

# EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**2 ADET PARSEL  
(1892 ADA 29 PARSEL - 1893 ADA  
19 PARSEL) VE  
1 ADET PARSEL HİSSESİ  
(2571 ADA 1 PARSEL)  
BEYKOZ/ İSTANBUL**

## DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR NO: 2024/2713**

## İÇİNDEKİLER

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

6.3.2	BEYKOZ İLÇESİ.....	20
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	24
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ .....	25
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	25
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	26
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	27
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	27
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	27
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: EYG Gayrimenkul Yatırım OrtaklığıA.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 17 Aralık 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2025
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 796 - 2024/2713 Gümüşsuyu Mahallesi, 1892 ada 29 parsel, 1893 ada 19 parsel, 2575 ada 1 parsel, Beykoz / İSTANBUL
<b>Değerleme Konusu</b>	: 1893 ada 19 parsel, 2575 ada 1 parsel, Beykoz / İSTANBUL
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 1892 ada 29 parselde kayıtlı "Bahçe" nitelikli 1.459,17 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1893 ada 19 parselde kayıtlı "Bahçe" nitelikli 325,63 m <sup>2</sup> yüzölçümlü parseller ile 2575 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 10.399,92 m <sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 138935/1039992 hissesi 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1892 ada 29 parsel "Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Su Kanalı Koruma Kuşağı" 1893 ada 19 parsel ise "Bölge Parkı Alanı"; 2575 ada 1 parsel "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsellerden 2575 ada 1 parsel hariç diğerleri buldukları lejant itibarıyla yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Ancak bu bölgeler için de henüz imar uygulaması yapılmamıştır.
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>
<b>İmar Durumu</b>	
<b>Raporun Konusu</b>	

<b>DEĞERLEMEYE KONU 2 ADET PARSEL VE 1 ADET PARSEL HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>130.710.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>143.781.000,-TL</b>

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

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

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 313 66 64
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 200.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 330.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 15.09.2021
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2024/2713

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



**invest**

2024/2713

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

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

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Beykoz
<b>MAHALLESİ</b>	: Gümüşsuyu
<b>PAFTA</b>	: Bkz. Tablo
<b>ADA</b>	: Bkz. Tablo
<b>PARSEL</b>	: Bkz. Tablo
<b>NİTELİĞİ</b>	: Bkz. Tablo
<b>ARSA ALANI</b>	: Bkz. Tablo
<b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 15965
<b>CİLT NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 05.10.2022

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAHİFE NO
F22-D-13-D-2-A	1892	29	1.459,17	Bahçe	23	2253
F22-D-13-C-1-A	1893	19	325,63	Bahçe	23	2276
F22-D-13-A-4-C	2575	1	10.399,92 <sup>2</sup>	Arsa	28	2702

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 10.12.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örnekleri ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlardan 1892 ada 29 parsel ve 1893 ada 19 parselin tamamı ile 2575 ada 1 parseldeki EYG GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Diğer (Konusu: DOĞAL SİT- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI ) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 / 8909)(1893 Ada 19 Parsel üzerinde)
- Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı ) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (1892 Ada 29 Parsel ve 2575 ada 1 parsel üzerinde)

<sup>2</sup> EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindeki 1882 ada 51 parselin imar uygulamasına girmesi sonucu oluşmuş olan parselde EYG GYO A.Ş. hisseli mülkiyete sahip olmuştur. Parseldeki EYG GYO AŞ hissesi 138935/1039992 olup hissesine tekabül eden alan 1.389,35 m<sup>2</sup>'dir.

- İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM, SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR, İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR. (16.01.2014 / 433) (Tüm taşınmazlar üzerinde)
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE İMARUYGULAMASI YAPILACAKTIR. (01.01.2014 / 0)(Tüm taşınmazlar üzerinde)
- 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Bila / Bila) (Tüm taşınmazlar üzerinde)
- BU YER ŞAGİL AHMET TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR. (Bila / Bila) (1892 ada 29 parsel üzerinde)

#### **Serhler Bölümü:**

- Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. lehine tamamında/... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (06.02.2023 / 2601) (Tüm taşınmazlar üzerinde)

#### **4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Tapu kayıtlarına göre taşınmazların (2 adet parsel ve parsel hissesi) üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan ile 2B kapsamında orman sınırları dışına çıkarıldığı ile ilgili beyan ve imar düzenlemesine alındığına ilişkin beyan ile kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

Bu beyanlardan hiçbiri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemektedir.

