



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

2 Adet Arsa

**Değerleme**

Beykoz / İstanbul

**Raporu**

2022REV936 / 30.12.2022



**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**Sayın Saldıray SÖKMEN,**

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan "**2 Adet Arsa**"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV936** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 3.763 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |               |  |
|-----------------------------------|---------------|--|
| Değer Tarihi                      | 30.12.2022    |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 20.370.000 TL | Yirmimilyonüçyüzyetmişbin-TL                   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 21.999.600TL  | Yirmibirmilyondokuzyüzdoksandokuzbinaltıyüz-TL |

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2022 tarihli sözleşme ve 01.11.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Ezine Feyza DURU**

**Değerleme Uzman Yardımcısı**

**Lisans No: 919105**

**Doğuşcan İĞDIR**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans No:404244**

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans no: 402293**

## İçindekiler

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Yönetici Özeti.....  | 4                            |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                              | 6                            |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....                 | 12                           |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                                     | 2                            |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                               | 5                            |
| SWOT Analizi.....  | 7                            |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....                   | 9                            |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 24                           |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....                  | 26                           |
| Ekler .....  | Error! Bookmark not defined. |

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |   |   |                           |
|--|---|---|---------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart  |   |                           |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Tam mülkiyet  |   |                           |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Bu değerlendirme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır. |   |                           |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.   |   |                           |
| KISITLAMALAR                           | Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.   |   |                           |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.  |   |                           |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |   |   |                           |
| ADRES                                  | Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 13 pafta, 2037 ve 2038 no.lu parseller Beykoz/İstanbul             |   |                           |
| TAPU KAYDI                             | İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı Mahallesi, 2037 ve 2038 no.lu parseller  |   |                           |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 2037 no.lu parsel: 2.450 m <sup>2</sup>   | 2038 no.lu parsel: 1.313 m <sup>2</sup> |                           |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Konut   | KAKS: 0,25                              | H <sub>maks</sub> : 2 kat |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Konut Alanı   |   |                           |
| DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER         |   |   |                           |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Yaklaşımı   |   |                           |
| DEĞER TARİHİ                           | 30.12.2022  |   |                           |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 20.370.000 TL   |   |                           |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 21.999.600 TL   |   |                           |

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



# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortakları A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022REV936 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı, 2037 ve 2038 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı Mahallesi, 2037 ve 2038 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar              | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 30.12.2013   | 2013A837       | Ozan KOLCUOĞLU<br>Hüsniye BOZTUNÇ | 1.520.000                    |
| <b>Rapor 2</b> | 29.12.2017   | 2017REV947     | Simge SEVİN<br>Ozan KOLCUOĞLU     | 3.170.000                    |

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

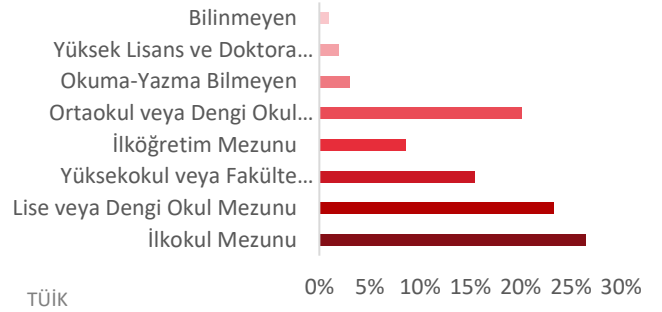
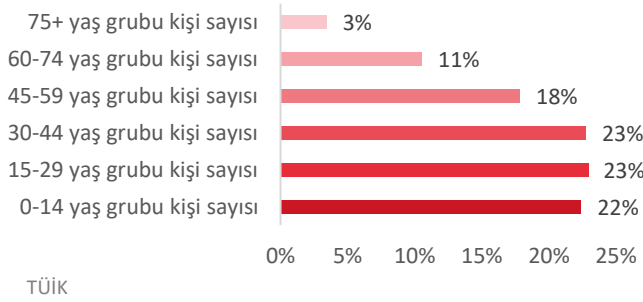
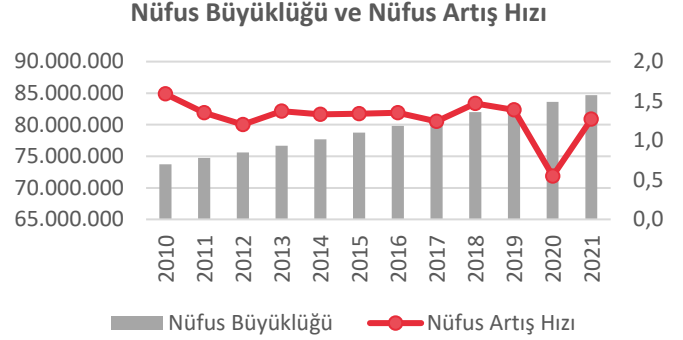
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

