

**EYG GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**PARSEL
BEYKOZ/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2714

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
6.2	GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19
6.3	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.1	İSTANBUL İLİ	20
6.3.2	BEYKOZ İLÇESİ.....	20



6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	26
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	28
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	29
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	32
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	33
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	33
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	33
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	33
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	34

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 14 Aralık 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2024
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2025
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2024/2714
Değerleme Konusu	: Gümüşsuyu Mahallesi, Şişmanoğlu Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: 2409 ada 2 nolu parsel (Eski 1831 Ada 23 Parsel) Beykoz/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 2409 ada 2 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 5.916,06 m ² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel
İmar Durumu	: 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal 1,00 :Hmaks: 3 kat olduğu şifahen öğrenilmiştir. Yanı sıra parselin yapılaşması için gerekli terklerini yaptığı ve herhangi bir engelinin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

2409 ADA 2 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	996.000.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.095.600.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>
Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0(216) 313 66 64
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 330.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 04.01.2016
NACE KODU	: 64.99.03(Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ KİMLİK NO	: 127936687
SAHİBİ	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Gümüşsuyu
PAFTA	: F22-D-13-A-4-C
ADA NO	: 2409 (ESKİ: 1831)
PARSEL NO	: 2 (ESKİ: 23)
NİTELİK	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.916,06 m ²
CİLT NO	: 27
SAHİFE NO	: 2685
TARİH	: 16.03.2023
YEVMIYE NO	: 5072

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 10.12.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR.(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (Tarih: Bila, Yevmiye No: Bila)
- Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Tarih:29.06.2021 Sayı: 1736545(Şablon: Diğer) (Tarih: 02.07.2021, Yevmiye No: 8911)
- İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35.HUKUK DAİRESİ nin 01/12/2020 tarih 2020/622 ESAS 2020/2037 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi Kararı İle muhdesat malikleri İZZET GENÇ ve NAZIR MOLLA'ya İstanbul Deferdarı Kayyum Atanmıştır.(Şablon: Kayyum Atandığının Belirtilmesi) (Tarih: 08.02.2021, Yevmiye No: 1954)
- İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: Diğer)(Tarih: 23.03.2021, Yevmiye No: 3682)

- İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM, SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR, İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR.(Şablon: Diğer) (Tarih: 02.12.2014, Yevmiye No: 13080)
- Diğer (Konusu: 6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNUNUN 128.MADDESİ UYARINCA BELİRTME) Tarih: 25/12/2017 Sayı: 84329644/152671-283705 (Tarih: 27.12.2017, Yevmiye No: 10183)

Muhdesat Bilgileri:

- KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE BU PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT GECEKONDU MAHİYETİNDEKİ BİNA İZZET GENÇ'E AİTTİR.(Tarih: 16.03.2023, Yevmiye No: 5072)

Serhler Bölümü:

- İhtiyati Tedbir: BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/08/2023 tarih 2023/35 D.İŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (Tarih: 11.08.2023, Yevmiye No: 15064)
- İhtiyati Tedbir: BEYKOZ 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/08/2023 tarih 2023/35 D.İŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (Tarih: 21.08.2023, Yevmiye No: 15694)

Rehinler Bölümü:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 200.000.000 TL bedelle ipotek şerhi mevcuttur. (Tarih: 05.09.2022, Yevmiye No: 14058)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan, üzerindeki gecekondu ile ilgili muhdesat bilgilerine yönelik beyanlar, 2B kapsamında orman sınırları dışına çıkarıldığı ile ilgili beyan, imar düzenlemesine alındığına ilişkin beyan ve sermaye olarak şirketin mülkiyetine alındığına ilişkin beyan olmak üzere çok sayıda beyan ile ipotek şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım

yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Müşteri şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan ipotegin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazın, 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "**Konut Alanı**"olarak belirlenen bölgede kaldığı ve '**Emsal 1,00, Hmax: 3 Kat**' yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Plan notu:

2. KONUT ALANLARI

Konut alanlarında;

Minimum ifraz 500 m² dir.

Ön bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

Yan bahçe mesafesi en az (3.00) m.dir.