#### **4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Taşınmazların üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan, 2B kapsamında orman sınırları dışına çıkarıldığı ile ilgili beyan ve imar düzenlemesine alındığına ilişkin beyan ile kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

Taşınmaz üzerinde ipotek bulunmadığı gibi, üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkulün devredilebilmesine engel teşkil etmemekte ve değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkilememektedir. Bu bakımdan üzerindeki takyidatlar taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

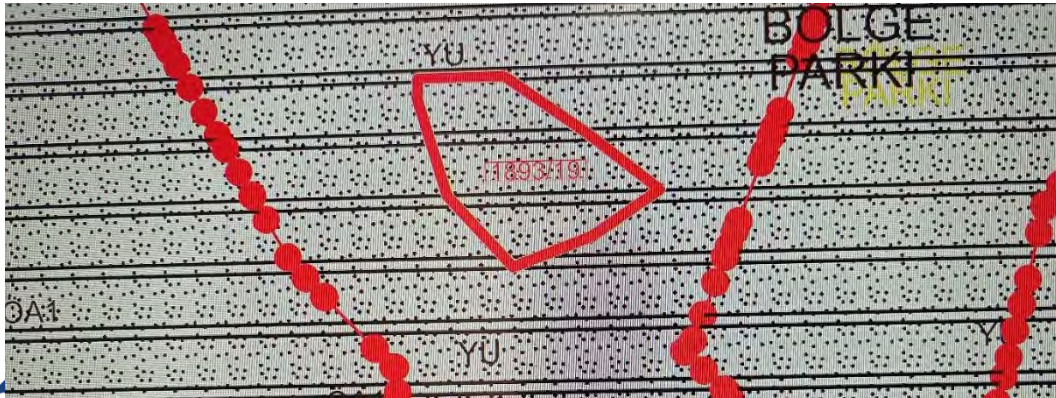
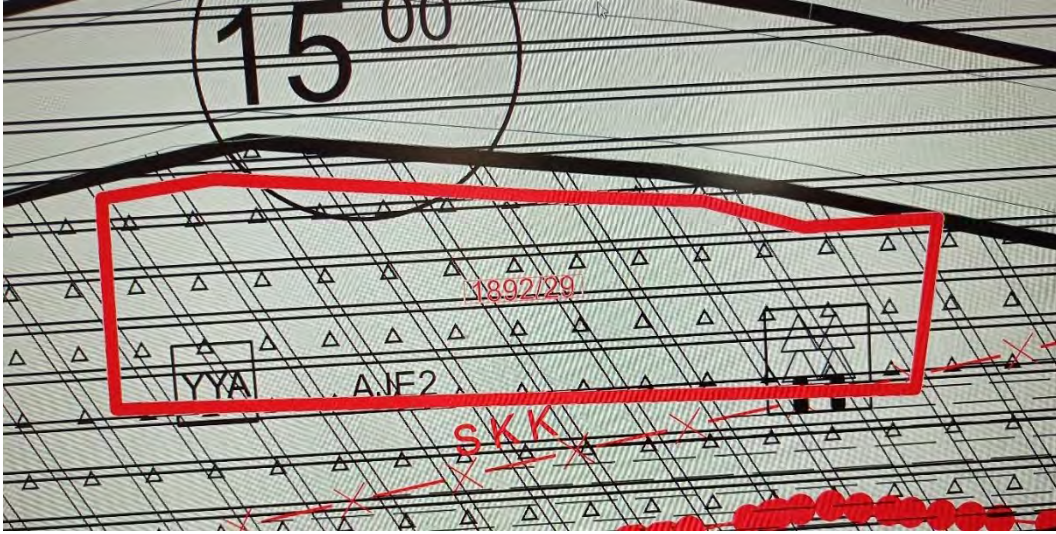
### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazlardan 1892 ada 29 parsel ile 1893 ada 19 parselin, 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında,