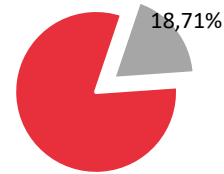
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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

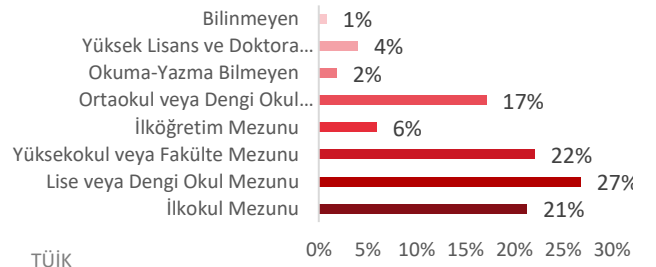
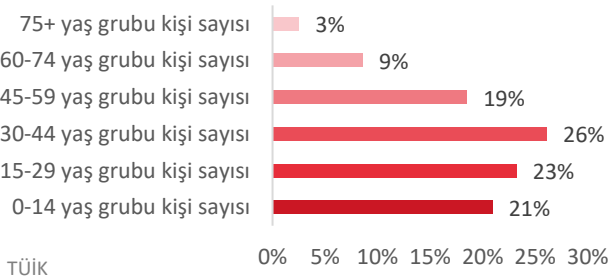


##### İstanbul

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



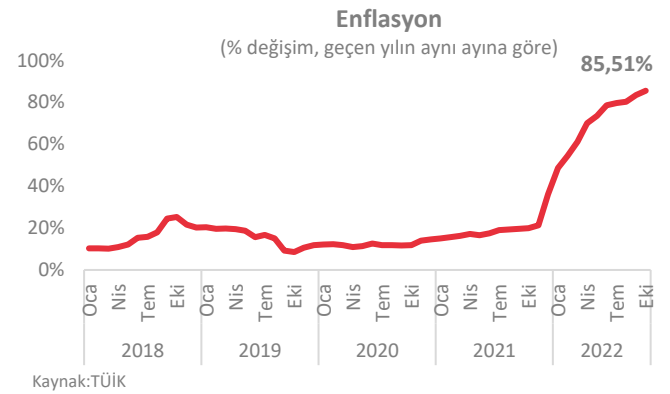
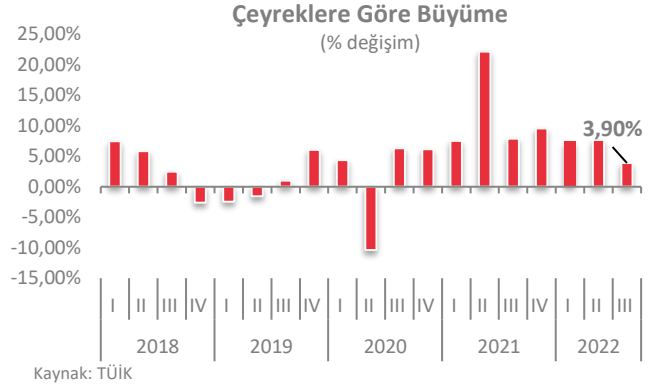
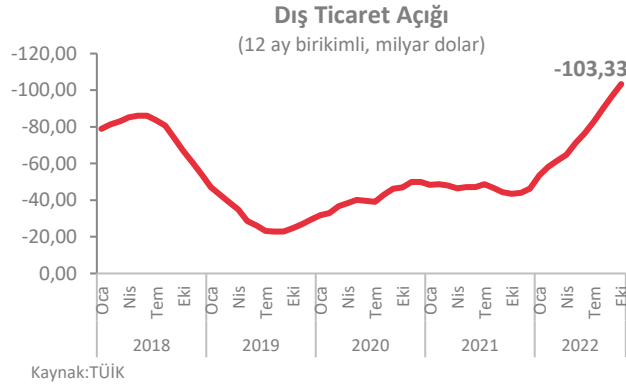
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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