Arka bahçe mesafesi en az (3,00) m.dir.

Konut alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterildiği şekli ile KAKS:1.00 Yençok:3 KAT ve KAKS:0.75 Yençok:2 KAT tır. Maks TAKS: 0.40'tır.

Bu alanlarda 18. madde uygulaması yapılması esastır. Ancak 18. madde uygulaması tamamlanmadan kentsel dönüşüm ve gelişimi hızlandırmak için alan bazında aşağıdaki hükümler doğrultusunda imar uygulaması yapılabilir.

1- Alan bazında uygulamaların sınırlarını ve etaplarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Uygulama sınırlarını belirlerken amaç; plan genelinde ayrılan donatı alanlarını (BHA, park, yol, teknik altyapı, eğitim tesisleri, aile sağlığı merkezi, sosyal ve kültürel tesis alanı, spor tesisi, dini tesis, kreş, meydan, çocuk bahçesi ve oyun alanı vb.) tesis etmektir. Donatı alanlarını tesis edebilmek adına uygulama sınırlarının tespitinde; bütünlüğü sağlamak amacıyla kadastral parsel ile kadastral ada sınırları göz önüne alınıp uygulama yapılacak alan oluşturulması esastır.

20.04.2022 Onaylı Plan Değişikliği

3- Alan bazlı imar uygulamalarında inşaat emsali; brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

4- Uygulamaya konu alanlardaki plan kararıyla gelen donatıların %40'ın altında kaldığı durumlarda; plan kapsamındaki tamamı donatıya konu parsellerden asgari %40'a tamamlayacak eşdeğer alan* oluşturabilecek parsel bedelsiz kamu eline geçecektir. Kamu kullanımına ayrılan alanlar hazine adına tescil edilecek olup amacı dışında kullanılamaz.

Eşdeğer alan: Plan bütünündeki kamu eline geçmesi gereken parsel yüzölçümünün %60'ına müttekabildir. Eşdeğer alan kısmi veya hisseli olarak kullanılamaz.

5- Eşdeğer alan olarak kullanılacak parsellerin maliklerinin mülkiyet haklarının korunması esastır. Süreç içerisinde maliklerin mağdur olmaması için eşdeğer alan kullanılacak ilgili ile eşdeğer alanı kullanacak malik/yüklenici arasında noterden sözleşme yapılmak zorundadır. Yapılan bu sözleşme ile tarafların talebi üzerine öncelikle eşdeğer alanın Belediye adına şartlı olarak terki ve tescili yapılır. Kat irtifakı tamamlandığında Belediye eşdeğer alanı Hazineye devreder ve amacı dışında kullanılamaz.

6. Eş değer alanın belediyesi adına terki yapılır. Eşdeğer alanın kullanılacağı alandaki maliklerin muvafakati olması durumunda, belirlenen eşdeğer alan olarak kullanılacak parseller tamamını terke konu etmek koşuluyla, kullanılacağı alandaki ihtiyaç kadar kısma, hisse tevhidini yapılarak rıza-i taksim işlemi yapılabilir. Kat irtifakı tamamlandığında Belediye eşdeğer alanı Hazineye devreder ve amacı dışında kullanılamaz.

7- Plan bütününde veya etaplar halinde 18.madde uygulaması yapılması durumunda imar uygulaması düzenleme sahası içerisinde kalan eş değer alan olarak kullanılan parseller DOP hesabına dahil edilmez. Eşdeğer alan kullanılarak yapılaşmaya konu edilen alanlar 18. madde uygulamasına tabi tutulmaz.

8- İlgililerin talebi üzerine, yapılacak alan bazlı uygulamalarda, bir imar adasındaki uygulama alanı ve uygulamadan sonra kalan kısmın net alanı 1500 m² den az olamaz. Bu alanların bütüncül olması ve meri yönetmelikteki yapılaşma koşullarını sağlaması şartıyla Belediye Encümeni kararıyla eşdeğer alan kurallarına uygun olarak yapılaşmasına izin verilir.

