



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstasyon Mahallesi, 2 Adet Parsel,
Küçükçekmece/İSTANBUL
2023/ÖZAKGYO/003



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 21.02.2023 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 16.03.2023
Rapor Tarihi	: 22.03.2023
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2023/ÖZAKGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak, 892 Ada, 1 No'lu Parsel ile 897 Ada, 2 No'lu Parsel, Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada, 56.743,91 m ² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 1 no'lu parsel ile 897 ada, 7.402,80 m ² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 2 no'lu parsel
Sahibi	: 892 ada, 1 no'lu parsel: Emlak Konut GYO A.Ş. 897 ada, 2 no'lu parsel: Maliye Hazinesi
Yüzölçümü	: 892 ada, 1 no'lu parsel: 56.743,91 m ² 897 ada, 2 no'lu parsel: 7.402,80 m ²
Mevcut Kullanım	: Parseller halihazırda boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 892 ada, 1 no'lu parsel " Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2) " lejandına ve "KAKS: 1,60 Yençok: Zemin + 11 Kat" 897 ada, 2 no'lu parsel " İlkokul Alanı " lejandına ve "KAKS: 1,00 Yençok: Zemin + 2 Kat" yapılaşma hakkına sahiptir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
892 Ada 1 No'lu Parselin Pazar Değeri	1.175.735.000,-TL	1.269.793.800,-TL
897 Ada 2 No'lu Parselin Pazar Değeri	0	0

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	7
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	10
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	10
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	12
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.1.	PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	14

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
6.4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	23
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	26
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	29
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	36
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	36
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	37
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	37
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	38
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	38
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.03.2023 tarihinde, 2023/ÖZAKGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.03.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 22.03.2023 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 21.02.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

	892 ADA 1 PARSEL	897 ADA 2 PARSEL
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Maliye Hazinesi
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Küçükçekmece	Küçükçekmece
MAHALLESİ	Halkalı	Halkalı
MEVKİİ	-	-
PAFTA NO	-	-
ADA NO	892	897
PARSEL NO	1	2
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	56.743,91 m ²	7.402,80 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
CİLT NO	158	159
SAYFA NO	15731	15737
TAPU TARİHİ	18.06.2018	06.06.2018
YEVMIYE NO	22133	20861

Not: 897 ada 2 no'lu parsel; kamu yararına ayrılan parsel olup, bu amaca uygun yapılaşmadan sonra bedelsiz terki söz konusu olacağından değerlendirme dışı bırakılmıştır.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.03.2023 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaz Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

892 Ada 1 No'lu Parsel:

Beyanlar bölümü:

- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.07.2017 tarih ve 25529 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile)

897 Ada 2 No'lu Parsel:

Beyanlar bölümü:

- İlkokul Alanı. (06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile)

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.02.2023 tarihli imar durum belgesine ve Küçükçekmece Belediyesi Kent Rehberi'nden temin edilen bilgiye göre değerlemeye konu parseller 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları dahilinde kalmaktadırlar.

897 ada 2 no'lu parsel 26.02.2018, 22.03.2021 ve 20.02.2022 tarihlerinde tadilat görmüştür.

Parsellerin imar planına göre lejantı ve yapılaşma şartı aşağıdaki gibidir:

İMAR DURUMU					
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
				Lejant	Plan notlarına göre yapılaşma şartları
892	1	Arsa	56.743,91	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	İnşaat nizamı: Ayrık Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 1,60 Yençok: Zemin + 11 kat
897	2	Arsa	7.402,80	İlkokul Alanı	İnşaat nizamı: Ayrık Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 1,00 Yençok: Zemin + 2 kat
		TOPLAM	64.146,71		

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsal hesabına dahildir.
- Planda belirtilen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği minimum 0,60 metre ile max. 1,50 m arasında değişebilir.
- Tüm yapı adalarında yapı ve yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m²'yi geçmeyen güvenlik kulübeleri yapılabilir. Emsale dâhil değildir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.07.2017 tarih ve 142822 sayılı kurum görüşünde belirtilen "İstanbul Avrupa Yakası Mikro Bölgeleme Projesi" raporu ve rapor eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- İskan edilen alan ile otopark alanlarının bir arada kullanıldığı katlarda kat yüksekliği 4,50 m. yapılabilir.
- Bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına göre uygulama yapılacak olup, ruhsat alındığı tarihteki yönetmelikte yer alan emsal harici bırakılan alan tanımları geçerlidir.
- Ticaret + Konut Alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir. Toplam emsal inşaat alanının en çok % 30'u ticaret olarak ayrılabilir.
- Ancak yol boyu ticaret oluşumunu sağlamak amacıyla 25 m. ve üzeri daha geniş yol akslarından cephe alan parsellerin zemin veya bodrum katlarının yola bakan kısımlarında ticaret düzenlemesi yer alacak olup, ticaret ve konut kullanımları ayrı ayrı projelendirileceği gibi aynı katta ticaret, konut ve otopark kullanımları karma olarak da düzenlenebilir. Bu alanlarda kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4.00 m.'yi, ticaret kullanımlarında en yüksek 4,50 m.'yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 m.'yi geçemez.
- TİCK-2 Alanlarında KAKS: 1.60, Yençok: Zemin + 11 kattır.
- Eğitim Tesis Alanlarında; KAKS:1.00, olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda anaokulu ve ilkokul yapılması halinde Yençok: Z+2 kat, ortaokul ve lise yapılması halinde Yençok: Z+3 kat yapılanma şartlarıyla Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.
- İmar planında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, özel eğitim alanlarında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise lejantları arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir veya bir arada kullanılabilir.



4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmemiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmemiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmazlar; 22.06.2005-11.04.2007-23.06.2008-17.01.2014-16.05.2014-14.07.2015-18.10.2015-18.10.2016-13.01.2017 15.08.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları kapsamında (Eski: 808 ada 1 no'lu parsel) "Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanı'nda" kalmakta iken bu plan, İstanbul İdare Bölge Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi tarafından 2019/702 Esas ve 2019/1441 Karar no'lu mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.
- Rapor konusu parseller, 01.11.2019-06.02.2020-25.06.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski: 808 Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6, 7 ve 8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kapsamında (898 ada 1 no'lu parsel: Özel Sağlık Alanı / 898 ada 1 no'lu parsel: TİCK-2) kalmakta iken plan iptal edilmiştir.

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- 15.08.2017 tarihli, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/523 Esas ve 2018/1965 Sayılı Kararı ve yine İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/381 Esas ve 2018/1966 Sayılı Kararı ile davalar planların iptali sebebiyle sonuçlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. temyiz yoluna başvurmuş, Danıştay 6. Daire 23.02.2022 tarihinde temyize konu BİM kararının, 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının, 1.6., 1.10. ve 1.11 maddelerine ilişkin kısmı yönünden onanmasına, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin diğer kısımları yönünden bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere, İst. BİM. 4. İDD'ne gönderilmesine karar vermiştir. Mahkeme süreci devam etmektedir.



- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi) tarafından açılan, İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/147 Esas 2020/0158 sayılı dava; 01.11.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'mn, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. 08.07.2020 tarihinde davaya müdahil olmuştur. 10.12.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. 10.12.2021 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş, 14.02.2022 tarihinde istinaf talebi kabul edilerek davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş mahkeme süreci devam etmektedir.
- Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı tarafından açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/147 Esas 2020/0158 sayılı dava; 01.11.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'mn, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. 18.03.2020 tarihinde davaya müdahil olmuştur. Mahkeme, 21.10.2021 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. 10.12.2021 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş. nin YD talepli istinaf başvurusu; 14.02.2022 tarihinde kabul edilmiş, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş, mahkeme süreci devam etmektedir.
- Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı tarafından açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/437 Esas 2020/0168 sayılı dava; 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. 03.06.2020 tarihinde davaya müdahil olmuştur. Mahkeme, 19.04.2022 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. 09.06.2022 tarihinde, YD talepli istinaf talep etmiş, İst. BİM 4. İDD 07.07.2022 tarihinde, Emlak Konut'un YD talebinin kabulüne karar vermiştir. Süreç devam etmektedir.
- İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2020/703 Esas 2020/0169 sayılı dava; 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. 05.08.2020 tarihinde davaya müdahil olmuştur. 25.08.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. bilirkişi raporlarına itirazda bulunmuştur. Mahkeme, 08.02.2022 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Süreç devam etmektedir.



4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazlar; 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları'nda "Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2) ve İlkokul Alanı" olarak belirlenmiş ve gelişmenin bu yönde tamamlanması planlanmıştır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup taşınmazlarla alakalı değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Riskli yapı tespiti ise parsel üzerindeki daha önce yer alan ve hali hazırda yıkılmış yapılar içindir.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında taşınmazlar ihale edilmiş ve ihale sonucunda ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Emlak Konut GYO A.Ş. arasında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak 9.540.000.000 TL + KDV, şirket Payı Gelir Oran (ASKŞPGO) olarak (% 30) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.862.000.000 TL + KDV; Yüklenici Payı Gelir Oranı ise % 70 olup, yüklenici payı toplam geliri 6.678.000.000,-TL + KDV bedellerde anlaşmak üzere 14.12.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir proje mevcut değildir.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller boş arsa durumdadırlar.

4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, belirli bir proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller arsa nitelikli olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

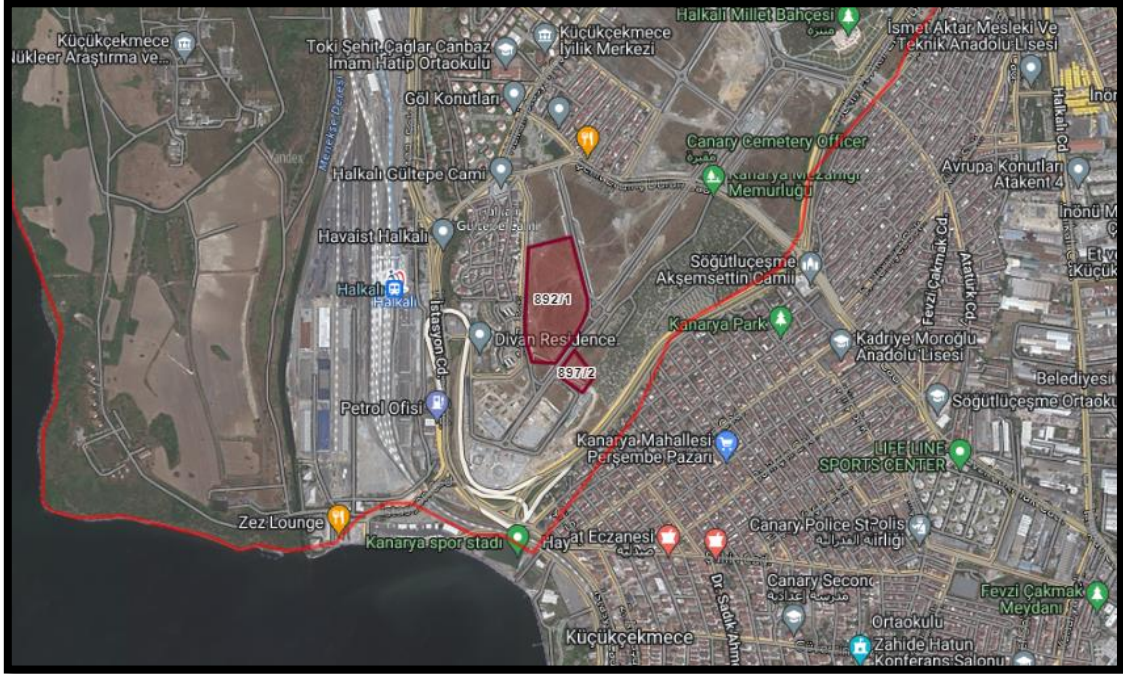
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Semti, İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak üzerinde yer alan 892 ada, 1 no'lu parsel ile 897 ada, 2 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım aksı olan Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

Yakın çevrede; Divan Residence, Göl Konutları, Küçükçekmece Külliyesi, Halkalı Teknokent Koleji, Marmaray Halkalı İstasyonu, Halkalı Gümrük İstasyonu, Kanarya Mezarlığı ile ara sokaklarda ağırlıklı olarak mesken amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı ve imar durumu 892 ada 1 no'lu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Kısıtlı imar durumu ise 897 ada 2 no'lu parselin olumsuz yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
892	1	56.743,91
897	2	7.402,80
TOPLAM		64.146,71

- 892 ada 1 no'lu parsel ise düzensiz çokgen bir şekle sahip olup 897 ada 2 no'lu parsel ise dikdörtgene benzer bir şekilde geometrik yapıya sahiptir.
- Parsellerin bulunduğu bölge az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edecek bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırları kısmen yollar ile belirlenmiştir.
- Parsellerin üzeri ham topraktır.
- Bölgede altyapı tamdır.
- 892 ada 1 no'lu parsel Ticaret + Konut Alanı lejantına sahiptir.



- **897 ada 2 no'lu parsel ise İlkokul Alanı lejantına sahiptir. Taşınmaz "DOP ada ve DOP parsel taşınmazın imar (TSM) işlemi" edinme sebebinden 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Tapu takyidatında beyanlar bölümüne 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı beyanı düşülmüştür. Sonuç olarak; değerlemeye konu 897 ada 2 no'lu parselin yukarıda belirtilen hususlarda gözetildiğinde tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu gayrimenkuller boş arsa niteliğinde olup taşınmazlar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda boş "Arsa" niteliğindedir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir durum bulunmamaktadır.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda boş "Arsa" niteliğindedir.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH % 3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