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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |  |                      |
|------------------------------|--|----------------------|
| İli                          | İstanbul   |                      |
| İlçesi                       | Beykoz   |                      |
| Mahallesi                    | Çayağzı  |                      |
| Köyü                         | -  |                      |
| Sokağı                       | -  |                      |
| Mevki                        | -  |                      |
| Ada No                       | -  | -                    |
| Parsel No                    | 2037   | 2038                 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa   | Arsa                 |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 2.450 m <sup>2</sup>                             | 1.313 m <sup>2</sup> |
| Malik / Hisse                | Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam |                      |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2022 tarih, saat 16:41 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### **Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-16:41



Kayı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 010322293173 | 20221207-1753-F02656 | 29317      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                        |                                |         |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana taşınmaz           | Ada/Parsel:                    | 0/203/  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 25096571               | AT Yüzölçümü(m2):              | 2450.00 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYKOZ        | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Beykoz                 | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÇAYAĞZI(RİVA) Mah.     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 21/2036                | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif                  | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA    |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 227537938         | (SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2450.00   | 2450.00          | Satış<br>11 12 2012<br>7290 | -                           |

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GThWmyc2jcb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2022-16:41



Kayı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 010322293173 | 20221207-1753-F02656 | 29317      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                        |                                |         |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Tasınmaz           | Ada/Parsel:                    | 0/2038  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 25086980               | AT Yüzölçümü(m2):              | 1313.00 |
| il/ilçe:            | İSTANBUL/BEYKOZ        | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Beykoz                 | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÇAYAĞZI(RİVA) Mah.     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 21/2037                | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif                  | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA    |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 361552281         | (SN:5796910) ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1313.00   | 1313.00          | Satış 09-11-2016 12637      | -                           |

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7A0Xy\_Qybi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