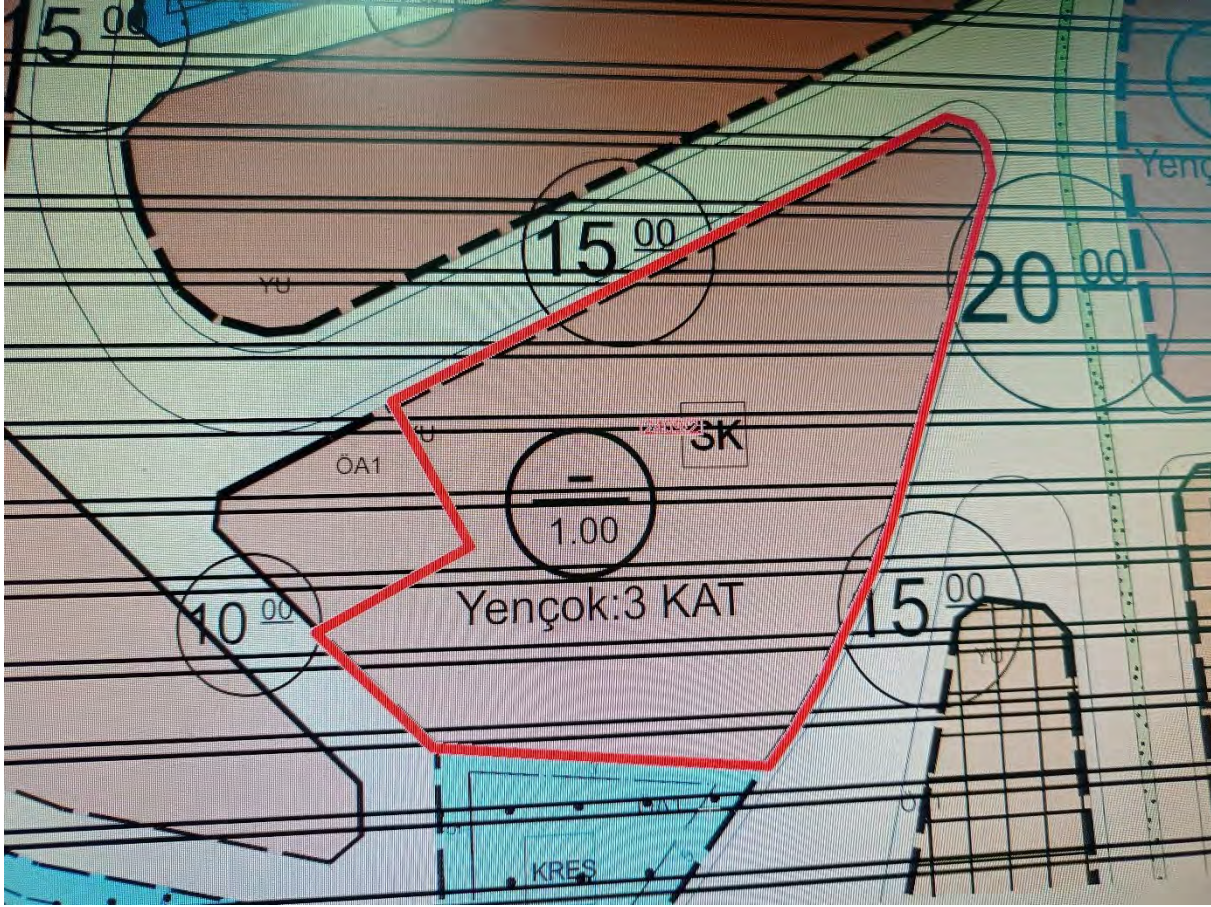
Bu maddenin uygulanmasında eşdeğer alan kullanımında öncelikle aynı imar adasındaki donatı alanları ve uygulamaya konu kadastral adanın içinde olup imar yolunda kalan parseller hesaba dahil edilerek kamu eline geçecektir.

9- Alan bazlı veya parsel bazlı uygulamalarda bir parselin birden fazla konut/ticaret-konut alanlarına denk gelen adaya tekabül etmesi durumunda belediye encümenince ayırma çapı düzenlenebilir.