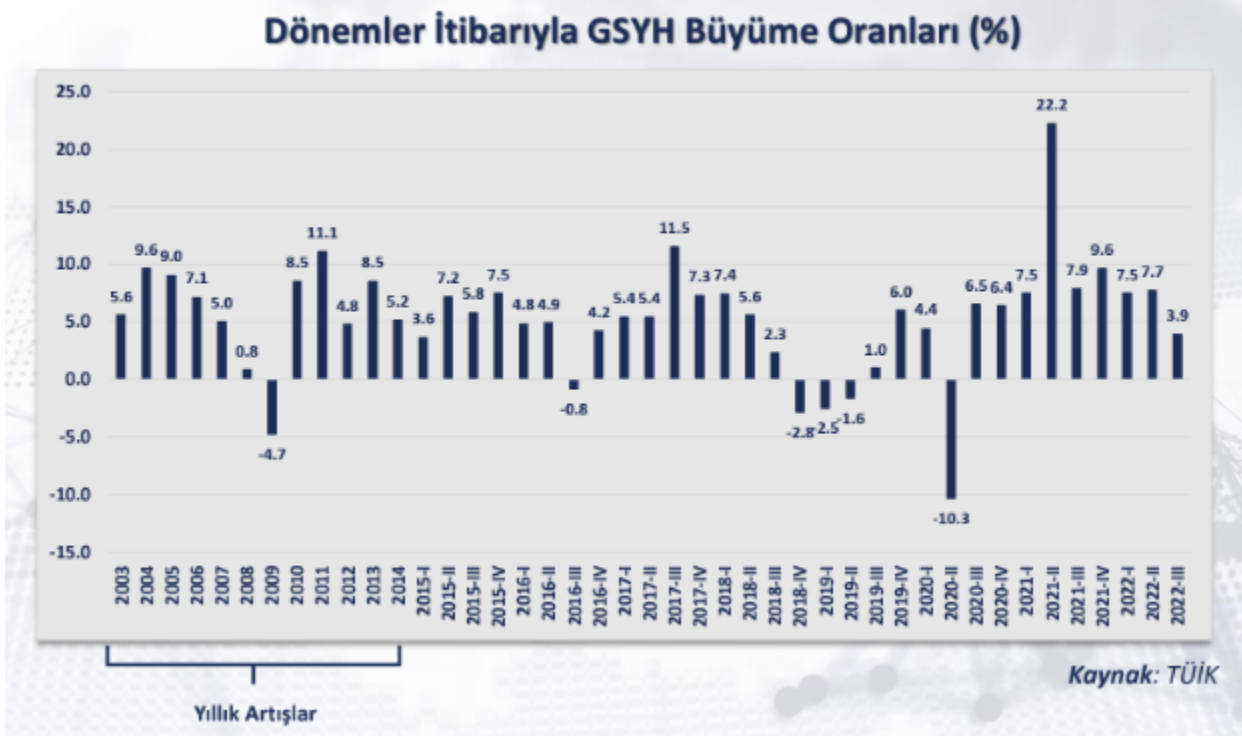
Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre % 12,9 artarken, ithalatla artış % 34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda % 83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında % 64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu % 151,5'ten % 97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek % 12,00'den % 9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları % 9'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

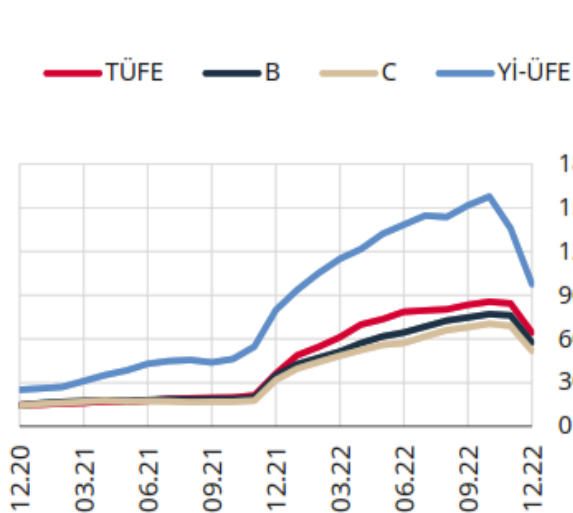
Türkiye ekonomisi 2022 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 oranında büyümüştür. 2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ocak 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.02.2023

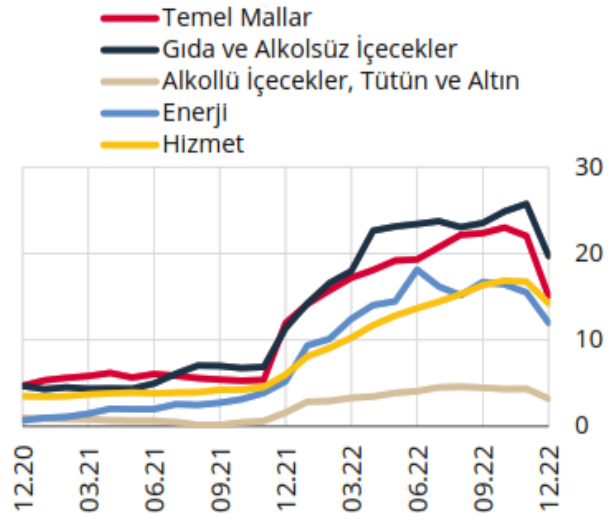
6.1.2. ENFLASYON

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 26 Ocak 2023 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2022 yılı sonunda tüketici enflasyonu % 64,27, B enflasyonu da % 57,68 oranı ile Ekim Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının orta noktasının altında gerçekleşmiştir. Son çeyrekte enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün sürmesi sonucunda manşet enflasyon gerileme sürecine girmiştir. Aralık ayı itibarıyla ana eğilim göstergeleri manşet enflasyonun yaklaşık 32 puan altında seyretmektedir. Dördüncü çeyrekte endüstriyel metaller dışındaki uluslararası emtia fiyatlarında gerileme devam etmiş, küresel taşımacılık maliyetlerinde süregelen düşüş eğilimi ve yurt içinde tedarikçilerin teslim sürelerindeki normalleşme arz kısıtlarında iyileşmeye işaret etmiştir. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere uluslararası enerji fiyatlarında gözlenen düşüşün etkileri yurt içi enerji fiyatları üzerinde yakından hissedilmiştir. Tahıl koridoru ve bazı ürünlerdeki olumlu arz koşullarının etkisi tarımsal emtia fiyatlarına yansırken, uluslararası buğday ve gıda fiyatlarının da gerilediği izlenmiştir. Emtia fiyatlarındaki söz konusu görünüme doğal gaz fiyatlarındaki aşağı yönlü hareketin eşlik etmesiyle ithalat birim değer endeksi düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, 2022 yılının dördüncü çeyreğine ilişkin veriler zayıflayan dış talebin etkisiyle toplam talep koşullarında bir miktar güç kaybına işaret etmiştir. Bu gelişmeler ışığında üretici fiyatları kaynaklı baskılar zayıflamaya devam etmiş, enflasyon beklentilerinde eylül ayında gözlenen yavaşlama sürmüştür. Bu dönemde otomobildeki Özel Tüketim Vergisi (ÖTV) matrah düzenlemesi otomobil fiyatlarını olumlu etkilerken; ilaç, çiğ süt, şebeke suyu gibi yönetilen kalemlerin fiyatlarında artış gözlenmesine rağmen, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının enflasyon üzerindeki etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydetmiştir. Diğer taraftan, gıda fiyatlarının artışı bir önceki çeyreğe kıyasla daha belirgin olmuş, bu grubun tüketici enflasyonuna olan yüksek katkısı sürmüştür. Bu gelişmelerle birlikte tüketici fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artışı % 6,23 oranı ile hız kesmeye devam etmiştir.



Kaynak: TÜİK.