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

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

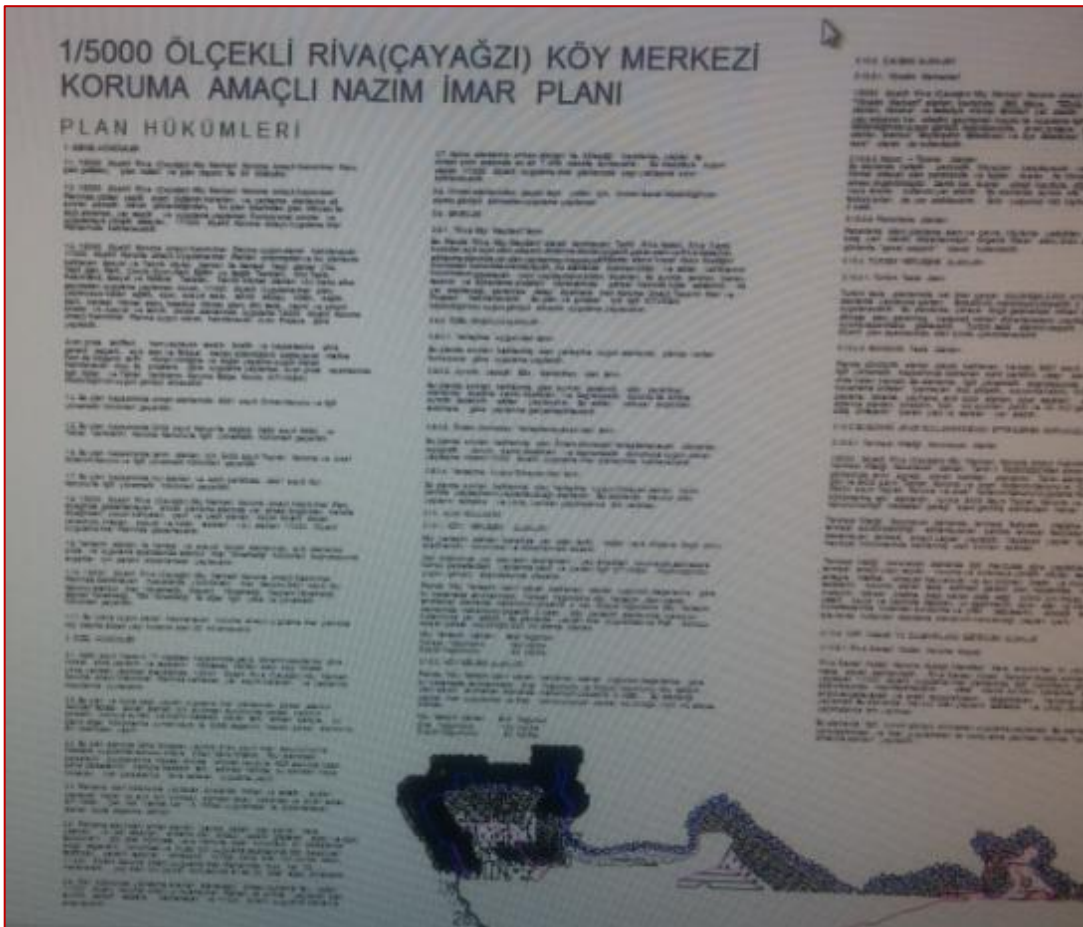
**Plan Onay tarihi:** 22.10.1998

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 0,25
- H<sub>maks</sub>: 2 kat

**Plan Notları**







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

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

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

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

#### **Yapı Denetim:**

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

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

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

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

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

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 2037 ve 2038 no.lu parseller

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

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

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

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





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 2037 ve 2038 no.lu parsellerdir. 2037 no.lu parsel 2.450 m<sup>2</sup>, 2038 no.lu parsel 1.313 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmaz, Riva Deresi kıyısında yer almaktadır. Parselin kuzeydoğu cephesini oluşturan yol, taşınmazın bulunduğu bölgeyi Riva merkezine bağlamaktadır. Bu yol imar planında 15 m'lik olarak planlanmıştır.

Taşınmazın etrafı, yola cepheli kısımda yaklaşık 2,5 m yükseklikte beton duvar ile komşu parsel cepheleri doğal taş kaplamalı duvar üstü tel ile çevrilidir. Yol cephesinde sürgülü otomatik demir kapı bulunmaktadır. Taşınmazın kıyı cephesinde, dereye doğru merdiven ve güneşlenme alanı şeklinde oluşturulmuş bir alan tik malzeme ahşap ile kaplıdır. Parselin yürüyüş yolu olarak düzenlenen kısımları beton kaplı olup diğer kısımları çim alan olarak düzenlenmiştir. Parsel üzerinde yarı açık sundurma şeklinde düzenlenen alan bulunmakta olup bu kısımda endüstriyel mutfak malzemelerinin kullanıldığı bir mutfak alanı oluşturulmuştur. Edinilen bilgiye göre taşınmazın rekreatif amaçlı kullanılması düşünülmektedir. Taşınmazın bulunduğu aks üzerinde Riva Konakları Sosyal Tesisi de bulunmakta olup çevredeki konut siteleri için benzer kullanımların dere aksı boyunca gelişmesinin beklendiği öğrenilmiştir.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### \* TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