20.04.2022 Onaylı Plan Değişikliği

Plan Notları 2

Parselin 18. madde uygulaması görmediği ancak 15 ve 16. maddelere göre terklerini yapmış olması sebebiyle ruhsat almasına engel herhangi bir durumunun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu ve "Kısmen Konut, Kısmen Kreş, Kısmen Yol Alanı" olarak belirlenen bölgelerde kalmakta iken yapılan terkler sonrasında yalnızca "**Konut Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve '**Emsal 1,00, Hmax: 3 Kat**' yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz üzerinde iki adet gecekondu niteliğinde tek katlı yapı bulunduğu görülmüştür. Bunlar ekonomik ömrünü tamamlanmış ve gelir getirmeyen yapılar olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

Ekspertiz tarihi itibarıyla yerinde yapılan incelemelerde yapıların kısmen yıkıldığı sadece betonarme elemanların bir kısmının halen ayakta olduğu tespit edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınacak bina ve benzeri yapıların yapı kullanma izni alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş veya bağımsız bölümlere ayrılmamış bir yapı ise tapuda cins değişikliğinin yapılmış olması gerekmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın (r) bendinde "Gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamlanmış ve gelir getirmeyen yapılar olduğundan, yıkılacağı Sermaye Piyasası Kurul'una beyan edilmesi suretiyle taşınmazın arsa olarak portföye dahil edilmesi mümkündür.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz "Arsa" vasfındadır. Üzerindeki yapılar ise gecekondur niteliktedir. Bu nedenle arşiv dosyası bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olması sebebiyle Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde kısmen yıkılmış ve metruk halde bulunan 2 adet gecekondur hariç yapı bulunmamaktadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde kısmen yıkılmış ve metruk halde bulunan 2 adet gecekondur hariç yapı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazın 1/2 hissesi 27.12.2017 tarihinde ve kalan 1/2 hissesi ise 06.01.2022 tarihinde EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Sonrasında ise 16.03.2023 tarih ve 5072 yevmiye numaralı İmar (TSM) işlemi ile terkleri yapılan ve ada, parsel yüzölçümü bilgileri değişen taşınmazın tüm hisseleri EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devrolmuştur.

Parselin Doğal SİT Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'nda kaldığına ilişkin 02.07.2021 tarihli beyan tapu kütüğüne işlenmiştir.

Yukarıdaki değişiklikler dışında son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi ya da tapu kaydında başkaca herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkulün tapu kaydında muhtelif takyidatlar mevcuttur. Bu takyidatlar gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlama getirmemektedir.

Yanı sıra 11.08.2023 ve 21.08.2023 tarihli ihtiyati tedbirlere konu asliye hukuk mahkemesindeki dava için firma yetkililerinden aşağıdaki özet bilgi alınmış olup özet bilgiye istinaden daha önce tapu iptal ve tescil talebi reddedilen ve kesinleşen kararlar sonuçlanan davanın vesayeten davacı olan taraflarca mirasçı sıfatı ile yeniden dava açtığı anlaşılmaktadır.

"İstanbul İli Beykoz İlçesi 2409 ada 2 parsel (eski 1831 ada 23 parsel)'de kaim taşınmaz üzerine Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2023 / 436 E. dosyası üzerinden ve verilen ve tapuya şerh edilen tedbir kararına ilişkin açıklama.

1. Daha önceden işbu açıklamaya konu aynı taşınmaza ilişkin olarak, Esmâ Likoğlu tarafından Refiye Likoğlu'na vesayeten açılan Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/267 Esas sayılı (daha sonra esası değişmiş ve 2018/387 E. olmuştur) dosyasında, Davacının tapu iptali ve tescil talebi reddedilmiş ve bu karar kesinleşmiştir.

2. Bu defa, işbu açıklamaya konu taşınmaza ilişkin olarak mirasçı sıfatı ile Esmâ Likoğlu, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2023 / 436 E. dosyası üzerinden tapu iptali ve tescilli talepli yeni bir dava açmıştır. Dava derdest olup, dosyada tedbir kararı verilmiş bulunmaktadır.

Tedbir kararına karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur ve istinaf sonucu beklenmektedir."

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.