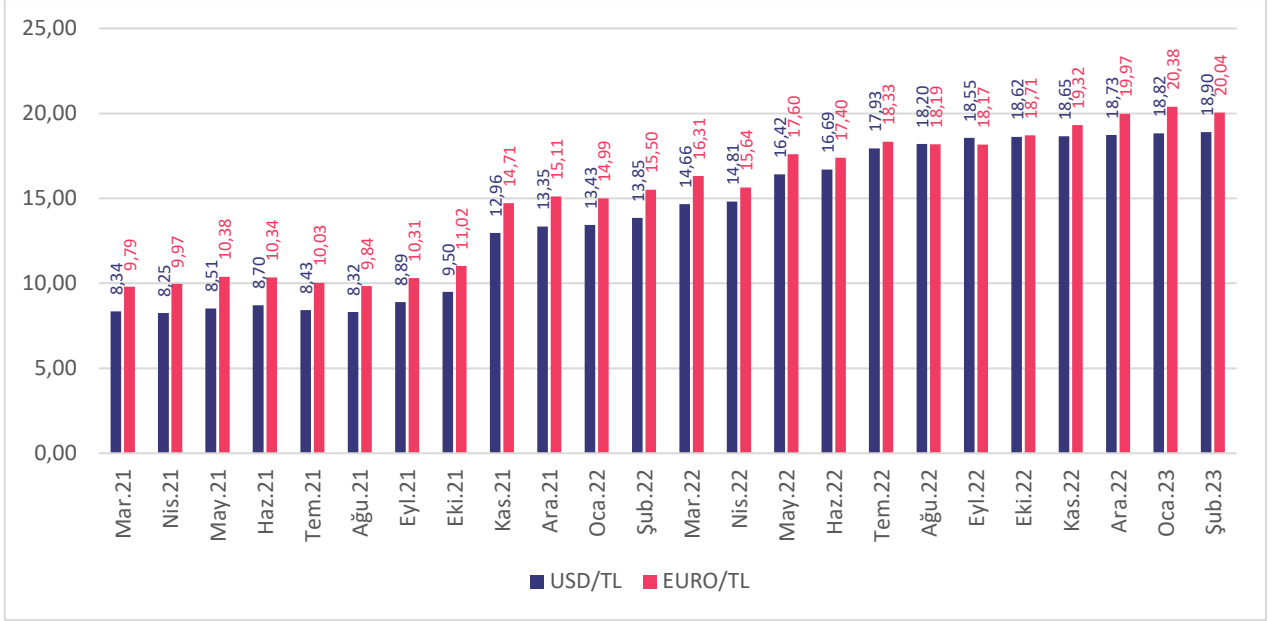
* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ve altın dışı TÜFE. C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.



Kaynak: TCMB, TÜİK.

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

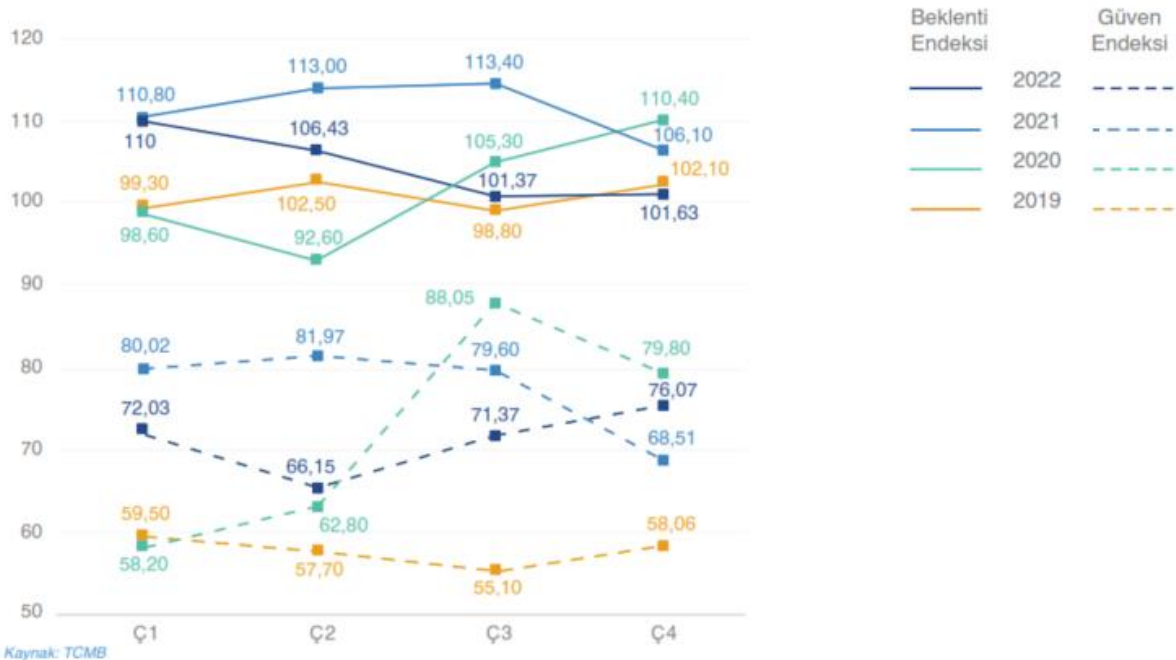
2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan Doları 2023 Şubat ayını 18,90 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Şubat ayını 20,04 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre % 4,2 azalış ile 101,63 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre % 11,00 azalış ile 76,07 değerine gelmiştir.

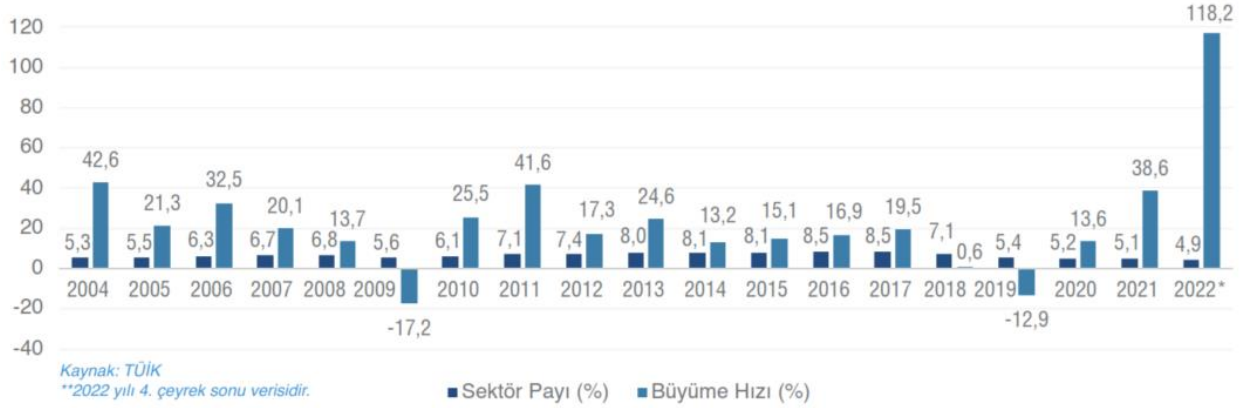


Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. çeyrek dönem itibarıyla % 4,9 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 118, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı % 59,3 olmuştur.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



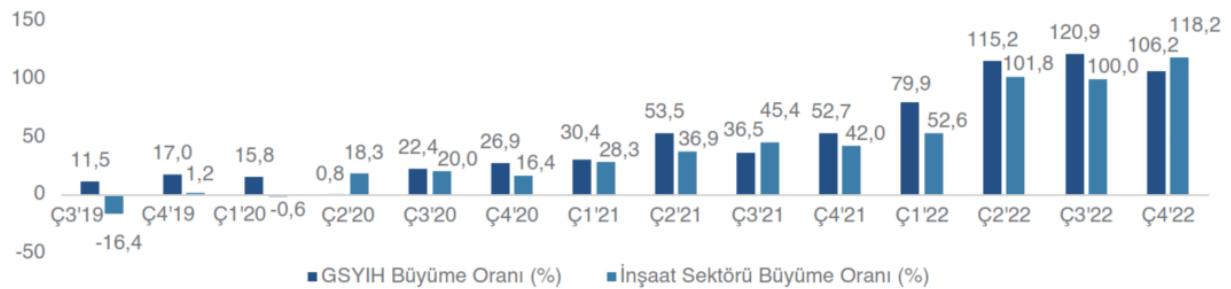
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; 2022 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık % 21,1 oranında gerileme kaydederek 428.429 adet olmuştur. 2022 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.485.622 adede ulaşmış ve son iki yıl ile benzer düzeylerde gerçekleşmiştir. 2022 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek % 18,9 olmuş; ilk satışlarda da 460.079 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllarla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl % 30,94 iken % 30,97; ikinci el satışlarının payı ise % 69,06 iken % 69,03 olarak gerçekleşmiştir. İlk satışlarda yıl genelinde veri tarihindeki en düşük satış adedi görülse de aralık ayı verisinin veri setindeki aylık bazda en yüksek satış adedini yakalaması olumlu bir gösterge olarak ön plana çıkmıştır. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 147.961 adet, yıl genelinde 460.079 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 280.468 adet, yıl genelinde 1.025.543 adet olmuştur.