**1892 ada 29 parselin,** "Ağaçlandırılacak Alan ve Su Kanalı Koruma Kuşağı";

**1893 ada 19 parselin,** "Bölge Parkı Alanı"

Olarak belirlenen bölgede kaldıkları ve bölgede henüz 18. Madde uygulamasının yapılmadığı öğrenilmiştir.



invest

2024/2713

### **Plan notlarında:**

Bölge Parkı; Bu alanda düzenlenecek yeşil alan, piknik alanı, kamp alanı içerisinde doğayı tahrip etmeyen doğa ile uyumlu sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması kaydıyla çay bahçesi, kır lokantası, kır gazinosu ve büfe gibi günübirlik kullanımlar ve açık alan düzenlemeleri yer alabilir.

Ağaçlandırılacak alan; İçerisinde mevcut ağaçların bulunduğu alanlarda ağaç yapısı korunacak, boş alanlarda ise alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ilgili kurumca ağaçlandırma yapılacak alanlardır. Bu alanlar AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar), Jeolojik etüt haritalarına göre halihazır paftalar üzerinde eşyükselti eğrileri yer almayan, topografik haritalanması yapılmadığından "değerlendirme dışı alan" olarak değerlendirilen alanlar ve sit derecelendirme haritalarına göre "Nitelikli Doğal Koruma Alanları" olarak gösterilen alanlardır.

### **Önemli Notlar:**

- Parseller uygulama görecekl olup DOP kesintileri (%40) yapılacaktır.
- Net yüzölçümü 1.500 m<sup>2</sup> altındaki konut parsellerinin tek başına yapılaşma hakkı yoktur.
- Belediye yetkilisi plan kapsamında yapılaşabilecek olan parsellerden alınacak %40 DOP kesintisinin, yeşil alan ve bölge parkı gibi parsellerden karşılanabileceğini belirtmiştir.

Yine Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda 2.319,46 m<sup>2</sup> alanlı 1882 ada 51 parselin imar uygulaması sonucu 2575 ada 1 parseldeki 1.389,35 m<sup>2</sup> hisseye dönüştüğü, parselin kalan alanının (2.319,46 m<sup>2</sup> - 1.389,35 m<sup>2</sup> = 930,11 m<sup>2</sup>) ise DOP parseli olarak ayrılmış olup 2575 ada 1 parsel 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının KAKS 1.00, Yençok: 3 Kat olduğu bilgisi edinilmiştir.

### **Plan notu:**

## **2. KONUT ALANLARI**

Konut alanlarında;

Minimum ifraz 500 m<sup>2</sup> dir.

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

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

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

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



**invest**

2024/2713

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

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

20.04.2022 Onaylı Plan Değişikliği

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

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

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

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

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

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

8- İlgililerin talebi üzerine, yapılacak alan bazlı uygulamalarda, bir imar adasındaki uygulama alanı ve uygulamadan sonra kalan kısmın net alanı 1500 m<sup>2</sup> den az olamaz. Bu alanların bütüncül olması ve meri yönetmelikteki yapılaşma koşullarını sağlaması şartıyla Belediye Encümeni kararıyla eşdeğer alan kurallarına uygun olarak yapılaşmasına izin verilir.