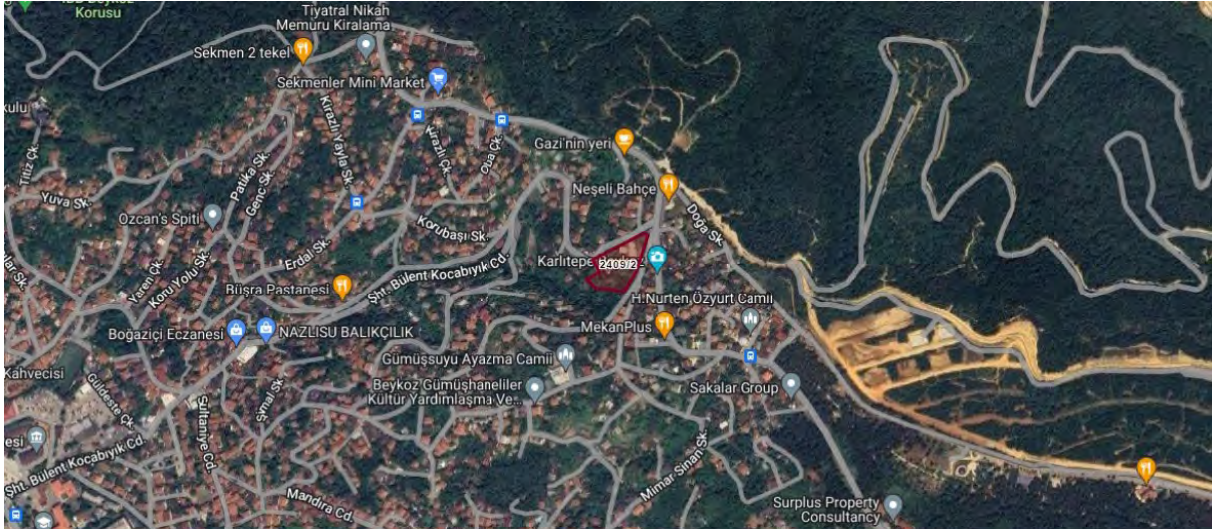
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, Şişmanoğlu Sokak, Gökçe Sokak ve Kirazlı Yayla Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olan 2409 ada 2 nolu parseldir.

Taşınmazın yakın çevresinde orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar, ile 4-6 katlı apartmanların yanı sıra çok sayıda boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım için, bölgenin ana ulaşım yollarından olan, Kiraz Yayla Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken Hacı Nurten Özyurt Camii Durağı'nı geçtikten 330 m sonra sol tarafta bulunan Şişmanoğlu Sokak'ın sol tarafında rapora konu parsel ulaşılır.



Taşınmaz yaklaşık olarak, Şht. Bülent Kocabıyık Caddesi'ne 400 m, Gümüşsuyu Ayazma Camii'ye 450 m, Beykoz Korusu'na 900 m, Beykoz Adliyesi'ne ve Beykoz Barbaros Hayrettin Paşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'ne 1,4 km mesafededir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, Şişmanoğlu Sokak, Gökçe Sokak ve Kirazlı Yayla Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olan ve 5.916,06 m² alana sahip 2409 ada 2 nolu parseldir.
- Parsel üzerinde iki adet tek katlı gecekondulu bulunduğu görülmüş olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Parsel, topoğrafik olarak çok eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir.
- Parsel kuzey yönde Şişmanoğlu Sokak'a 102 m cepheli, doğu yönde Kirazlı Yayla Caddesi'ne 10 m, Gökçe Sokak'a 85 m, güneydoğu ve güney yönden Ayazma Sokak'a toplam 110 m, batı ve güneybatı yönlerde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici olarak etrafı fens teli ile çevrilmiştir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekilde olmayan taşınmaz düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin Konut Projesi geliştirilmesi olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.



Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.