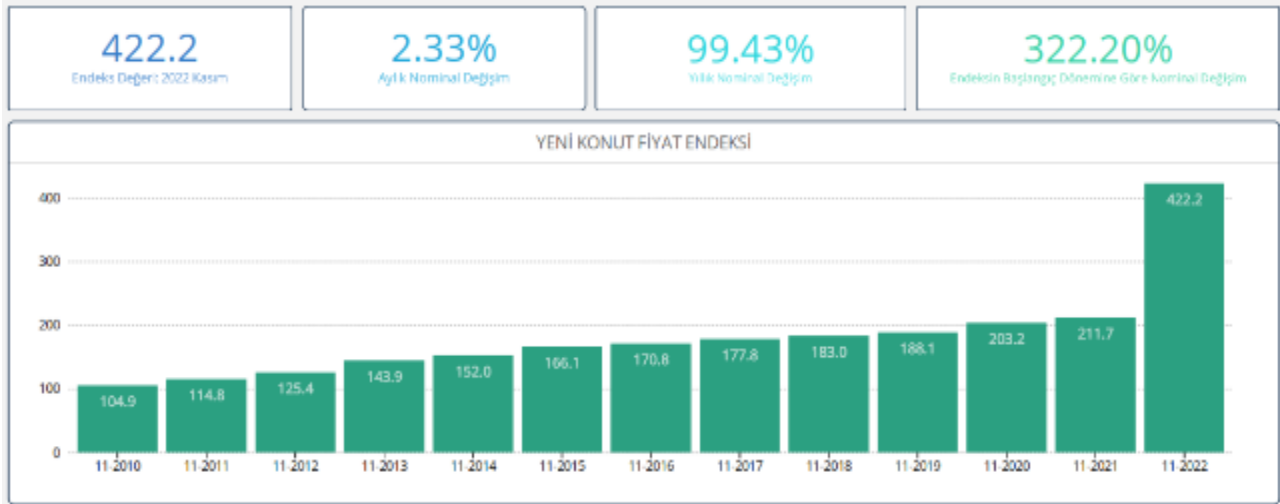
Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da son 10 yılın adet bazında en düşük ikinci ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle dördüncü çeyrekte, bir önceki çeyreğe kıyasla % 11,3, yıllık bazda % 54,1 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması 2021 yılı 4.çeyreğinde % 17,43 iken 2022 yılı 4.çeyreğinde % 20,78'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise hem çeyrek bazlı hem de yıl genelinde artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 51.719 adet, yıl genelinde 280.320 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 376.710 adet, yıl genelinde 1.205.302 adet olmuştur.

Yabancılarla yapılan satışlarda ise 2022 yılında veri tarihinin en yüksek satış adedine ve toplam satışlar içerisinde de en yüksek paya ulaşıldığı görülmektedir. Yabancılarla satışlar, 2022 yılında 67.490 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı % 4,5 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla % 15,4 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre 2021 yılında İran vatandaşları birinci sırayı alırken 2022 yılında en yüksek alım, yabancılarla yapılan satışlar içerisinde % 23,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde İstanbul % 37,0 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada % 32,4 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise % 6,4 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatlarında eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan % 189,1'e ulaşılmasının ardından ekim ve kasım aylarında düşüş kaydederek % 174,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda ise ağustos ayında görülen en yüksek değer ardından üç ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış % 48,7 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal % 164,5, reel % 43,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıl genelinde konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmuştur. Bu sonuçlarla konut fiyat artışları 2022 yılında en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Kasım 2022 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 16.984 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 26.904 TL/m², İzmir'de 20.861 TL/m², Ankara'da 12.446 TL/m² olmuştur.

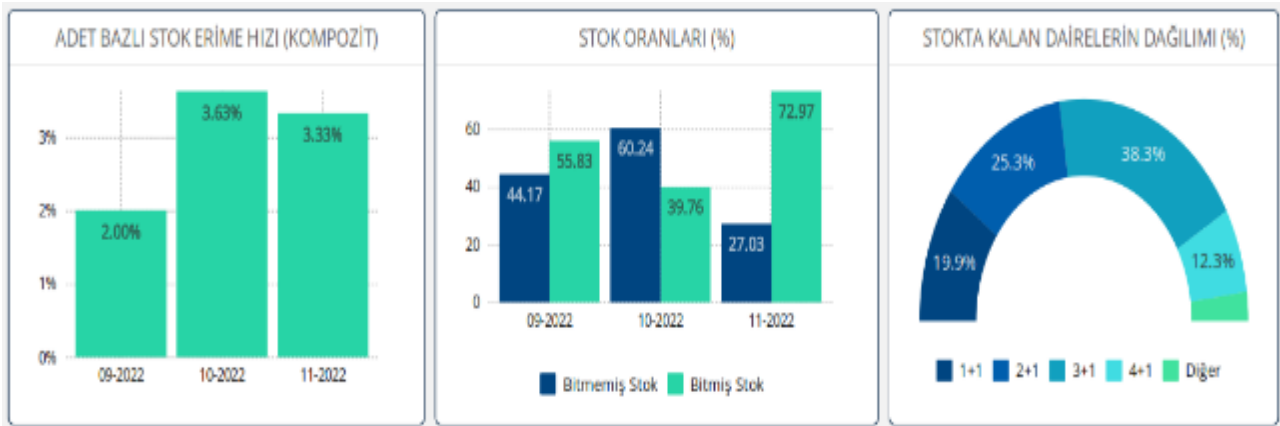
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Kasım ayında bir önceki aya göre % 2,33, geçen yılın aynı dönemine göre % 99,43 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise % 322,20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



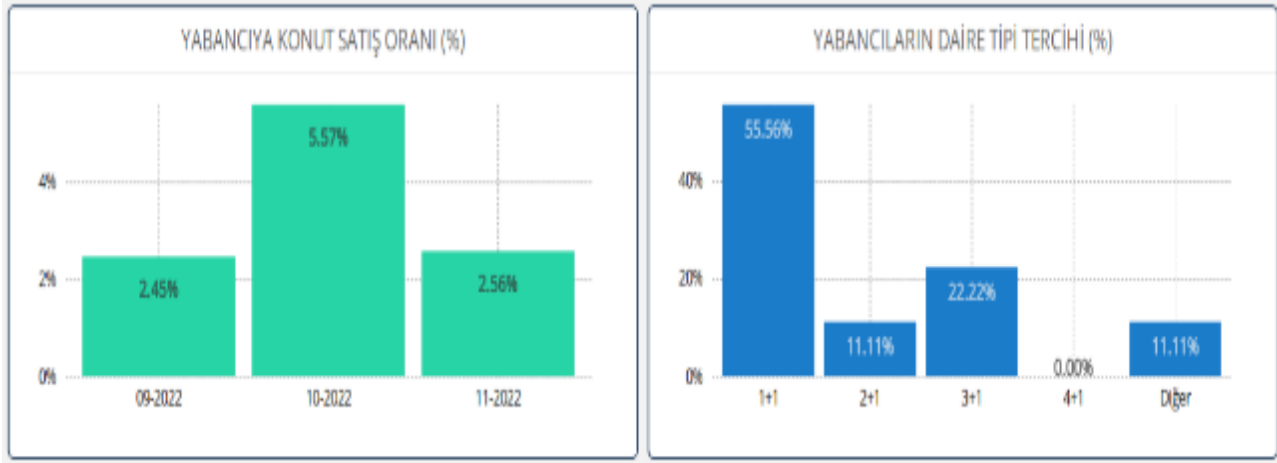
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2022 Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde % 2,64 oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde % 4,64 oranında nominal artış, 3+1 konut tipinde % 3,31 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde % 0,61 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