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

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                      | Konum                         | Lejant              | Satış Durumu/<br>Zamanı | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı | Birim Satış Fiyatı   | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|--|
|    |                                    |                               |                     |                         |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |  |
| 1  | Mert Öztürk:<br>0532 441 14 11     | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Konut Alanı E: 0,25 | Satılmış/1,5 ay önce    | 1.400                        | 11.000.000   | 7.857                | * Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almakta olup benzer konum avantajlarına sahiptir.<br>* Ana yola cephesi bulunmamaktadır.<br>* Taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.   |
| 2  | Cihan Tekant:<br>0 (532) 162 60 37 | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Konut Alanı E: 0,25 | Satılmış/2,5 ay önce    | 800                          | 5.000.000    | 6.250                | * Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.<br>* Ana yola cephesi olmayıp konu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır.<br>* Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.   |
| 3  | Oğuz Baş:<br>0 (536) 931 81 81     | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Konut Alanı E: 0,25 | Satılık                 | 579                          | 4.750.000    | 8.204                | * Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.<br>* Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (957 no.lu parseldir.)<br>* Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.  |
| 4  | Oğuz Baş:<br>0 (536) 931 81 81     | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Konut Alanı E: 0,25 | Satılık                 | 976                          | 8.500.000    | 8.709                | * Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.<br>* Riva merkeze ve sahile yakın konumda olup konu taşınmazlara göre avantajlı konum özelliklerine sahiptir. (1071 no.lu parseldir.)<br>* Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 5  | Hikmet Öztürk:<br>0(533) 747 18 10 | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Konut Alanı E: 0,25 | Satılık                 | 4.124                        | 31.000.000   | 7.517                | * Konu taşınmazlarla yakın konumda yer almakta olup benzer konum avantajlarına sahiptir.<br>* Taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. (1148 no.lu parseldir.)<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlardan taşınmazlara göre daha büyüktür.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.   |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Riva'da arsa stoğunun oldukça fazla olduğu görülmüş olup en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 5.000-5.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Konut Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                       | Konum                         | Kullanım | Satış Durumu/<br>Zamanı | Brüt Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı<br>(TL) | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme   |
|----|-------------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|--|---|
| 1  | Tunca Özhan<br>0 (532) 275 23 43    | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Villa    | Satılık                 | 267                             | 15.495.000           | 58.034                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.</li> <li>* Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir.</li> <li>* Göl manzarasına sahiptir.</li> <li>* 3 katlı olup 4+1 tipolojidedir.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>         |
| 2  | Selim Kılıç<br>0(532) 542 06 11     | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Villa    | Satılık                 | 290                             | 17.150.000           | 59.138                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.</li> <li>* Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir.</li> <li>* Deniz manzarasına sahip değildir.</li> <li>* 3 katlı olup 4+1 tipolojidedir.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul> |
| 3  | Damla Atakan<br>0(533) 597 58 26    | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Villa    | Satılık                 | 185                             | 12.000.000           | 64.865                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.</li> <li>* Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir.</li> <li>* 2 katlı olup 3+1 tipolojidedir.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>  |
| 4  | Abdullah Barak<br>0 (543) 559 46 30 | Çayağzı Mahallesi'nde konumlu | Villa    | Satılık                 | 185                             | 11.950.000           | 64.595                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.</li> <li>* Düşler Vadisi Riva Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir.</li> <li>* 2 katlı olup 4+1 tipolojidedir.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>  |

| No | Bilgi Kaynağı                    | Konum                               | Kullanım | Satış Durumu/<br>Zamanı | Brüt Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı<br>(TL) | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|----------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|--|--|
| 5  | Yeşim Hitay<br>0 (530) 960 68 69 | Çayağzı<br>Mahallesi'nde<br>konumlu | Villa    | Satılık                 | 172                             | 11.500.000           | 66.860                                     | * Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır.<br>* Düşler Vadisi Sitesi'nde konumludur.<br>* Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir.<br>* Deniz manzarasına sahip değildir.<br>* 2 katlı olup 3+1 tipolojidedir.<br>* Yeni binada konumludur.<br>* Pazarlık payı vardır. |

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki villa satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile havuz, sauna gibi eklentilerinin olup olmadığına bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 50.000 – 55.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                             |                          |  |                                   |              |              |              |
|---|--------------------------|--|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|   | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller     |                                   |              |              |              |
|   |                          | 1                                      | 2                                 | 3            | 4            | 5            |
|   |                          | Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 7.857        | 6.250        | 8.204        |
| Pazarlık Payı                                     | 0%                       |  | 0%                                | -5%          | -10%         | -20%         |
| Mülkiyet Durumu                                   | 0%                       |  | 0%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
| Satış Koşulları                                   | 0%                       |  | 0%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
| Ruhsata Sahip Olma Durumu                         | 0%                       |  | 0%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
| Piyasa Koşulları                                  | 5%                       |  | 7%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler             | Konum                    | -10%                                   | 5%                                | -10%         | -15%         | -15%         |
|   | Yapılaşma Hakkı          | 0%                                     | 0%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
|   | Yüz Ölçümü               | -11%                                   | -17%                              | -19%         | -15%         | 17%          |
|   | Fiziksel Özellikleri     | -12%                                   | -5%                               | 0%           | -5%          | -10%         |
|   | Yasal Özellikleri        | 0%                                     | 0%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
| <b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> |                          | <b>5.527</b>                           | <b>5.551</b>                      | <b>5.533</b> | <b>5.095</b> | <b>5.532</b> |