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

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

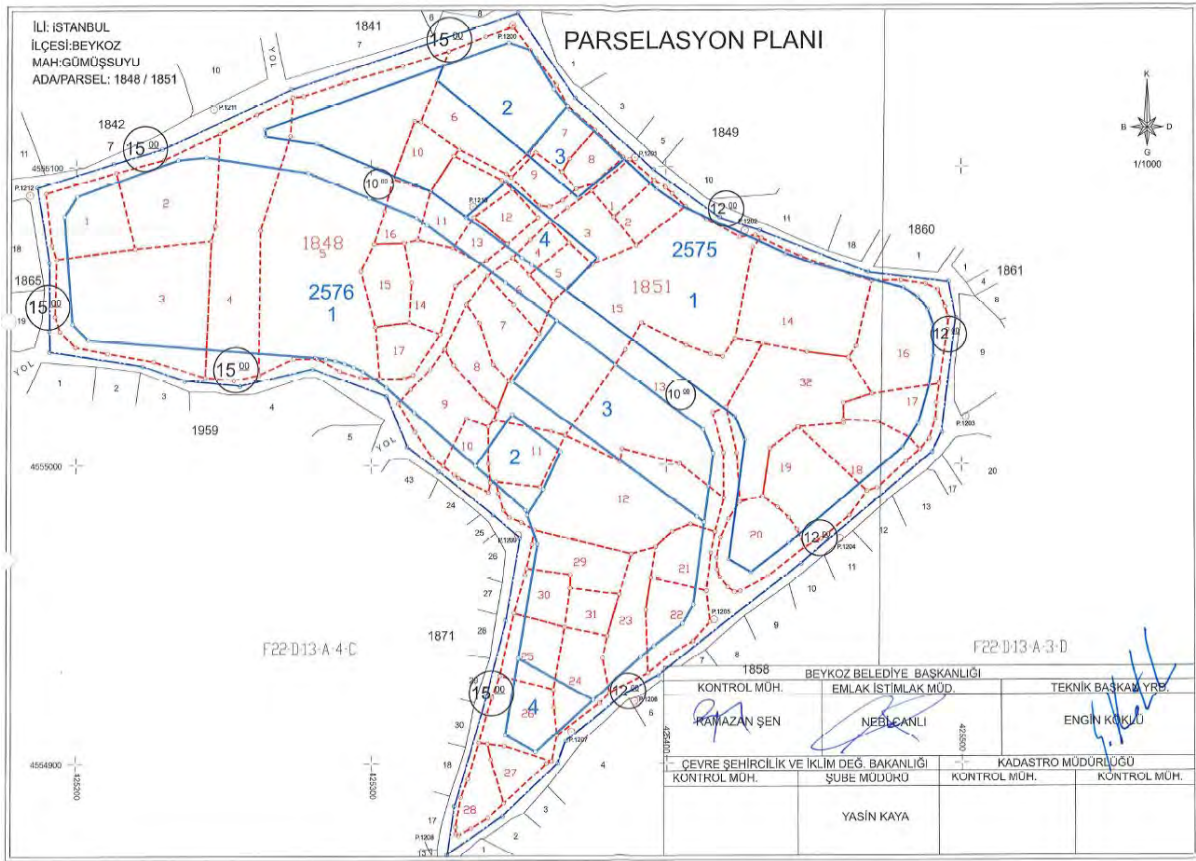
20.04.2022 Onaylı Plan Değişikliği

## Plan Notları 2



invest

2024/2713



### İmar Uygulamasına Konu Parselasyon Planı

#### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu öğrenilmiştir.

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

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup Beykoz Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerlerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

#### 4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş arsa olduklarından enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller boş durumdadır.

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

#### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Taşınmazlar 06.04.2022 tarih ve 5188 yevmiye nolu satış işlemi ile "EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi" tarafından satın alınmıştır. Ancak sonrasında Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği kapsamında mülkiyet 05.10.2022 tarih ve 15965 yevmiye no ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne devredilmiştir.

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

Tüm taşınmazlar için 06.02.2023 tarihinde Akiş GYO A.Ş. ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Parsellerden 2575 ada 1 parsel eski 2.319,46 m<sup>2</sup> alanlı 1882 ada 51 parselin imar uygulaması sonucu oluşmuştur. İmar uygulamasında eski parselin 2575 ada 1 parseldeki 1.389,35 m<sup>2</sup> hisseye ve tapu kayıtlarında ada ve parsel bilgisi DOP olarak belirtilen toplam 1.497,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parseldeki 1.338,44 m<sup>2</sup> hisseye dönüştüğü görülmüştür. DOP olarak belirtilen parsel imar uygulaması kapsamında işlemler tamamlandığında kapatılacağından bu parselin bilgilerine raporda yer verilmemiştir.