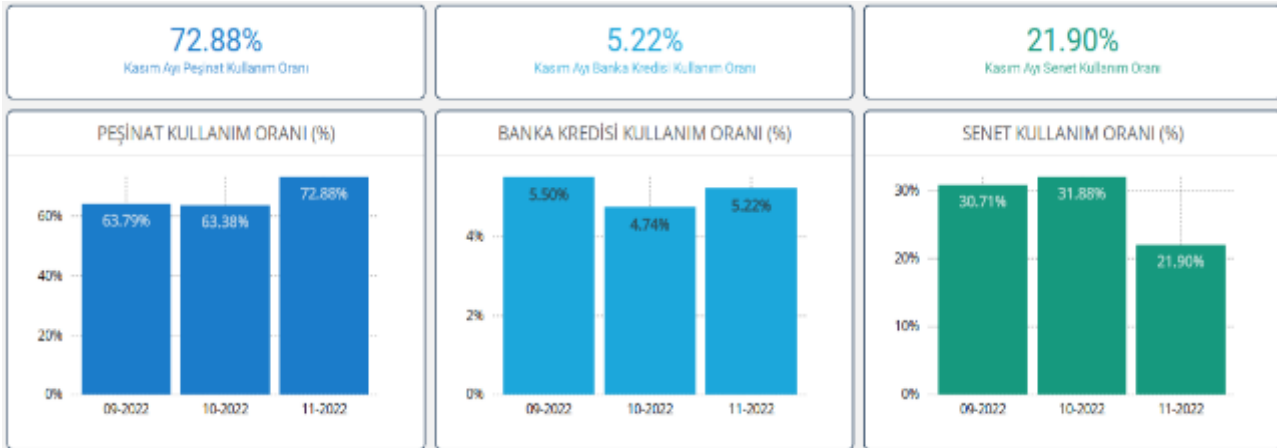
2022 Kasım ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında % 3,33 oranında erime gözlenmiştir. 2022 Kasım ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların % 72,97'si bitmiş konut stoklarından, % 27,03'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2022 Kasım ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların % 2,56'lık (son 6 aylık ortalama % 10,47) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Kasım ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların % 55,56'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Kasım ayında peşinat kullanım oranı % 72,88, banka kredisi kullanım oranı % 5,22 ve senet kullanım oranı % 21,90 olarak gerçekleşmiştir.



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100-TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya Yarımadası'nın doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki kayalık bir yamaçta bulunan Yarımburgaz Mağaraları'nda rastlanan buluntular, İstanbul'da tarih öncesi çağda, buraya ilk yerleşen insanların balıkçılık ve avcılıkla geçinmekte olduklarını ortaya koymaktadır.



Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki yarımada'nın üzerinde birkaç kilometrelik surlarla çevrili liman yapısı, mendirek ile kıyılarda Helenistik-Geç, Roma-Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen çok sayıda yapı kalıntıları tespit edilmiştir. Yazılı kaynak taramalarına göre, bu yapı kalıntılarının Helenistik dönemde var olduğu bilinen "Bathonea" adlı antik kent olduğu ortaya çıkmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yeşilköy nahiyesinin bir köyü statüsünde bulunan Küçükçekmece, 1956 yılında nahiye merkezi oldu. 1981'de Avcılar, Halkalı, Sefaköy Belediyeleri'ni bünyesine alan Küçükçekmece, yeni bir belediye şube müdürlüğü olarak İstanbul Belediyesi'ne bağlandı.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla biri köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri, Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolu'nun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluştuğu söylenebilir.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 808.957 kişidir.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- 892 ada 1 no'lu parselin imar durumu,
- Mesken olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- 897 ada 2 no'lu parselin mevcut imar durumu (İlkokul Alanı),
- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye’de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre % 0,4’lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre % 4,8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda “6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı



7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:



- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 892 ada 1 no'lu parsel **Ticaret + Konut Alanı** lejantına sahiptir.

897 ada 2 no'lu parsel ise İlkokul Alanı lejantına sahiptir. Taşınmaz "DOP ada ve DOP parsel taşınmazın imar (TSM) işlemi" edinme sebebinden 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Tapu takyidatında beyanlar bölümüne 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı beyanı düşülmüştür. Sonuç olarak; değerlemeye konu 897 ada 2 no'lu parselin yukarıda belirtilen hususlarda gözetildiğinde tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

Raporun "7.2.2. ve 7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan emsal taşınmazlar 892 ada 1 no'lu parsel içindir.

Değerlemeye konu taşınmazlar boş parsel konumundadırlar bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu çalışmamızda **892 ada 1 no'lu parselin** pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