6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 BEYKOZ İLÇESİ

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle



fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Beykoz, Kanlıca Deniz seviyesinden başlayarak 240 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz iklimi nin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılbaş ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.,

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondolu tip evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir Yer şekillerinin de engebeli olması plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Manzaralı olması,
- İmar durumu itibarıyla yapılaşması için herhangi bir engelinin bulunmaması,
- Parselin proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması.
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

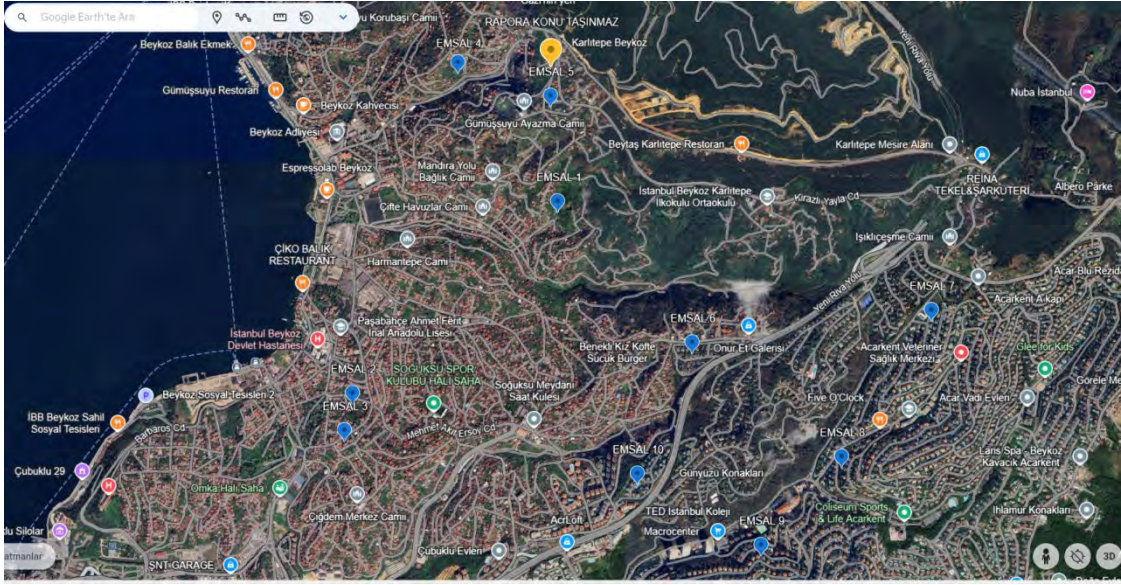
1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 550 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 113 m² kısmının satılık olduğu beyan edilen, deniz manzaralı arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (132.743,-TL/m²) Hisseli arsa satışı olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 0532 609 04 79)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 288 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip köşk projesinin hazır olduğu ifade edilen, deniz manzarası bulunmayan arsa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.806,-TL/m²) Manzarası sebebiyle düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 0535 971 17 17)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda konumlu, daha düşük yapılaşma hakkına sahip, 604 m² yüzölçümü büyüklüğü olan deniz manzaralı arsa 85.000.000,-TL bedelle satılıktır. (140.728,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0507 837 51 34)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 850 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip kısmi deniz manzaralı arsa 86.000.000,-TL bedelle satılıktır. (101.176,-TL/m²) Manzarası ve konumu sebebiyle düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 0530 412 32 70)
5. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 188 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, park alanında kaldığı ve konut alanına taşıma yapılabileceği ifade edilen arsa 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.830,-TL/m²) İmar durumu ve konumu sebebiyle düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 0532 355 91 10)

Konut Emsalleri

6. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede sosyal donatılara sahip butik site içerisinde yer alan, 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 145 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 19.650.000,-TL bedelle satılıktır. (135.517,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 362 49 06)
7. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 278 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 200 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 40.500.000,-TL bedelle satılıktır. (202.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0530 874 69 91)



8. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 180 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 35.200.000,-TL bedelle satılıktır. (195.555,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0543 322 65 90)
9. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan ve tahmin edilen daire, 30.500.000,-TL bedelle satılıktır. (203.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0542 808 08 08)
10. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede sosyal donatılara sahip butik site içerisinde yer alan, 162 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 16.250.000,-TL bedelle satılıktır. (162.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0553 577 21 36)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,

varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsallere ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.