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

#### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## 4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

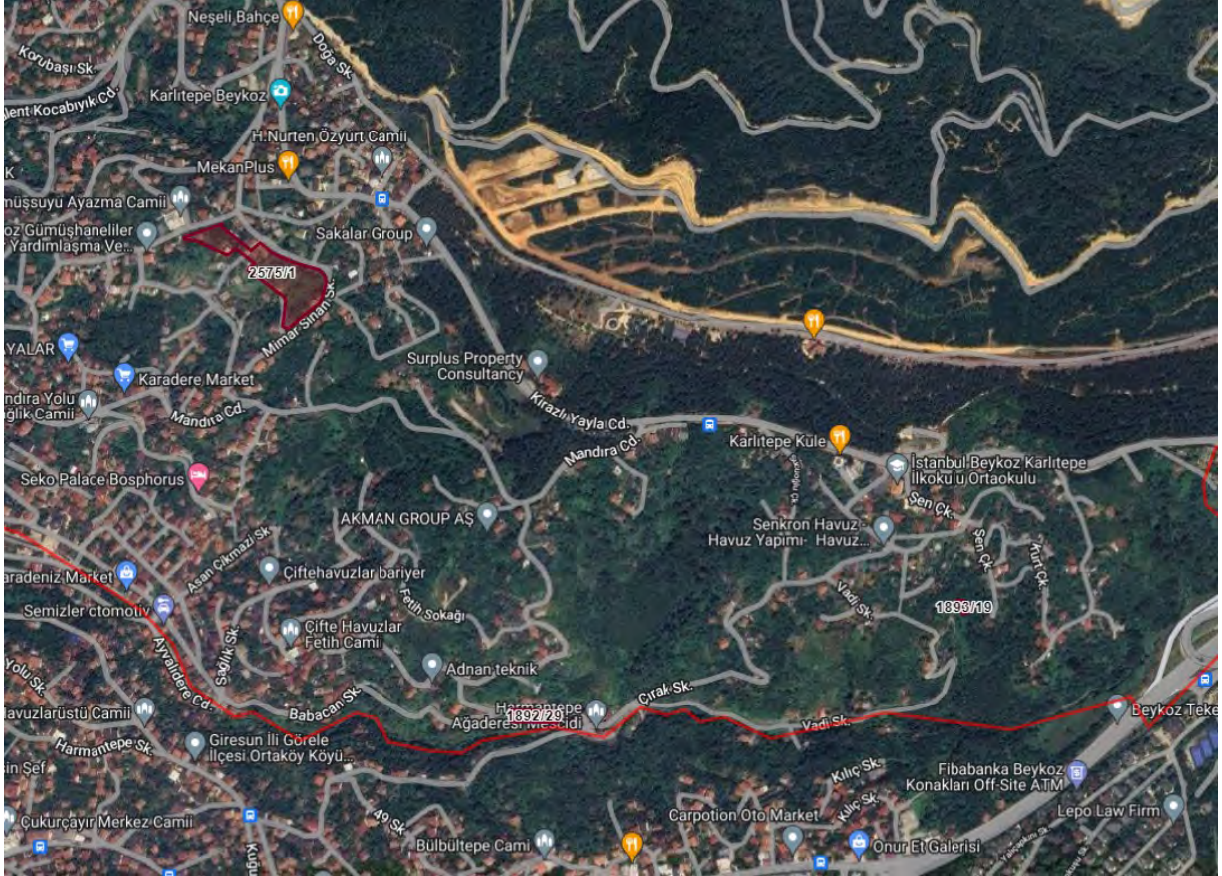
Taşınmazlar için AKİŞ GYO ile imzalanmış 21.12.2022 tarihli kat karşılığı sözleşmesi bulunmaktadır. Ancak halihazırda parsellerin yapılaşmaya uygun hale gelebilmeleri için uygulama görmeleri gerekmektedir. Sözleşmeye göre kat karşılığı oranı %55 olarak belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde konumlu olan 1892 ada 29 ve 1893 ada 19 parsel nolu "bahçe" nitelikli ve 2575 ada 1 parsel nolu "arsa" nitelikli taşınmazlardır.