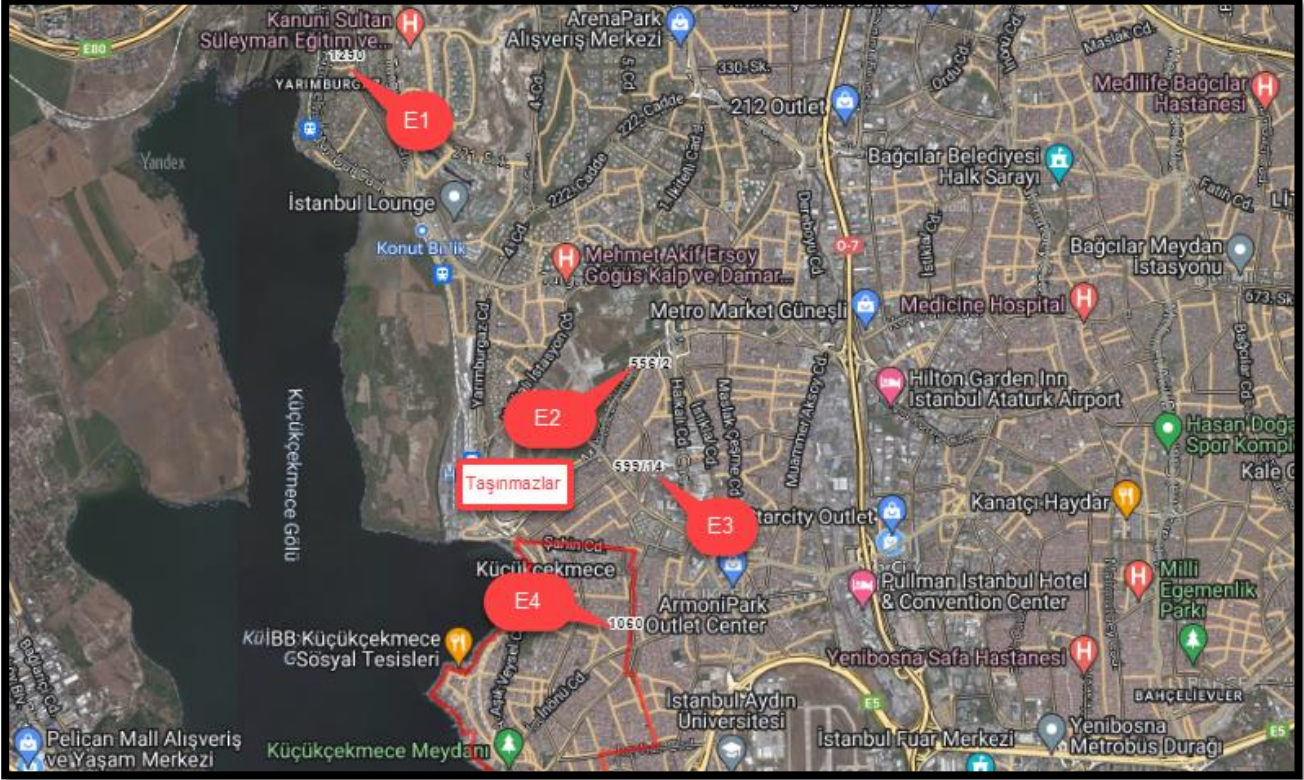
7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 614 m² yüzölçümüne sahip 1290 no'lu parsel 9.400.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 15.310,-TL)
İlgili tel.: 0212 423 68 07
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Yençok: 3 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 134,69 m² yüzölçümüne sahip 556 ada 2 no'lu parsel 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 38.980,-TL)
İlgili tel.: 0212 425 31 35
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Yençok: 3 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 106 m² yüzölçümüne sahip 599 ada 14 no'lu parsel 2.950.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 27.830,-TL)
İlgili tel.: 0532 634 78 78
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 339 m² yüzölçümüne sahip 1060 no'lu parselin 169,50 m²'lik kısmı 6.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 35.400,-TL)
İlgili tel.: 0533 470 59 24

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.





7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari üniteler araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.2.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu **892 ada 1 no'lu parsel** için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, hisseli mülkiyet, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

892 ADA 1 NO'LU PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	15.310	20%	20%	0%	-5%	-10%	19.135
Emsal 2	38.980	-30%	25%	0%	-15%	-20%	23.390
Emsal 3	27.830	-20%	25%	0%	-15%	-15%	20.875
Emsal 4	35.400	-45%	20%	10%	-15%	-15%	19.470
Ortalama							20.720

7.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ					
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
892	1	56.743,91	Ticaret + Konut Alanı	20.720	1.175.735.000
897	2	7.402,80	İlkokul Alanı	0	0
TOPLAM		64.146,71		TOPLAM	1.175.735.000

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer'in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi ile parselin pazar değerine ulaşmak için, parselin maliyetinin, parsel 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.

İNA yöntemi, taşınmazların değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

2) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri



7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

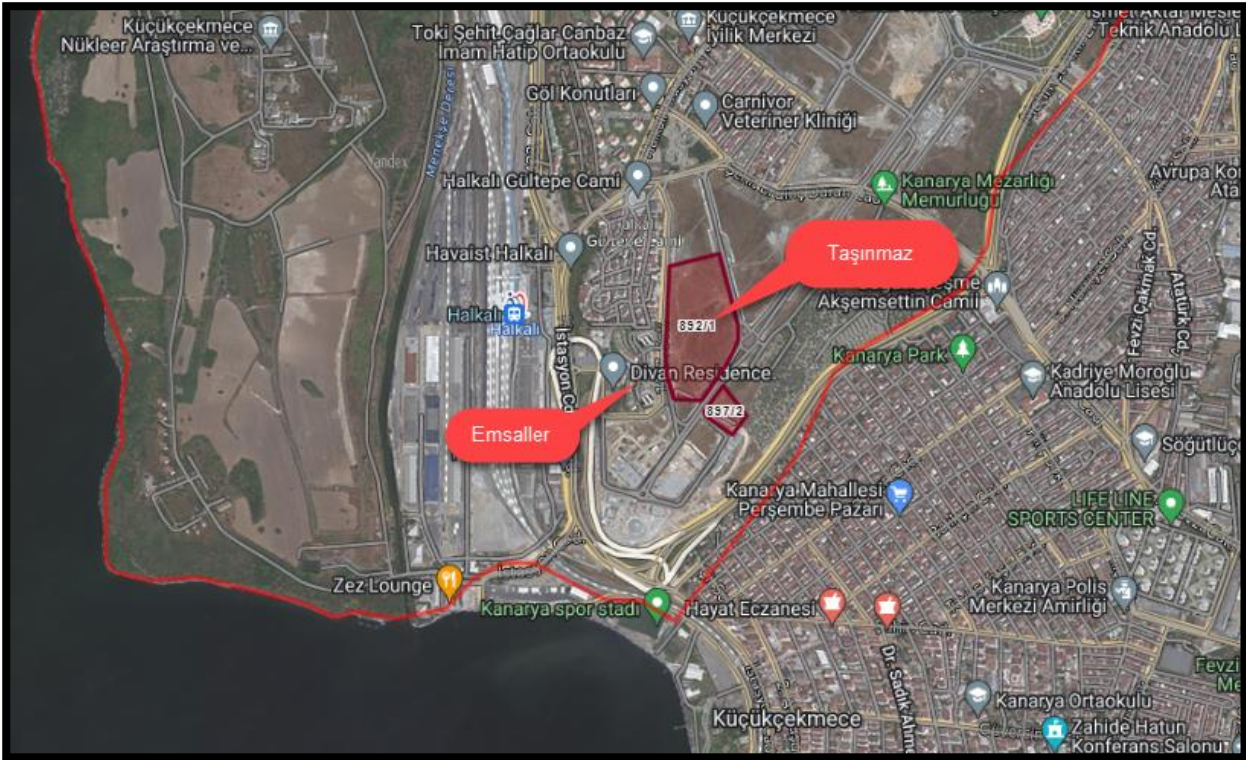
Konut Emsalleri:

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 3. katta konumlu, 92 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 3.975.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 43.210,-TL)
İlgili tel.: 0543 344 86 10
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, bahçe katta konumlu, 96 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 44.270,-TL)
İlgili tel.: 0506 026 58 28
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 5. katta konumlu, 67 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 2.650.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 39.550,-TL)
İlgili tel.: 0212 698 80 88
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 4. katta konumlu, 95 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 3.800.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 40.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 696 06 86

İşyeri Emsalleri:

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu cadde üzerinde konumlu binanın, zemin katında konumlu, 105 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. Halihazırda kira getirisinin 12.000,-TL olduğu beyan edilmektedir. (m² birim satış fiyatı 50.000,-TL)
İlgili tel.: 0506 106 45 67
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ara sokak üzerinde konumlu binanın, zemin katında konumlu, 90 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 35.560,-TL)
İlgili tel.: 0532 652 49 87
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu cadde üzerinde konumlu binanın, zemin katında konumlu, 65 m² eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 50.000,-TL)
İlgili tel.: 0505 292 88 00

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.2.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefide bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.2.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

KONUTLAR İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	43.210	0%	10%	0%	0%	-5%	45.370
Emsal 2	44.270	0%	10%	0%	0%	-5%	46.480
Emsal 3	39.550	0%	10%	0%	0%	-5%	41.530
Emsal 4	40.000	0%	10%	0%	0%	-5%	42.000
Ortalama							43.800

İŞYERLERİ İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	50.000	0%	15%	0%	0%	-5%	55.000
Emsal 2	35.560	25%	25%	0%	0%	-5%	51.560
Emsal 3	50.000	0%	15%	0%	0%	-5%	55.000
Ortalama							53.900

7.4.2.3. GENEL VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Rapora konu parsellerin yüzölçümü aşağıdaki gibidir:

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Lejant
892	1	56.743,91	Ticaret + Konut Alanı (TICK-2)
897	2	7.402,80	İlkokul Alanı
TOPLAM		64.146,71	

- İmar durumu ve imar planı notları da gözetilerek proje bütünlüğü kapsamında inşa edilecek projenin ortak alanları ile satılabilir eklentili brüt alanları aşağıdaki gibi hesaplanarak belirlenmiştir.
- Bölgede yer alan benzer konseptteki projeler eklentili brüt alan olarak pazarlanmakta bu husus gözetilerek değerlemede eklentili brüt alanlar dikkate alınmıştır.
- Buna göre projenin toplam alanları aşağıdaki gibidir.