- 3 nolu emsal dışındaki tüm emsaller konu taşınmaza göre daha kötü manzaraya sahiptir. Ayrıca emsallerin hisseli, eski eser nitelikli ya da terkleri olan parseller olması sebebiyle düşük şerefiyelidir.
- Bölgede benzer büyüklükte satılık emsal bulunmamaktadır. Konu parsel site tarzı yapılaşmaya uygundur. Emsaller ise küçük alanlı parseller olup bazılarının terklerinden sonra yapılaşmaya uygun olmayacağı ve hisseli konuma gelecekleri bilinmektedir. Bu sebeple tüm emsallere %15 ila 30 aralığında düzeltme getirilmiştir.
- 1 nolu emsal dışında emsallerin tamamı yapılaşma hakkı olarak rapor konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.
- Konut emsalleri ise yakın bölgede yer alan satılık bitmiş konut sitelerinin verilerini oluşturmakta olup gelir hesabında kullanılmıştır.

Yukarıda özetlenen değerlendirmeler sonucunda aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü (m ²)	113	288	604	850	188
İstenen Fiyat (TL)	15.000.000	25.000.000	85.000.000	86.000.000	12.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.500.000	22.500.000	76.500.000	77.400.000	10.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	119.469	78.125	126.656	91.059	57.447
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	50%	0%	40%	45%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	30%	25%	20%	15%	30%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	25%	20%	15%	100%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	100%	40%	70%	175%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	179.205	156.250	177.320	154.800	157.980
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	165.100				

Rapora konu parsel ile bölgede yer alan benzer yapılaşma şartlarına sahip ancak daha küçük alanlı arsa emsallerinin verilerine ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak 165.100,-TL/m² hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri ve toplam değer aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2409	2	165.100	5.916,06	976.741.506	976.740.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık



tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamalarının yanı sıra firma yetkililerinden alınan bilgiler de dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut ve ticari birimler için imar planındaki emsal değeri olan Emsal: 1,00 ve net parsel alanı 5.916,07 m² esas alınarak emsale dahil inşaat alanı 5.916 m² olarak hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'u kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu ortak alanlar satılabilir alan niteliğindedir. Buna göre parseller bünyesindeki toplam satılabilir alan (5.916 m² x 1,30 =) 7.690 m² olarak hesaplanmıştır.

- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %35 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parseller üzerindeki ortak alan miktarı ($7.690 \text{ m}^2 \times 0,35 =$) 2.690 m^2 olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 10.380 m^2 'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KONUT	7.690,00
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.690,00
TOPLAM	10.380,00

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı VI-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı VI-B olan yapıların m² birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak planlanan projedeki yapı kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %60 artırılarak ($17.400,-\text{TL} \times 1,60$) 27.840,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise %10 artırılarak ($17.400,-\text{TL} \times 1,10$) 19.140,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
REZİDANS	7.690,00	27.840	214.089.600
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.690,00	19.140	51.486.600
TOPLAM	10.380,00	-	265.576.200

Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	5.311.524
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	9.295.167
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	2.655.762
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	3.983.643
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	39.836.430
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		31.470	326.658.726

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Yukarıda özetlenen tanım doğrultusunda emsallere getirilen düzeltmelerle aşağıdaki tablodaki ortalama m² birim değerine ulaşılmıştır.

Emsallerin alanları daha yüksek beyan edilmekte olup hesaplamalarda gerçekçi alanları dikkate alınmıştır.

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	145	200	180	150	100
İstenen Fiyat (TL)	19.650.000	40.500.000	35.200.000	30.500.000	16.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.667.500	38.475.000	33.440.000	28.975.000	15.437.500
Birim Değer (TL/m ²)	128.740	192.375	185.780	193.165	154.375
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	0%	0%	0%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	0%	0%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	180.236	192.375	185.780	193.165	185.250
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	187.400				

Yukarıdaki emsallerin karşılaştırma analiz tablosundan da görüleceği üzere günümüz koşullarında parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel lüks konut sitesi bünyesindeki gayrimenkullerin ortalama 187.400,-TL/m² bedelle piyasada alıcı bulabileceği değerlendirilmiştir.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	7.690	187.400	1.441.106.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 2025 yılından itibaren 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak 2024 yılı için 187.400 TL olarak belirlenmiş, 2025 yılında ortalama %40'lık artışla 262.360TL ve sonraki yıllarda da sırasıyla %30 ve %20 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır.



