666
Toplam	3.747,48		100.387.566

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
100.387.566,25	10%	10.038.757	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
100.387.566,25	7,0%	7.027.130	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	100.387.566,25
Altyapı Maliyeti	10.038.756,63
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	7.027.129,64
Toplam (TL)	117.453.452,51

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
117.453.452,51	7%	8.221.742	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	100.387.566
Altyapı Maliyeti	10.038.757
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	7.027.130
Proje Genel Giderleri	8.221.742
Toplam (TL)	125.675.194

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025
Oran	0%	60%	40%
Maliyet (TL)	0	75.405.117	60.324.093

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	105.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.525,93	3.525,93	3.525,93	3.525,93	3.525,93	3.525,93
Satış Oranı (%)	0,00%	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.468,15	1.057,78	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		105.000,00	141.225,00	173.706,75	206.276,77	235.671,20
Toplam Konut Gelirleri	0	259.155.488	149.384.627	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	259.155.488	149.384.627	0	0	0
İnşaat Maliyeti	0	75.405.117	60.324.093	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	2.591.555	1.493.846	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	181.158.816	87.566.688	0	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	110.322.491	63.593.036	0	0	0
Müteahhit Gelirleri	0	70.836.325	23.973.652	0	0	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	5,19%	6,19%	7,19%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	205.047.286	202.926.430	200.846.907
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	205.050.000	202.930.000	200.850.000

Arsa Sahibi	43%
Müteahhit	57%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	5,19%	6,19%	7,19%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	73.395.027	72.674.830	71.968.186
Arsa Değeri (TL)	130.251.599		
Müteahhit Geliri (TL)	72.674.830		
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	11.588		
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	11.600		

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların boş arsa değeri 119.235.000 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, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusu taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
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		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 Gerekliği 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 ve gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	119.235.000
Gelir Yaklaşımı	130.250.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlar üzerinde, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş, pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	119.235.000 TL	Yüzondokuzmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	131.160.000 TL	Yüzotuzbirmilyonyüzaltmışbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

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