1892 ada 29 ve 1893 ada 19 parseller imar uygulaması görememiş ve tamamı EYG GYO A.Ş. ye ait, 2575 ada 1 parsel ise hisseli mülkiyet yapısında olup imar uygulaması görmüş parseldir.



Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orman alanları, çalılıklar ve orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile 4-6 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma seyrek olup bölgedeki yollara cepheli parsellerde geceköndü tarzında yapılar bulunmaktadır. Bölgenin genelinde orman sınırından çıkarılmış özel mülkiyete tabi parseller bulunmaktadır.



Taşınmazlara ulaşım için Yeni Riva Yolu üzerinde ilerlerken Acarkent sapağına gelmeden sola ayrılan Soğuksu Caddesi'ne girilir. Soğuksu Caddesi üzerinde 800 m gidildikten sonra sağa dönülerek ulaşılan bölgede yer almaktadırlar. Taşınmazlara Kirazyayla Caddesi üzerinden de ulaşılabilir. Taşınmazlara

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri, ada parsel bazında bilgileri ve ve EYG GYO A.Ş. hisseleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EYG GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSE YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1892	29	1.459,17	Tam	1.459,17
1893	19	325,63	Tam	325,63
2575	1	10.399,92	138935/1039992	1.389,35
<b>TOPLAM</b>		<b>12.184,72</b>	-	<b>3.174,15</b>

- Parseller birbirine yakın konumda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parseller doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- 1892 ada 29 parsel nolu taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen benzeri yamuk, 1893 ada 19 parsel nolu taşınmazlar ise düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- İmar uygulaması sonrası oluşan 2575 ada 1 parsel ise amorf formdadır.
- Taşınmazların yer aldıkları bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı mevcut olup taşınmazlarda altyapı bulunmamaktadır.
- 1892 ada 29 nolu parsel kuzey yönde Vadi Sokak'a yaklaşık 82 m cepheli olup diğer tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir.
- 1893 ada 19 parsel tüm yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- 2575 ada 1 parsel kuzeybatı da Karlitepe Sokak'a, kuzeydoğu ve güneydoğuda Mimar Sinan Sokak'a, güneybatıda ise açılmamış imar yoluna cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit, vb.) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

## 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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



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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, yüzölçümü büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında 2575 ada 1 parselin mevcut imar durumu itibariyle ve diğer parsellerin de 18. Madde Uygulaması sonrası yapılaşabilir bir lejanta sahip olabileceği kabulüyle bölgenin genel imar durumu doğrultusunda konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha



çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

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

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

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

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,



- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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

### 6.3.2 BEYKOZ İLÇESİ



Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

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

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

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

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Yakın çevresinde yoğun konut talebi bulunması,
- 2575 ada 1 parselin yapılaşma hakkının bulunması,
- 2575 ada 1 parselin hisseli olmasına rağmen parseldeki tüm hisselerin aynı firma ile kat karşılığı sözleşme imzalamış olmaları.

### **Olumsuz etkenler:**

- 1892 ada 29 ve 1893 ada 19 parsellerin mevcut plan şartları nedeni ile yapılaşamayacak durumda olmaları ve 18. Madde uygulaması görmemiş olmaları,
- Bölgede çok sayıda benzer özelliklere sahip boş ve satılık arsa olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## **6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, benzer imar durumuna sahip Konut imarlı olduğu ifade edilen ancak yapılaşma hakkının bulunmadığı anlaşılan, 252 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 5.500.000,-TL (21.825,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0553 785 97 28)
2. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Ağaçlandırılacak Alan olarak belirlenen bölgede konumlu, toplam 436 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 8.500.000,-TL (19.495,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 258 02 33)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu, toplam 2 adet ve toplam 460 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve kısmen boğaz manzaralı 2 adet parsel 27.600.000,-TL (60.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 151 50 15) Lejantı ve manzarası bakımından yüksek şerefiyelidir.
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu, 458 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve kısmen boğaz manzaralı parsel 25.000.000,-TL (54.585,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0506 616 79 97) Lejantı ve manzarası bakımından yüksek şerefiyelidir.
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu, 337 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve kısmen boğaz manzaralı parsel 19.900.000,-TL (59.050,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0543 947 37 67) Lejantı ve manzarası bakımından yüksek şerefiyelidir.
6. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu, 301 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve kısmen boğaz manzaralı parsel 20.000.000,-TL (66.445,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0544 849 97 84) Lejantı ve manzarası bakımından yüksek şerefiyelidir.





## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki



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.

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

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

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

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	252,00	426,00	460,00	458,00	337,00	301,00
İstenen Fiyat (TL)	5.500.000	8.500.000	27.600.000	25.000.000	19.900.000	20.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.225.000	8.075.000	26.220.000	23.750.000	18.905.000	19.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	20.734	18.955	57.000	51.856	56.098	63.123
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	25%	30%	-10%	-10%	-10%	-10%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-30%	-30%	-30%	-30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	30%	-40%	-40%	-40%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	25.920	24.640	34.200	31.115	33.660	37.875
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	31.200					

Emsallerin karşılaştırma analizi 1892 ada 29 parsel için yapılmış olup parsellerden 1893 ada 19 parselin ise %6 yüksek şerefiyeli olduğu değerlendirilmiş ve 1893 ada 19 parsel için ise 33.072 -TL/m<sup>2</sup> birim değer hesaplanmıştır. Diğer yandan 2575 ada 1 parsel ise imar teklifi yapılmış (terk oranı %40) ancak hisseli durumda olduğundan 1892 ada 29 parsel

için hesaplanan birim değer üzerinden konum düzeltmesi %3 olarak esas alınarak birim değer (31.200 x 1,03=) 32.136,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış ve terk miktarı olan %40 mertebesinde düzeltme de yapılarak (32.136 / (1-0,40)) 53.560,-TL/m<sup>2</sup> olacağı değerlendirilmiştir.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞÜEN YÜZÖLÇÜMÜ / ALANI (m <sup>2</sup> )	PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
1892	29	31.200	1.459,17	45.526.104	45.530.000
1893	19	33.072	325,63	10.769.235	10.770.000
2575	1	53.560	1.389,35	74.413.586	74.410.000
<b>TOPLAM</b>			<b>3.174,15</b>	<b>130.708.925</b>	<b>130.710.000</b>

### 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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



Ancak taşınmazların yapılaşma hakkı olmaması ve imar uygulamasının kapsamı hakkında halihazırda bilgi bulunmaması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazların üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemle ulaşılan arsa/hisse değerleri toplamı aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>
Pazar Yaklaşımı	130.710.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "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.” denilmektedir.

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece pazar yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da pazar yaklaşımı ile bulunan bu değer esas alınmıştır.

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan bir proje bulunmamaktadır.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

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

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

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında kat karşılığı oranlarının %50-55 mertebesinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların mevcut olan kat karşılığı sözleşmesindeki oranı piyasa şartlarına uygundur.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanan rapor listesi aşağıdaki gibidir.

<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)</b>	<b>Uzman</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
13.09.2022	2022/3466	50.310.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

06.01.2022	2023/5291	71.210.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3534	118.140.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMeye KOnU 2 ADET PARSEL VE 1 ADET PARSEL HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	130.710.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	143.781.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

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

*e-imzalıdır.*

**Cem ÖZDEMİR**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 407255)

*e-imzalıdır.*

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

*e-imzalıdır.*

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