892 Ada 1 No'lu Parsel Tamamı	
Arsa Alanı (m ²)	56.743,91
Katlar Alanı Katsayısı (KAKS)	1,60
Emsal İnşaat Alan (m ²)	90.790,26
Satılabilir Eklentili Brüt Alan (m ²)	118.027,33
Toplam Satışa Esas Eklentili Brüt Ticari Alanı (m ²)	11.802,73
Toplam Satışa Esas Eklentili Brüt Konut Alanı (m ²)	106.224,60
Toplam inşaat alanı (m²)	181.580,51

- İç mekanlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin A sınıfı konut standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı düşünülmektedir.
- Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler, standartlar ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
- Yapıların mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.

7.4.3. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında **"maliyet yaklaşımı yöntemi"** kullanılmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **181.580,51 m²**'dir.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli, projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşa edilecek olan projenin yapı sınıfı ve grubunun IV-C (Konut – İş yeri) olacağı varsayılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m² birim bedeli 8.825,-TL'dir. Ancak bölgedeki gayrimenkul piyasasında bulunan A sınıfı konut standartlarında inşa edilen projelerin; zemin iyileştirme maliyeti (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti), tesisat, teçhizat ve altyapı maliyetlerinden dolayı m² birim inşaat maliyetinin; % 50 oranında daha fazla hesaplanmış olup inşaat maliyeti; ~ 13.250,-TL (= 8.825 x 1,50) olacağı varsayılmıştır.
- Proje inşaatına 2023 yılında başlanıp, inşaatın 2025 yılında tamamlanması varsayılmıştır. İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlarda tamamlanacağı öngörülmüştür.

	YILLAR		
	2023	2024	2025
İNŞAAT GERÇEKLEŞME ORANI	% 20	% 35	% 45

- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2024 yılında % 35, 2025 yılında ise yıllık % 25 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirme yapılmış olup, vergi değerlendirme dikkate alınmamıştır.
- Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

7.4.4. PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında binanın tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Projenin tamamı için satılabilir alan bilgisi detayı aşağıdaki gibidir:

892 Ada 1 No'lu Parsel Tamamı	
Arsa Alanı (m ²)	56.743,91
Satışa Esas Eklentili Brüt Ticari Alanı (m ²)	11.802,73
Satışa Esas Eklentili Brüt Konut Alanı (m ²)	106.224,60

- Satılık emsallerin analizi raporun "7.3.2.2. Satılık Emsallerin Analizi" başlığı altında açıklanmıştır. Sonuç olarak; konutların 2023 yılı ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 43.800,-TL; işyerlerinin 2023 yılı ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 53.900,-TL olarak takdir olunmuştur.
- Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre; son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 25 – 30 arasında değişmektedir. Bu bilgidен hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin de m² başına satış değerinin 2024 yılı için % 30 kadar, 2025 yılı için ise % 25 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışların gerçekleşme oranı aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.



	YILLAR		
	2023	2024	2025
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (KONUT)	% 20	% 40	% 40
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (İŞYERİ)	% 0	% 0	% 100

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirme yapılmış olup, vergi değerlendirme dikkate alınmamıştır.

- Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

7.4.5. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

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 rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 11,39'dur. 2023 projeksiyon döneminde risksiz getiri oranı % 11,50 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen 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 hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2023 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan **iskonto oranı % 17** (Risksiz Getiri Oranı (% 11,5) + Risk primi (% 5,5)) olarak kabul edilmiştir.

7.2.1 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri ~ **2.451.065.000,-TL**, proje hasılatının bugünkü finansal değeri ise; **5.243.150.000,-TL**'dir.

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akış yöntemiyle hesaplanan; proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri ile proje hasılatının bugünkü finansal değerinin farkından ortaya çıkan değer; geliştirilmiş arsa değerini yansıtmaktadır. Proje hasılatının bugünkü finansal değeri içerisinde ayrıca müteahhit ve arsa karı bulunmaktadır. Müteahhit kârının % 30 olacağı varsayıldığında hasılat; ~ **3.670.205.000,-TL** (5.243.150.000,-TL x % 70) olacaktır.

Projenin Yatırımcı Karı Dahil Toplam Hasılatı (TL)	5.243.150.000
Projenin Yatırımcı Karı Hariç (% 30) Toplam Hasılatı (TL)	3.670.205.000
Projenin Toplam Maliyet (TL)	2.451.065.000
892 Ada 1 No'lu Parselin Değeri (TL)	1.219.140.000
892 Ada 1 No'lu Parselin Alanı (m²)	56.743,91
892 Ada 1 No'lu Parselin m² Birim Değeri	21.485

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın sözü konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin 892 ada 1 no'lu parselin **"üzerinde ticari üniteleri barındıran karma bir konut projesi inşa edilmesi"**; 897 ada 2 no'lu parselin ise **"üzerinde ilköğretim okul inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

892 ada 1 no'lu parselin kullanılan değerlendirme yöntemlerine göre 892 ada 1 parselin pazar değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.175.735.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.219.140.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre; rapor konusu 892 ada 1 no'lu parselin pazar değeri için; **1.175.735.000,-TL (Birmilyaryüzyetmişbeşmilyonyediyüzotuzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

897 ada 2 no'lu parsel ise İlkokul Alanı lejantına sahiptir. Taşınmaz "DOP ada ve DOP parsel taşınmazın imar (TSM) işlemi" edinme sebebinden 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Tapu takyidatında beyanlar bölümüne 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı beyanı düşülmüştür. Sonuç olarak; değerlemeye konu 897 ada 2 no'lu parselin yukarıda belirtilen hususlarda gözetildiğinde tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup boş durumdadır.



8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "14.07.2017 tarih ve 25529 yevmiye no ile Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." beyanı; taşınmazların Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken TOKİ'ye geçmesi sebebiyle konulmuştur. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; imar uygulaması öncesinde, parsel üzerinde yer alan ve halihazırda yıkılmış yapılardan gelmekte olup halihazırda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

897 ada 2 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı." beyanı; parselin mevcut imar durumunu gösterir beyan notudur. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde bir proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf (hafriyat çalışmaları vb.) bulunmamaktadır.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları portföyünde bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları portföyünde bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla parsel için takdir olunan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
892 Ada 1 No'lu Parselin Pazar Değeri	1.175.735.000,-TL	1.269.793.800,-TL
897 Ada 2 No'lu Parselin Pazar Değeri	0	0

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.03.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 16.03.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazıları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri