

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ KURTKÖY MAHALLESİ, 3978 ADA 16 PARSELE AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-24

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-24
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-16 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-85 numaralı değerleme raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yenişehir Mahallesi, Akkaya Sokak, 3978 Ada 16 Parsel, Pendik/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Hariç)	805.000.000,00	TL
Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Dahil)	885.500.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökan KALIR (SPK Lisans No:401529)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.,

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7. DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI	6
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2. EKONOMİK VERİLER	10
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
4.1. HUKUKİ TANIMI	13
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	13
4.1.2. İMAR DURUMU	14
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	15
4.2. FİZİKİ TANIMI	16
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	16
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	19
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	20
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	20
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	21
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	26
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	28
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	29
7.2. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	30
7.2.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI	30
7.2.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI	31
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	32
7.3.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞSARI ANALİZİ	32
8. SONUÇ	34
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	34
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	34
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	34
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	35
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
9. EKLER	36

TABLO-GRAFİK VE HARİTA

TABLO 1 PENDİK'İN İSTANBUL İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2021 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 3978 ADA 16 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 21 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK OFİS ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 12 EMSAL TABLOSU (SATILIK KONUT ANALİZİ)	- 24 -
TABLO 13 PROJELERİN SATIŞ PERFORMANSI	- 25 -
TABLO 14 DAİRE TİPLERİNE GÖRE ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ANALİZİ	- 25 -
TABLO 15 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
TABLO 16 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 30 -
TABLO 17 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	- 31 -
TABLO 18 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	- 33 -
TABLO 19 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
TABLO 20 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 İSTANBUL NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 PENDİK NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 KURTÇÖY (YENİŞEHİR) NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ (BİR ÖNCEKİ 1/5000 & 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI)	- 14 -
ŞEKİL 3 İMAR DURUM GÖRSELİ (GÜNCEL 1/1000 & 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN GÖRSELLERİ)	- 14 -
ŞEKİL 4 TOPOĞRAFİK YAPI	- 18 -
ŞEKİL 5 TAŞINMAZIN KONUMU	- 18 -
ŞEKİL 6 TAŞINMAZIN KONUMU YAKIN ÖLÇEK	- 19 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerleme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-24 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökhan KALIR (Lisans No: 401529), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-16 numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-85 numaralı değerleme raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

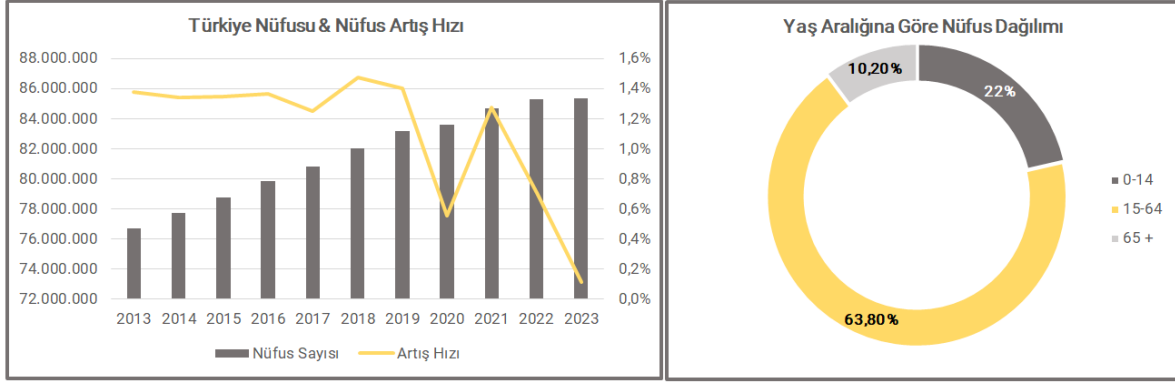
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Pendik ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



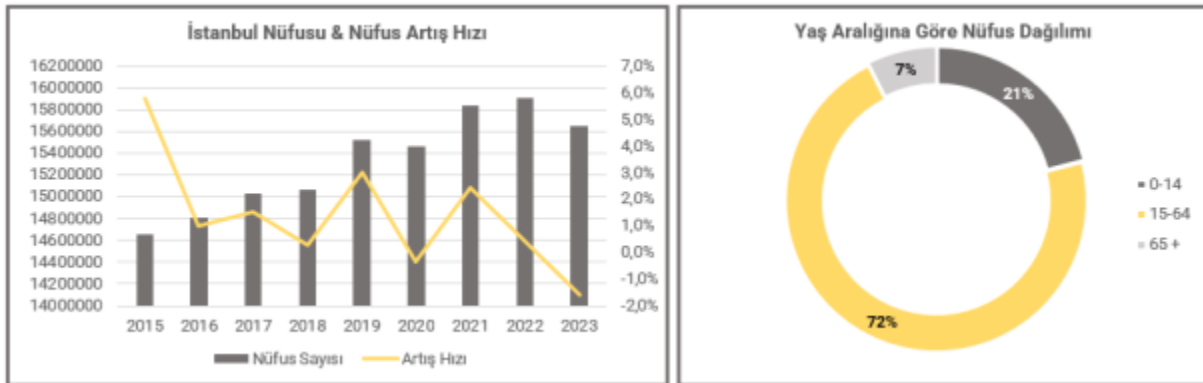
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

İstanbul

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında -%2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul'da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 252.027 kişi azalmıştır.



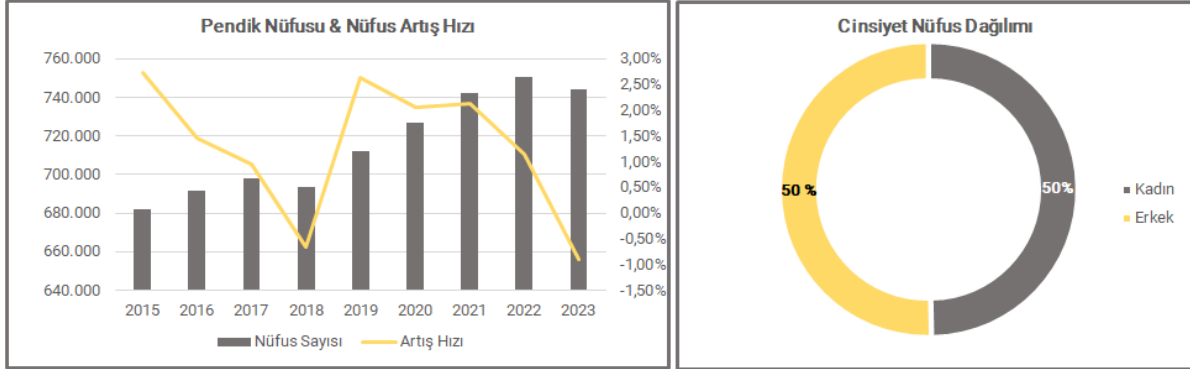
Grafik 2 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. İstanbul genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Pendik

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Pendik ilçe nüfusu 743.774 olarak belirlenmiştir. Pendik ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,15% iken, 2023 yılında -0,89% düşüş olmuştur. Bu sonuçlara göre Pendik de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 6.661 kişi azalmıştır. .