\* 2037 no.lu parsel için hazırlanmıştır.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT                       |                          |  |                                   |               |               |               |
|---|--------------------------|--|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller     |                                   |               |               |               |
|   |                          | 1                                      | 2                                 | 3             | 4             | 5             |
|   |                          | Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 58.034        | 59.138        | 64.865        |
| Pazarlık Payı                                     | -10%                     |  | -10%                              | -10%          | -15%          | -15%          |
| Mülkiyet Durumu                                   | 0%                       |  | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
| Satış Koşulları                                   | 0%                       |  | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
| Ruhsata Sahip Olma Durumu                         | 0%                       |  | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
| Piyasa Koşulları                                  | 0%                       |  | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler             | Konum                    | 3%                                     | 3%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Yapılaşma Hakkı          | 0%                                     | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Yüz Ölçümü               | 0%                                     | 0%                                | 0%            | 5%            | 0%            |
|   | Fiziksel Özellikleri     | 5%                                     | 3%                                | -5%           | -5%           | -3%           |
|   | Yasal Özellikleri        | 0%                                     | 0%                                | 0%            | 0%            | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> |                          | <b>56.409</b>                          | <b>56.418</b>                     | <b>55.459</b> | <b>54.905</b> | <b>55.126</b> |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| ARSA DEĞERİ                   |                              |                                  |                   |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel                    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)  |
| 2037 parsel                   | 2.450,00                     | 5.500                            | 13.475.000        |
| 2038 parsel                   | 1.313,00                     | 5.250                            | 6.893.250         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                                  | <b>20.368.250</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                                  | <b>20.370.000</b> |

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsellerin birlikte kullanılacağı düşünülerek proje geliştirilmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamaların hiçbir kalemine KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Proje inşaatının 2 yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projedeki villaların satılacağı varsayılmış olup 2023 yılı konut ünite satış fiyatı 55.000 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- Villa fonksiyonunun satışına 2023 yılı itibariyle başlanacağı ve 2 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada risksiz getiri oranı %17,30 olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki otopark ihtiyacının parsel içerisinde açık otopark şeklinde çözüleceği varsayılmıştır.

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

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

Aynı bölgede yer alan, çok sayıda parsel ve yaklaşık 250.000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşması planlanan proje için arsa sahibine %40-%42 hasılat payı olacak şekilde görüşmelerin devam ettiği, konu parsellerin çok büyük bölümünün E=0,25, Konut Alanı lejandında kaldığı öğrenilmiştir.

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

|  |             |
|--|-------------|
| Ada/Parsel No                              | 0/2037-2038 |
| İmar Durumu                                | Konut       |
| Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | 3.763,00    |
| Emsal / KAKS                               | 0,25        |
| Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )       | 940,75      |
| Emsal Harici Katsayısı                     | 30%         |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 1.222,98    |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 1.222,98    |
| Konut Alanı (m <sup>2</sup> )              | 1.222,98    |

| <b>İnşaat Maliyetleri</b> |                             |  |                   |
|---------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Fonksiyon                 | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet (TL)      |
| Konut Fonksiyonu          | 1.222,98                    | 18.000                                     | 22.013.550        |
| Sığınak                   | 28,00                       | 5.000                                      | 140.000           |
| <b>Toplam</b>             | <b>1.250,98</b>             |  | <b>22.153.550</b> |

| <b>Altyapı Maliyeti</b>                 |      |              |
|---|------|--------------|
| Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | Oran | Maliyet (TL) |
| 22.153.550,00                           | 12%  | 2.658.426    |

| <b>Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri</b> |      |              |
|--|------|--------------|
| Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)    | Oran | Maliyet (TL) |
| 22.153.550,00                              | 5,0% | 1.107.678    |

| <b>Toplam Maliyet (TL)</b>       |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 22.153.550,00        |
| Altyapı Maliyeti                 | 2.658.426,00         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 1.107.677,50         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>25.919.653,50</b> |

| <b>Proje Genel Giderleri</b> |      |              |
|------------------------------|------|--------------|
| Toplam Maliyet (TL)          | Oran | Maliyet (TL) |
| 25.919.653,50                | 8%   | 2.073.572    |

| <b>Toplam Maliyet (TL)</b>       |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 22.153.550        |
| Altyapı Maliyeti                 | 2.658.426         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 1.107.678         |
| Proje Genel Giderleri            | 2.073.572         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>27.993.226</b> |