	31.12.2024	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	15%	50%	35%
Konut ve Ticari Ünite Ortalama m² Satış Fiyatı	187.400	262.360 TL	341.068 TL	409.282TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **10.380** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 28'te toplam **326.658.726,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatin 3 yıl süreceği ve ilk yıl %10, ikinci yıl %50 ve son yıl %40 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.



Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.332.067.869) **1.330.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	BUGÜN 31.12.2024	1. YIL 30.06.2025	2. YIL 30.06.2026	3. YIL 30.06.2027
Konut ve Ticari Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	187.400	262.360	341.068	409.282
Satışa Esas Konut / Ticaret Alanı (m ²)			7.690,00	
Azami Yıllık Konut / Ticaret Satış Geliri (TL)	1.441.106.000	2.017.548.400	2.622.812.920	3.147.375.504
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.441.106.000	2.017.548.400	2.622.812.920	3.147.375.504
Satış Oranı	0%	25%	50%	25%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	504.387.100	1.311.406.460	786.843.876
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			10.380,00	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.470	39.338	49.172	61.465
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	326.658.726	408.323.408	510.404.259	638.005.324
Risksiz Getiri Oranı		25,00%		
Risk Primi		8,00%		
Nominal İskonto Oranı		33,00%		
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)		0%		
Satış Gelirleri	0	302.632.260	1.311.406.460	1.101.581.426
Satış Oranı	0%	15%	50%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	15%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.441.106.000	2.017.548.400	2.622.812.920	3.147.375.504
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	302.632.260	1.311.406.460	1.101.581.426
İnşaat Maliyeti	0	40.832.341	255.202.130	255.202.130
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	10%	50%	40%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	10%	60%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	326.658.726	408.323.408	510.404.259	638.005.324
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	40.832.341	255.202.130	255.202.130
Serbest Nakit Akımı	0	261.799.919	1.056.204.330	846.379.297
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)		1.659.338.904		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)		327.271.035		
Projenin Finansal Değeri (TL)		1.332.067.869		

Gelir yöntemi ile bulunan bu değer projenin finansal değerini ifade etmekte olup bu değer içerisinde arsa değerinin yanı sıra yüklenici/yatırımcı karının da bulunduğu öngörülmektedir. Yatırımcı karı ise %20 mertebesinde esas alındığında arsa değeri aşağıdaki gibi (1.000.200.088) **1.000.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m ²)	5.916,06
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m ²)	7.690,00
C - İnşaat Alanı (m ²)	10.380,00
D - Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.470,01
E - İnşaat Maliyeti (TL)	326.658.726
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	1.659.338.904 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	327.271.035 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	20%
J - Proje / Yüklenici Karı (G x H)	331.867.781 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	1.000.200.088 ₺
L - Arsa m ² Birim Değeri (K / A)	169.065 ₺

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Raporu konu taşınmazlar üzerindeki yapıların dikkate alınmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	976.740.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	1.328.000.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	1.000.000.000

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ancak mevcut durumda inşaat ruhsatı olmamasına karşın parsel üzerindeki projenin planlanmış ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda en kısa sürede hayata geçirileceği ve bunun için de gerekli planlamanın yapılmış olması ile parselin bu projelerden sağlayabileceği mevcut gelir potansiyelinin ancak gelir yaklaşımı ile analiz edilebiliyor



olmasının yanı sıra emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmadığı hususları da dikkate alınarak nihai değer olarak gelir yaklaşımı ile bulunan değerın esas alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsel için değer 1.000.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.330.000.000,-TL, arsa değeri ise 1.000.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile parselin yuvarlatılmış değeri ise 976.740.000,-TL olarak hesaplanmış olup emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmaması sebebiyle bu değerın alınması uygun görülmemiştir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan 1 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.12.2022	2022/3465	491.750.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3535	930.000.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2409 ADA 2 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.000.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.100.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No:407255)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)