Proje Birim Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin) 22.377,13

**Maliyetin Yıllara Dağılımı**

| Yıllar       | 30/12/2022 | 30/12/2023 | 30/12/2024 |
|--------------|------------|------------|------------|
| Oran         | 0%         | 60%        | 40%        |
| Maliyet (TL) | 0          | 16.795.935 | 13.436.748 |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>Konut Fonksiyonu</b>                 |           |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 55.000,00 |

|                        |      |
|------------------------|------|
| <b>Diğer Oranlar</b>   |      |
| Pazarlama Gideri Oranı | 1,0% |

| <b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>             |            |                   |                   |            |            |            |
|---|------------|-------------------|-------------------|------------|------------|------------|
| Yıllar                                    | 30/12/2022 | 30/12/2023        | 30/12/2024        | 30/12/2025 | 30/12/2026 | 30/12/2027 |
| <b>Konut Fonksiyonu</b>                   |            |                   |                   |            |            |            |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 1.222,98   | 1.222,98          | 1.222,98          | 1.222,98   | 1.222,98   | 1.222,98   |
| Satış Oranı (%)                           | 0,00%      | 70,00%            | 30,00%            | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Satılan Alan (m <sup>2</sup> )            | -          | 856,08            | 366,89            | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )   |            | 55.000,00         | 74.250,00         | 89.471,25  | 104.234,01 | 117.523,84 |
| <b>Toplam Konut Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>47.084.538</b> | <b>27.241.768</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Proje Toplam Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>47.084.538</b> | <b>27.241.768</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>                    | <b>0</b>   | <b>16.795.935</b> | <b>13.436.748</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Pazarlama Gideri</b>                   | <b>0</b>   | <b>470.845</b>    | <b>272.418</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                 | <b>0</b>   | <b>29.817.757</b> | <b>13.532.602</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>              | <b>0</b>   | <b>18.179.340</b> | <b>10.518.047</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Müteahhit Gelirleri</b>                | <b>0</b>   | <b>8.841.595</b>  | <b>1.396.394</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 17,30%            | 17,30%            | 17,30%            |
| Risk Primi                                | 3,34%             | 4,34%             | 5,34%             |
| İndirgeme Oranı                           | 22,00%            | 22,50%            | 23,00%            |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>33.527.879</b> | <b>33.353.990</b> | <b>33.181.816</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>33.530.000</b> | <b>33.350.000</b> | <b>33.180.000</b> |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| <b>Arsa Sahibi</b> | 39% |
| <b>Müteahhit</b>   | 55% |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Arsa Değeri (TL)                                     | <b>21.845.492</b> |
| Müteahhit Geliri (TL)                                | <b>8.147.653</b>  |
| <b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>          | <b>5.805</b>      |
| <b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>5.800</b>      |

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların boş arsa değeri 20.370.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Konut**" amaçlı kullanımudur.

#### 7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

## 7.8 KDV Konusu

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

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

| KDV ORANLARI   |                       |     |
|--|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde  |                       | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde   |                       | 8%  |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b> |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin               |                       | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *              |                       | 8%  |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>               |                       | 8%  |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>  |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       | 18% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>            |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda      | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda            | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 1.000-2.000 TL ise    | 8%  |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 2.000 TL üzeri        | 18% |

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

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

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



## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

#### 8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

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

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

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğindedir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL         |
|-----------------|------------|
| Pazar Yaklaşımı | 20.370.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 21.845.000 |

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ve taşınmazların imar durumlarına göre geliştirilen en verimli ve en iyi kullanım analizine yönelik projeler dahilinde yer alan fonksiyonlar için yapılan pazar araştırmaları sonucunda oluşturulan nakit akış tablosu ile ilgili projelerin toplam bugünkü değerleri hesaplanmıştır.

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

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |               |   |
|-----------------------------------|---------------|---|
| Değer Tarihi                      | 30.12.2022    |   |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 20.370.000 TL | Yirmimilyonüçyüzyetmişbin-TL                    |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 21.999.600TL  | Yirmibirmilyondokuzyüzdoksan dokuzbinaltıyüz-TL |

Ezine Feyza DURU  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans No: 919105

Doğuşcan İĞDIR  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No:404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