Grafik 3 Pendik Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

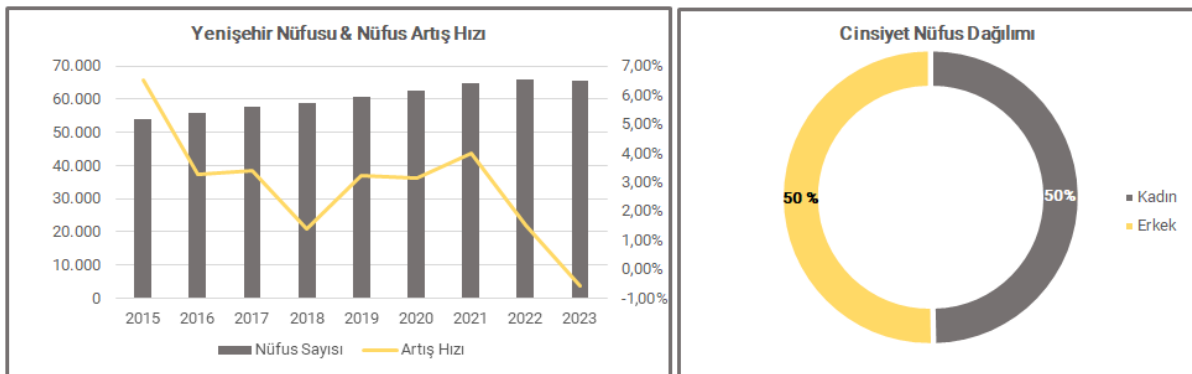
İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımada'nın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede etkili olduğu da söylenemez. Bu durumu en iyi örnekleyen gelişmeler inceleme sahasında Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemi ile Cumhuriyet Dönemi'nin başlarında köyden kente göç hareketlerinin ve yakın tarihte sahada inşa edilen tersane ve havalimanının yoğun yerleşmelere neden olmasıdır.

Pendik, 2023 yılı nüfus verilerine göre 743.774 nüfusa sahiptir. Pendik, İstanbul'un nüfusu en kalabalık 3. ilçesidir.

Kurtköy (Yenişehir)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Kurtköy (Yenişehir) mahalle nüfusu 65.548 olarak belirlenmiştir. Kurtköy (Yenişehir) mahallesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,50% iken, 2023 yılında -0,58%'lere düşme olmuştur. Bu sonuçlara göre Yenişehir de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 381 kişi azalmıştır.



Grafik 4 Kurtköy (Yenişehir) Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

Tablo 1 Pendik'in İstanbul İçindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2021 Yılı Nüfusları ve Payları

İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay			
ESENYURT	977.489	6,17%	SANCAKTEPE	474.668	3,00%	TUZLA	284.443	1,80%			
KÜÇÜKÇEKMECE	805.930	5,09%	AVCILAR	457.981	2,89%	ŞİŞLİ	284.294	1,79%			
BAĞCILAR	744.351	4,70%	KAĞITHANE	454.550	2,87%	GÜNGÖREN	283.083	1,79%			
PENDİK	741.895	4,68%	ESENLER	447.116	2,82%	BAYRAMPAŞA	274.884	1,74%			
ÜMRANIYE	726.758	4,59%	ATAŞEHİR	427.217	2,70%	BÜYÜKÇEKMECE	269.160	1,70%			
BAHÇELİEVLER	605.300	3,82%	EYÜPSULTAN	417.360	2,63%	BEYKOZ	248.595	1,57%			
SULTANGAZİ	543.380	3,43%	BEYLİKDÜZÜ	398.122	2,51%	BEYOĞLU	233.322	1,47%			
MALTEPE	525.566	3,32%	FATİH	382.990	2,42%	BAKIRKÖY	228.759	1,44%			
ÜSKÜDAR	525.395	3,32%	SARIYER	349.968	2,21%	SİLİVRİ	209.014	1,32%			
BAŞAKŞEHİR	503.243	3,18%	SULTANBEYLİ	349.485	2,21%	BEŞİKTAŞ	178.938	1,13%			
GAZİOSMANPAŞA	493.096	3,11%	ARNAVUTKÖY	312.023	1,97%	ÇATALCA	76.131	0,48%			
KADIKÖY	485.233	3,06%	ZEYTİNBURNU	293.839	1,85%	ŞİLE	41.627	0,26%			
KARTAL	480.738	3,03%	ÇEKMEKÖY	288.585	1,82%	ADALAR	16.372	0,10%			
						İSTANBUL	15.840.900	100%			
Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk
Yenişehir	64.941	6,62	9.810	Sülüntepe	24.714	1,38	17.909	Bahçelievler	12.773	0,78	16.376
Kavakpınar	64.932	2,87	22.624	Fatih	21.420	0,64	33.469	Sapanbağları	12.414	0,49	25.335
Kaynarca	47.531	2,93	16.222	Çınardere	19.903	1,18	16.867	Harmandere	8.913	1,26	7.074
Velibaba	41.375	3,38	12.241	Çamlık	19.316	4,14	4.666	Yeşilbağlar	6.501	0,36	18.058
Fevzi Çakmak	37.892	1,85	20.482	Şeyhli	19.023	1,34	14.196	Orta	5.585	0,31	18.016
Kurtköy	37.149	1,85	20.081	Güllü Bağlar	17.607	1,25	14.086	Sanayi	3.095	13,55	228
Güzelyalı	33.985	1,66	20.473	Doğu	16.306	1,11	14.690	Ramazanoglu	2.696	2,16	1.248
Esenler	33.603	1,04	32.311	Yeni	16.221	0,78	20.796	Göçbeyli	1.390	25,68	54
Çamçeşme	31.654	1,16	27.288	Esenyalı	14.195	0,49	28.969	Kurna	1.146	32,70	35
Ahmet Yesevi	29.609	1,41	20.999	Batı	13.500	1,19	11.345	Balıca	544	24,03	23
Orhangazi	28.390	0,81	35.049	Yayalar	13.085	1,48	8.841	Kurtdoğmuş	452	31,62	14
Dumlupınar	26.883	1,42	18.932	Ertuğrul Gazi	12.932	1,72	7.519	Emirli	220	14,28	15
							PENDİK	741.895	191	3.886	

22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulan Pendik İlçesinde 36 mahalle bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı Yenişehir Mahallesi, Pendik ilçesinin en kalabalık ilçesidir.

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde %5,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Temmuz'da %9,4 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %7,4 ile 13 ayın en hızlı artışını kaydedilmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI Eylül'de 49,6'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerinin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

Temmuz'da yıllık bazda %58,1 artarak 5,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD düzeyine ulaştı. Ağustos'ta merkezi yönetim bütçesi, yıllık bazda iki katına çıkan vergi gelirlerinin desteğiyle 51,3 milyar TL fazla vererek, Ocak-Ağustos döneminde bütçe açığı 383,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek OVP'de 2023 yılı için öngörülen açığın %23,5'ini oluşturmuştur.

Aralık'ta TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,14 ve %44,22 artış kaydetmiş, yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %2,93 yıllık bazda %64,77 yükselmiştir.

TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 250 baz puan artırarak %42,5 seviyesine çıkardı. Toplantıya ilişkin metinde Türk lirası varlıklara yönelik iç ve dış talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etmiştir.

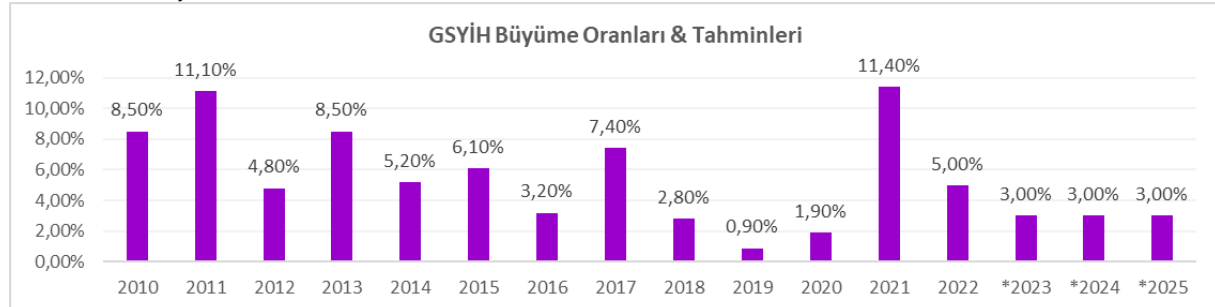
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$806 Milyar	\$692 Milyar	\$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.539,00 \$	8.080,00 \$	8.341,00 \$
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

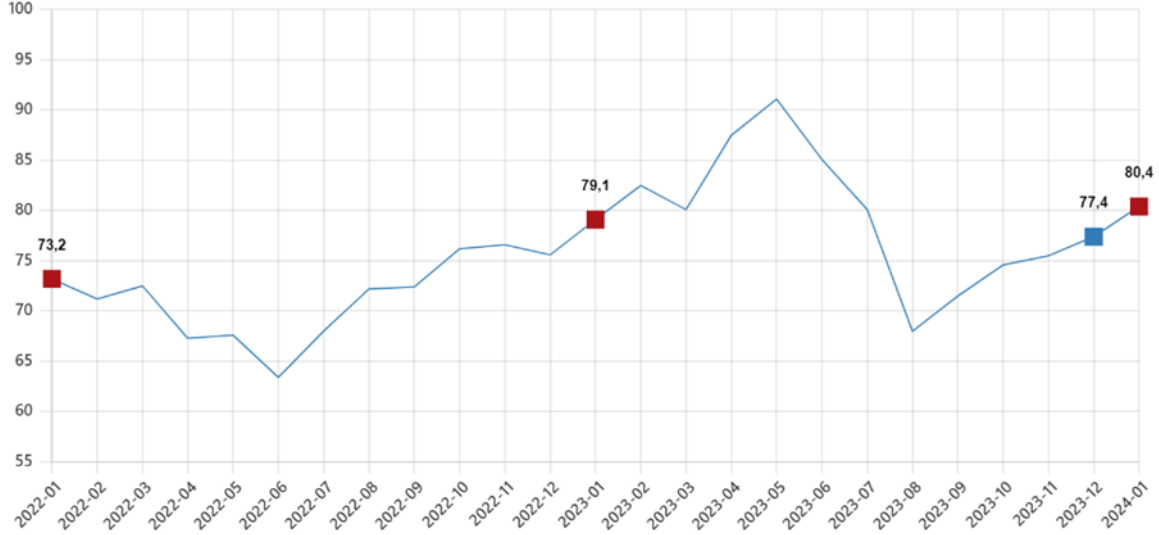
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

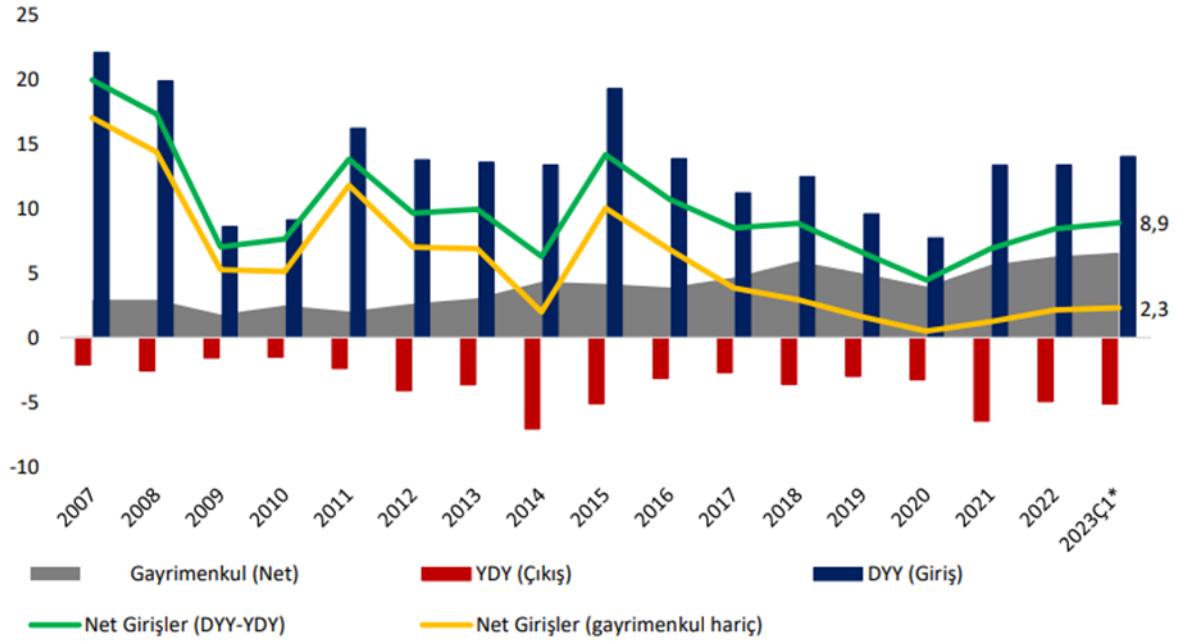
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Aralık 2023'te 77,4 olarak kaydedilmiştir.

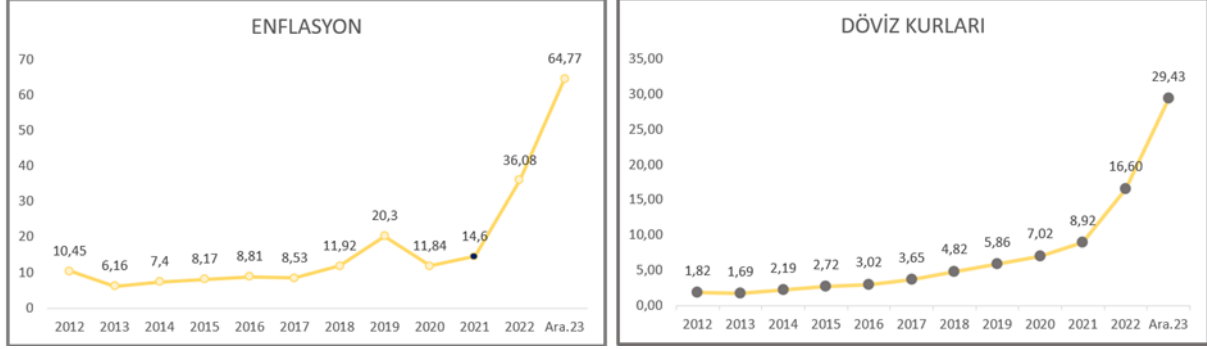
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azalmıştır. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 olmuştur. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Mart 2024'te ise USD 32,2854 TRY ve Euro 34,8023 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 ada, 16 parsel olarak kayıtlı 12.046,00 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
İstanbul	Pendik	Kurtköy	-	-	3978	16	Arsa	12.046,00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 09.01.2020 tarih ve 700 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 3978 Ada 16 Parselin Mülkiyet Bilgileri

3978 Ada 16 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.01.2020-700
Cilt & Sayfa	39 - 3801

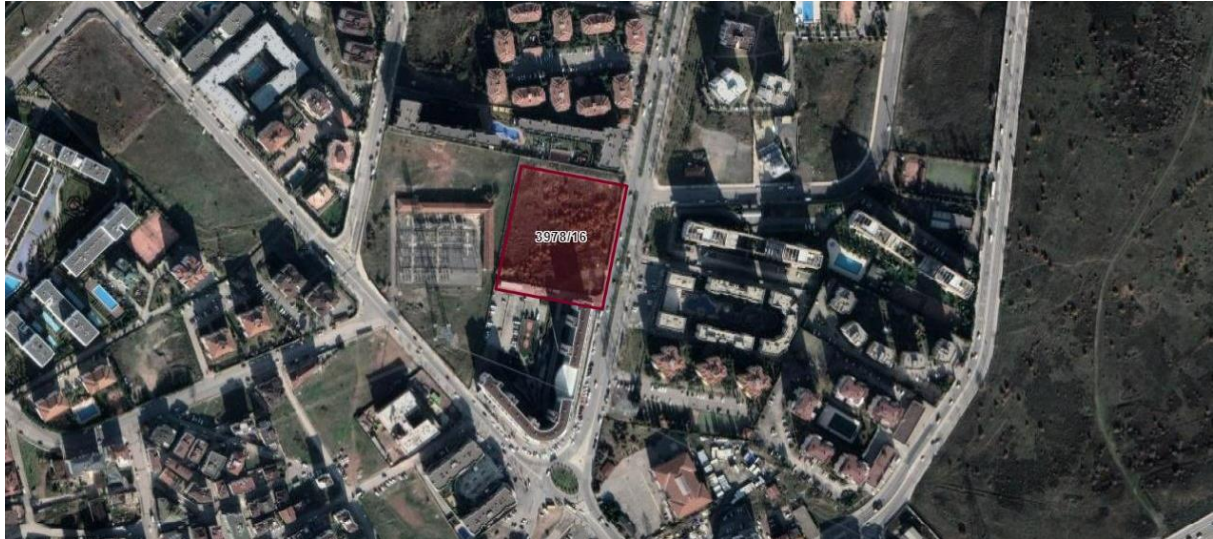
*Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş. şirket unvanı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olduğu tespit edilmiştir.

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Webtapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:38'da temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

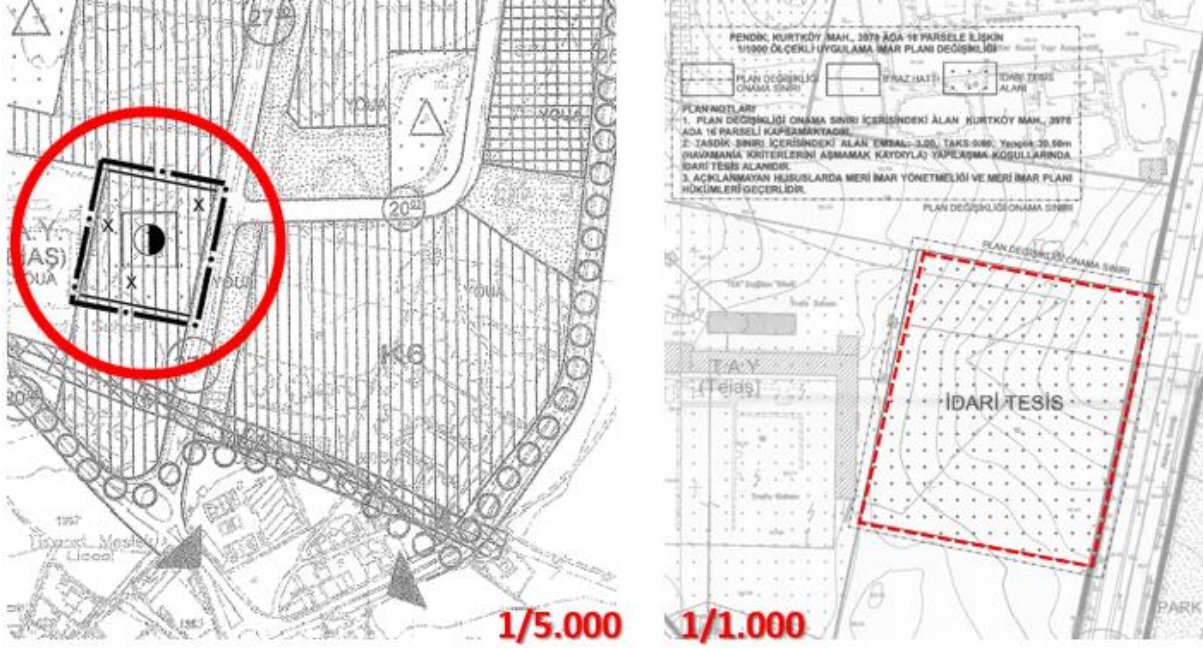
Kadaströ İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Pendik Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



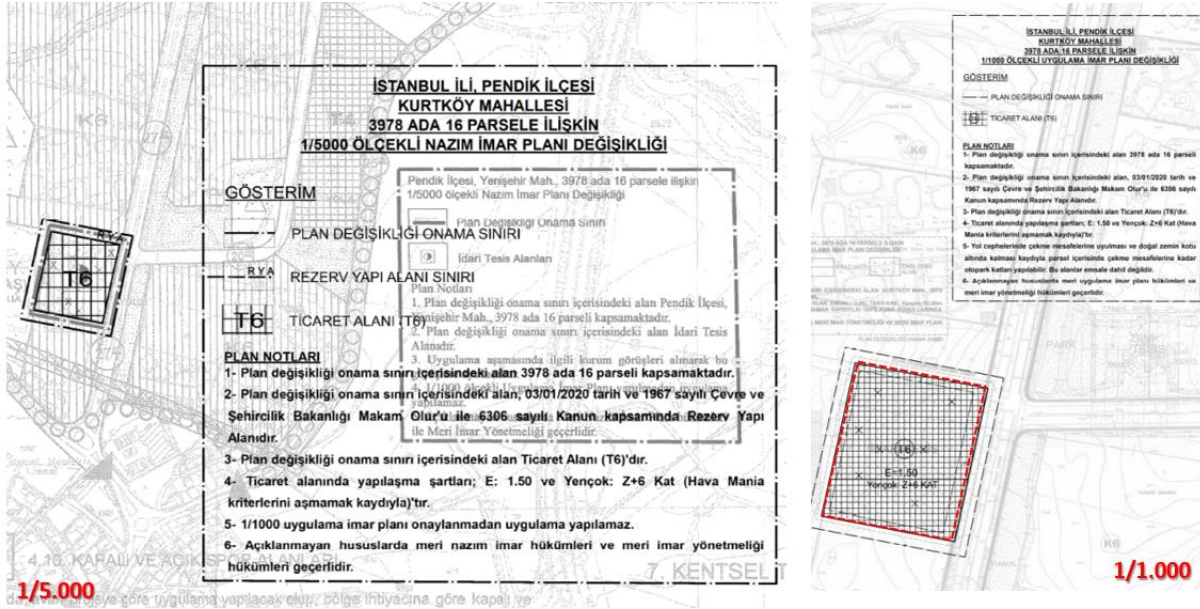
Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli (Bir Önceki 1/5000 & 1/1000 Ölçekli İmar Planları)

Değerleme konusu parselin son üç yıl içinde plan şartlarında değişiklik olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın hali hazırdaki plan öncesinde Pendik Belediyesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun hazırlanan, "Pendik, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" 26.09.2016 tarihinde onaylanmış olup yapılaşma şartları İdari Tesis Alanı, Emsal: 3,00 TAKS:0,60, Hmaks: 30,50 m olarak düzenlenmiştir.



Şekil 3 İmar Durum Görseli (Güncel 1/1000 & 1/5000 Ölçekli İmar Plan Görselleri)

Bir önceki tasdik olunan plan sonrasında söz konusu parsel, 03/01/2020 tarih ve 1967 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan sınırları içerisine alınmıştır. Bu kapsamda konu parsel 23.02.2021 tarihinde tasdik olunan "1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada, 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sonrasında şu anki yapılaşma koşullarına haiz olup, Taşınmazın Mevcut Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları;

- **Fonksiyon:** Ticari (T6)
- **Emsal:** 1,50
- **TAKS:**0,50
- **Y:** Z+6 Kat
- **Terk:** 0 m²
- **Net İmar Parseli:** 12.046,00 m²

olarak belirlenmiştir.

Mevcut İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler:

- Tüm alanlarda uygulama avan projeye esas yapılacak olup, avan proje onaylarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.
- Tüm yapı adalarında emsal değerleri net imar parseli üzerinden gerçekleştirilecektir.

T6 Ticaret Alanı Plan Notları

- Min. parsel büyüklüğü 5,000 m²'dir.
- Bu alanlarda; ticaret üniteleri, finans ve sigorta birimleri, büyük mağazalar, büro binaları, sergi, konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler sektöründeki diğer fonksiyonlar ile kültür, eğlence tesisleri vb. ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ancak yapılaşma hakkının maksimum %20'si kadar konut birimlerine yer verilmesi zorunludur.
- Bu alanlarda parselin tamamının turizm tesis alanı olarak projelendirilmesi halinde konut yapılması zorunlu değildir. T4, T5, T6 rumuzlu ticaret alanlarında otel yapılabilir.
- T4, T5, T6 rumuzlu ticaret alanlarında ön bahçe mesafesi 10 m. olup çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile maks TAKS:0.50'dir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı Değişikliği

- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan ticaret alanı T6 'dır.
- Ticaret alanında yapılaşma şartları Emsal: 1,50 ve Yençok: Z+6 kattır. (Hava Mania Kriterlerini Aşmamak Kaydıyla)
- Yol cephelerinde çekme mesafelerine uyulması ve doğal zemin kotu altında kalması kaydıyla parsel içerisinde çekme mesafelerine kadar otopark katları yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.
- Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

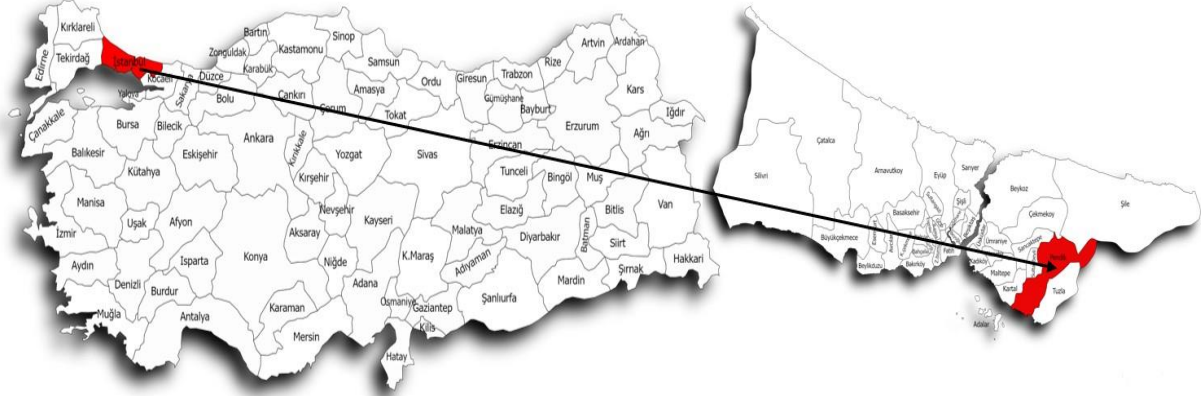
Söz konusu parsel bölgede uygulanan 10.07.2012 tarihinde onaylanan 1/1,000 Ölçekli Yenişehir ve Çamlık Mahallesi Bir Kısımına İlişkin Revize Uygulama İmar Planı kapsamında T6 Ticaret Alanı lejandında kalmakta iken 23.02.2021 tarihinde onaylanan 1/1,000 Ölçekli İstanbul İli Pendik İlçesi Kurtköy Mahallesi 3978 Ada 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği gerçekleştirilmiştir. Söz konusu plan kapsamında fonksiyonel bir değişiklik gerçekleşmezken; T6 için belirlenen yapılaşma hakkı E:2,20 ve Yençok:15,50m'den E:1.50 ve Yençok: Z+6 kat yapılaşma hakkına dönüştürülmüştür.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Pendik, Lokasyon Haritası

Asya ve Avrupa kıtalarına köprü görevi gören İstanbul, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Şehrin Avrupa Kıtasındaki bölümüne Avrupa Yakası ya da Rumeli Yakası denir. Asya Kıtası bölümüne ise Anadolu Yakası adı verilmiştir. Tarihte İstanbul'u fetheden her devlet şehrin çevresini güçlü surlarla çevrelemiştir. 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun padişahı Fatih Sultan Mehmet ile Türklerin eline geçen İstanbul, o dönemden bugüne kadar 4 kez genişlemiştir. Şu an 39 ilçesi bulunan şehir, nüfusun her geçen sene artmasıyla Tekirdağ'a doğru genişlemektedir. Marmara Bölgesi'nin kalkınmasında en büyük paya sahip olan İstanbul'un çevresinde ülke için oldukça kritik öneme sahip şehirler yer alır. Kuzeyi Karadeniz'e bakan bu şehrin kuzeybatısında Kırklareli, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ve batısında da Tekirdağ illeri bulunur. İstanbul, jeolojik yapısı bakımından da oldukça dikkat çekiyor. Türkiye'nin en büyük fay hatlarından olan Kuzey Anadolu Fay (KAF) hattı üzerinde yer alır. KAF hattı, Avrasya ve Afrika tektonik plakalarıyla direkt etkileşim içerisindedir. Bu iki tektonik plaka, KAF hattını tetikler. Şehrin tarihinde çok büyük yıkımların yaşandığı depremler vardır. Bunların en önemlisi 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi'dir. 10 bin insanın hayatını kaybettiği bu depremde yapılar neredeyse tamamen hasar görmüştür. İstanbul tarihine damga vuran diğer bir deprem de 1766 yılında meydana geldi. Depremin etkisi o kadar büyük oldu ki Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi İstanbul'un simgesi haline gelmiş olan yapılar çok büyük zarar görmüştür.

İstanbul'da 1766 yılından sonra yine önemli depremler meydana gelse de asıl yıkımın olduğu deprem 1999 yılındaki Gölcük depremidir. 18 bin insanın öldüğü deprem de yapıların hemen hepsi zarar görmüştür. Deprem uzmanları, İstanbul'da yakın bir zamanda yıkıcı bir depremin yaşanacağını belirtiyor. İstanbul coğrafi konumu nedeniyle iklim olarak da çok zengindir. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerine yakınlığıyla nedeniyle iki iklimin birleşim noktası gibidir. İstanbul iklimi, genel yapısı itibarıyla ılımandır. Yazları sıcak ve nemli, kışları ise yağışlı ve karlıdır. Zengin iklimi nedeniyle hava sıcaklıklarında ciddi farklar yaşanabiliyor. İstanbul'da bugüne kadar ölçülmüş en düşük sıcaklık 1929 yılında -16,1 derece olarak kaydedilmiştir. Öte yandan en yüksek sıcaklık ise 2000 yılında 40,5 derece olarak ölçülmüştür. İstanbul her geçen yıl düzenli olarak artış gösteren nüfusu ile dikkat çekiyor. İstanbul için Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı son veriler şehirdeki nüfus artışının ciddiyetini ortaya koyuyor. 2017 verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116'dır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi Esenyurt iken en düşük nüfuslu ilçesi Adalar'dır.

Pendik İlçesi

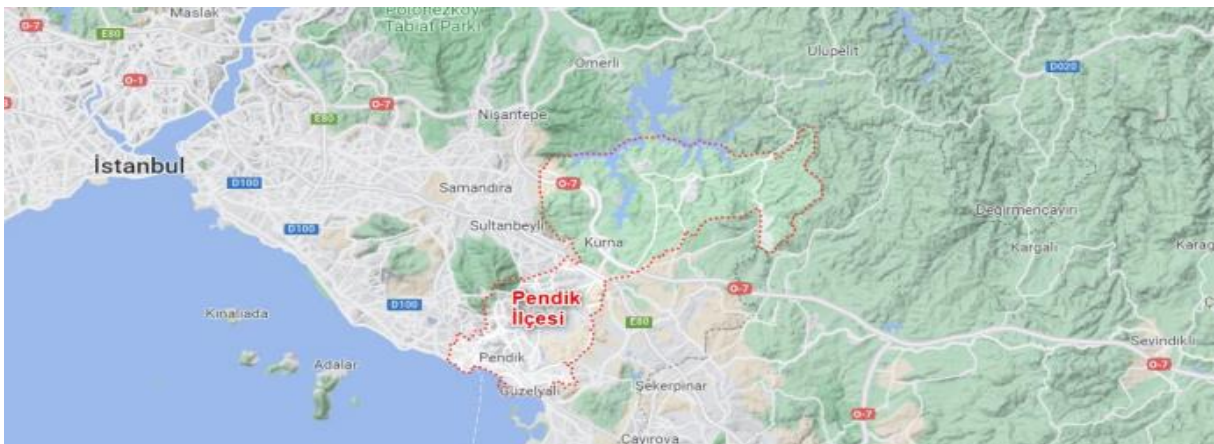
Pendik İlçesi 04.07.1987 tarih ve 19507 Sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan 3392 sayılı Kanun ile Kartal İlçesinden ayrılmış ve 11.08.1988 tarihinde teşkilatlanmasını tamamlayarak fiilen faaliyete geçmiştir. 1992 yılında Tuzla, Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil ilçe haline gelmiştir. Bir Belediye, 36 Mahalle diğer kamu kurum ve kuruluşları bulunmaktadır. Coğrafi konumu yer koordinatları Enlem: 40° 52' 46" N Boylam: 29° 15' 29" E olan ve Marmara Denizi'nin Kuzey Doğusunda, İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, Doğuda Tuzla, Kocaeli, Kuzeyde Sultanbeyli, Batıda Kartal, Güneyde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. 188,94 km²' lik bir alana yayılan ilçemizin Ada alanı (PAVLİ ADASI) 23620 m² göl alanı 10 km² olup 13 km sahil şeridi bulunmaktadır. İstanbul'un en yüksek tepesi olan Aydos'la sınırlı olan Pendik, İstanbul'un en büyük su kaynaklarından biri olan Ömerli Barajı'nı da ilçe sınırları içerisinde barındırmaktadır. İlçe iklimi Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş teşkil eder. Kışın Balkan yarımadasından gelen soğuk rüzgârlar ve Karadeniz'in yağışlı havası ilçemizde etkisini gösterir. İlçemiz, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yarı nemli bir iklime sahiptir. Pendik nüfusu 2018 yılı sayımına göre

693.599 kişi olup 350.302 erkek ve 343.297 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,50 erkek, %49,50 kadındır. Pendik'in ekonomisini sanayi, ticaret, tarım, hayvancılık, turizm ve hizmet sektöründe oluşmaktadır.

Tarımsal faaliyetlerinde yürütüldüğü ilçemizde 7.736 dekar tarımsal arazi bulunmakta olup tarımsal faaliyetler Göçbeyli, Ballica, Kurna, Emirli ve Kurtdoğmuş mahallerinde yürütülmektedir. Tarımsal üretim açık alanda (tarla tarımı) ve örtü altında (seracılık) yapılmaktadır. Örtü altı üretiminin büyük bir kısmı Göçbeyli ve Kurna mahallelerinde gerçekleştirilmektedir. İlçe de hayvancılık faaliyetleri de yürütülmekte olup 2018 yılı verilerine göre ilçemizde 4.198 büyükbaş, 2500 küçükbaş, 3.614 arılı kovan bulunmaktadır. Son zamanlarda turizm ve hizmet sektörünün de ön plana çıkmaya başladığı ilçemiz Sabiha Gökçen Havaalanı, TEM, E-5, Demiryolu (YHT, Metro, Marmaray) ve Denizyolu bağlantılarıyla ekonomik gücünü her geçen gün biraz daha artırmaktadır.

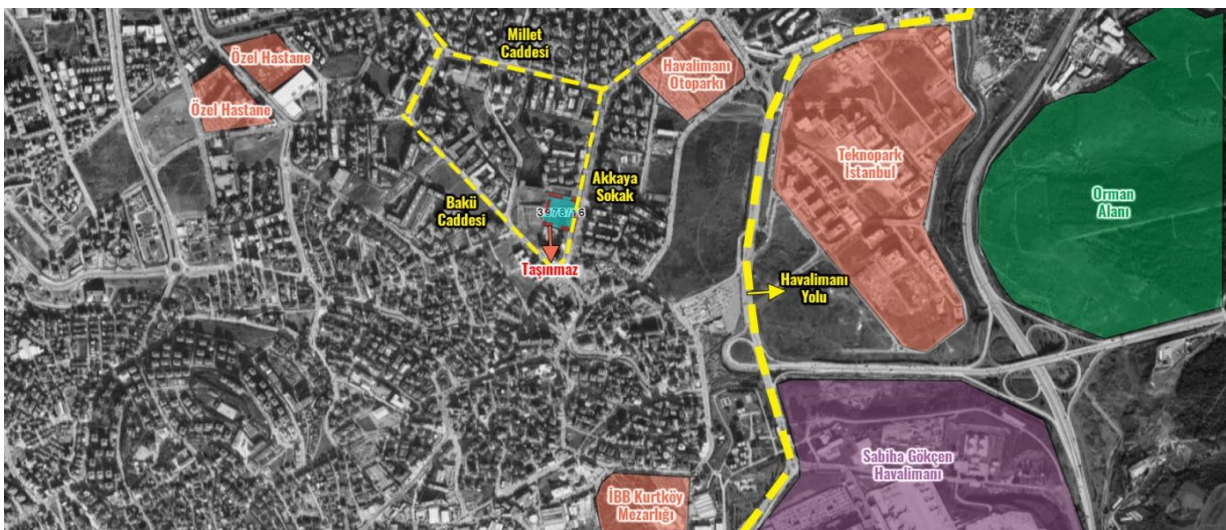
Pendik; uluslararası havalimanı, Türkiye'nin en büyük teknoloji merkezlerinden biri ve İstanbul'un üçüncü büyük marinasıyla Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Tarihi kent çarşısı, alışveriş merkezleri, uluslararası festivalleri, eğlence mekânları, donanımlı kültür ve spor merkezleri, 5 yıldızlı otelleri ve modern yaşam alanlarıyla Pendik, yaşanabilir kentler arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Doğa yürüyüşleri, bisiklet ve jip safarileri, ralli ve yelken yarışları, formula 1 ve hız sporları ile daha birçok doğa sporuna da ev sahipliği yapan Pendik, aksiyon sporları tutkunlarına fırsatlar sunmaktadır.

Pendik, Marmara Bölgesi Çatalca-Kocaeli Bölümü içinde yer alan İstanbul ilinin Marmara denizi kıyısında bulunan ilçelerinden biridir. 188,94 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük 6. ilçesidir. Önemli kara ve denizyolu ulaşım güzergahları üzerinde bulunan Pendik'in doğusunda Tuzla ilçesi, batısında Kartal ve Sultanbeyli ilçeleri, kuzeybatısında Sancaktepe ve Çekmeköy ilçeleri, kuzeyinde Şile ilçesi, güneyinde Marmara denizi bulunmakta ve kuzeydoğusunda ise Kocaeli il sınırı ile kesişmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Döneminde Gebze'ye bağlı bir köy iken daha sonra Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Kartal Sancağı bünyesinde bir nahiyeye çevrilmiştir. 04.07.1987 tarihinde 19507 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 3392 sayılı kanun kapsamında ilçe olmuş ve 11.08.1988 tarihinde bağımsız olmuştur. Pendik İstanbul'un merkezinde, 3 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder.



Harita 2 Makro Ölçekte Pendik İlçesi Konumu,

Taşınmaz Konumu



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

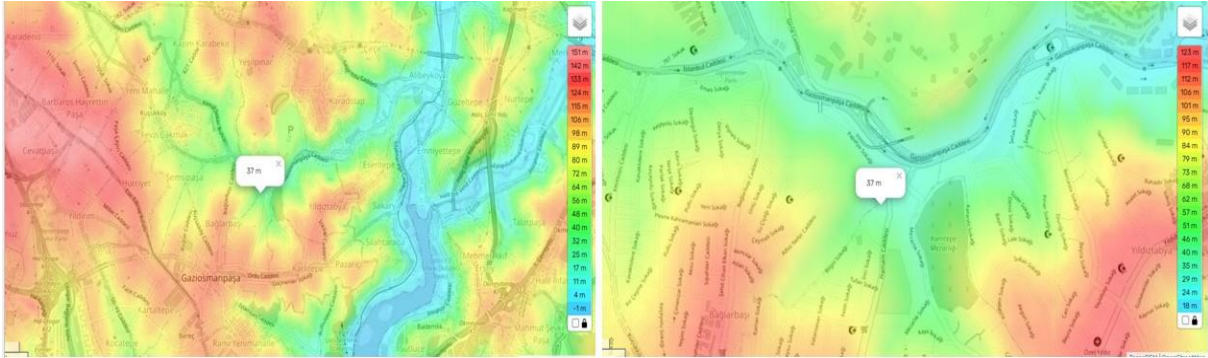
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, Yenişehir Mevkii, Akkaya Sokak, 3978 Ada 16 numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Rasim Özdenören Anadolu Lisesi önünden Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi üzerinden ayrılarak Ankara Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde sırasıyla Ankara caddesi üzerinde yaklaşık 150m gidilir, sola Bakü Caddesi dönülür, yaklaşık 120m gidilir, sağa Akkaya Sokağına dönülür, yaklaşık 150m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda 3978 Ada 16 numaralı Parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Teknopark İstanbul, Sabiha Gökçen Havalimanı, İBB Kurtköy Mezarlığı, Lokman Hekim İstanbul Hastanesi, Emsey Hospital, Pendik Sosyal Güvenlik Optimum AVM, World Atlantis AVM, Kurtköy Ersoy Hastanesi, Kurtköy Metro Durağı, ' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmamakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Kuzeybatı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey, doğu ve güney yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 4 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.



Şekil 5 Taşınmazın Konumu

Şehir içi

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; 2019 sonlarında devreye giren Yeni İstanbul Havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Böylelikle İstanbul Atatürk Havalimanı kapatılmak durumunda kalmıştır.

Karayolu

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarı da mevcuttur.

Demiryolu

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Yenişehir Mahallesi), Akkaya Sokak, üzerinde, Pendik/İstanbul Değerleme konusu gayrimenkul, 3978 Ada, 16 parsel sayılı 12.046,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Akkaya Sokağına yaklaşık 115 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Parselin cepheli olduğu aksa olan cephesi 118 m, derinliği ise parsel aksından itibaren 102,5 m ebatlarındadır. Parsel gene olarak düze yakın bir eğim yüzdesine sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parsel sınırı belirlidir.



Şekil 6 Taşınmazın Konumu Yakın Ölçek

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek konut gerekse de perakende / ofis sektörleri için tercih edilen bir lokasyon özellikleri gösteriyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması
- Yeni açılan Pendik- Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında Kurtköy durağına yakın olması
- Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması

❖ Zayıf Yanlar

- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Taşınmazın trafo merkezine yakınlığı
- Havalimanına yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü kirliliği
- Bölgede en çok talep gören gayrimenkul türü konut olup, taşınmazın Mer-i planda belirtilen maksimum konut alanın %20 olması şartı sebebiyle proje geliştirme kapsamında oluşacak konut sayısının düşük olması

❖ Fırsatlar

- Vatandaşlık kapsamında yabancılara yapılan gayrimenkul satışları kapsamında yabancılardan bölgeye göstermiş oldukları yoğun ilgi
- Bölgenin ana araç ulaşım aksı olan Ankara Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın Sabiha Gökçen Havalimanına yakın konumda olması
- Taşınmazın yakınında bulunan bilinirliği yüksek donatı alanları, AVM ve ofis projelerinin taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T6) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması

❖ Tehditler

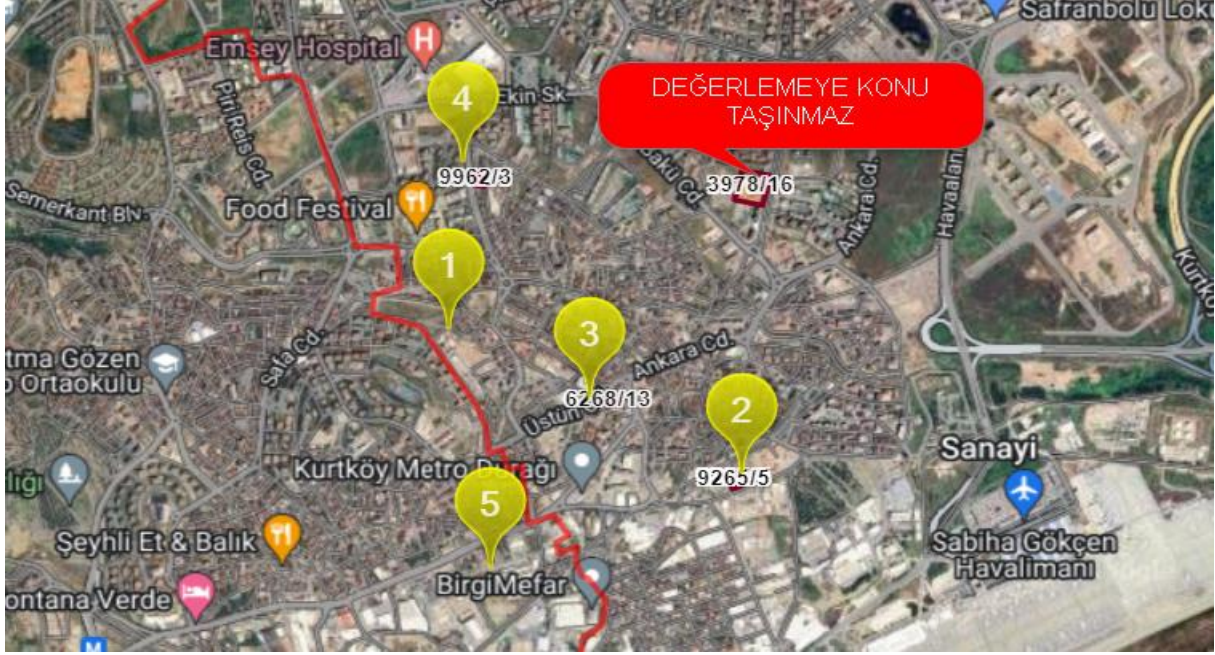
- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İstanbul ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanama riskleri

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Kurtköy (Yenişehir) mahallesi gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İLAN BİLGİLERİ					
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	İnşaat Firması	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ					
Konum	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy
Cephe Aldığı Aks	Çimen Sokak	Sena Sokak	Millet Caddesi	Yonca Sokak	Şehit Sokak
Ada	-	9265	-	-	-
Parsel	-	5	-	-	-
Parsel Şekli	Amorf	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Amorf
Eğim %	Düz	Düz	Düz	Düz	Düz
Manzarası	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Net Arsa Alanı	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
İMAR DURUMU					
Fonksiyon	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Eğitim	Ticaret
TAKS	Avan Proje	Avan Proje	Avan Proje	-	0,6
EMSAL/KAKS	1,2	1,75	1,2	-	1,75
Kat Adeti	Avan Proje	Avan Proje	10 Kat	Avan Proje	12 Kat
FİYAT					
Pazarlanan Fiyat	895.000.000	127.000.000	450.000.000	810.000.000	163.000.000
Birim Fiyat, TL/m²	35.800	59.849	45.000	54.000	47.384

Tablo 9 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin cepheli olduğu aksın özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti, gibi parametrelerin arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, kullanılan emsaller için talep edilen birim fiyat aralığının **35.800 - 59.849.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %10 ve altında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Konut + Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır.

Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, mağaza emsalleri de bölgede bulunan gayrimenkul projelerinde yer alan ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Optimum Meydan, Park Planet ve Arma Residence projelerine entegre olma potansiyeli sebebi burada yer alan ticari birimler benzer olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Nitelik	Proje	Cepheli Aks	Pazarlanan Alan	Etkin ZK Alanı	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekçi Fiyat	Birim Fiyat
Dükkan	Avlu Kurtköy	Bakü Cad.	100	85	8.000.000	6.800.000	80.000
Dükkan	Atlantis AVM	Millet Cad.	122	115	7.500.000	6.500.000	56.522
Dükkan	Atlantis AVM	Millet Cad.	24	22	3.000.000	2.000.000	90.909
Dükkan	Dumankaya Konsept	Sena Sokak	100	85	6.500.000	5.500.000	64.706
Dükkan	Optimum Meydan	Bakü Cad.	60	50	5.850.000	4.000.000	80.000
Dükkan	Dumankaya Caddesi	Cumhuriyet Bulv.	135	120	9.400.000	8.500.000	70.833
Dükkan	Elit Grand Palace	Cumhuriyet Bulv.	45	30	2.900.000	2.500.000	83.333

Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizi)

Emsal araştırmaları kapsamında, bölgede araştırılan ticari birimler (Mağaza) için gerçekleştirilebilir fiyat analizi iki farklı şekilde yapılmıştır. Ticari birimlerde birim değer yüksekliği zemin kat özelinde gerçekleştirilmektedir. Ancak emsaller zemin kat dışında asma kat, bodrum kat gibi eklentileri olan alanları da kullanması sebebiyle emsallerin etkin zemin kat alanı hesaplanmıştır. Etkin zemin kat alanı hesabı, zemin kat alanı dışında kullanımı olan katların zemin kat alanına belirli oranlar ile dönüştürülmesi sonucunda ulaşılmıştır.

Taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde yapılan incelemeler çerçevesinde Mağazaların birim satış fiyat aralığının **56.500 - 91.000.-TL/m²** arasında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal donatıları içinde bulunan gayrimenkul projelerinde gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları **65.000 - 90.000 TL/m²** iken, perakende/ticari olarak daha gelişmiş Bakü Caddesi, Ankara Caddesi ve Millet Caddesi akslarında bulunan münferit bazdaki ticari alanların birim fiyatların **70.000 - 100.000 TL/m²** aralığına yükseldiği tespit edilmiştir.

Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu bölgede yoğun olduğu, ancak daha çok ana ulaşım akslarına cepheli mağazaların talep gördüğü anlaşılmıştır. Taşınmazın bulunduğu aks veya sirkülasyonu açısından çok yoğun olmayıp konut birimlerine ulaşımı sağlayan bağlayıcı yol niteliğindedir.

Tüm bu etmenler dikkate alındığında, mağaza alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin **75.000 TL/m²** olabileceği analiz edilmiştir.

5.2.3. Ofis Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Konut + Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır. Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, mağaza emsalleri de bölgede bulunan gayrimenkul projelerinde yer alan ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Optimum Meydan, Park Planet ve Arma Residence projelerine entegre olma potansiyeli sebebi burada yer alan ticari birimler benzer olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 6 Emsal Haritası (Ofis)

Nitelik	Proje	Cepheli Aks	Pazarlanan Alan	Gerçekci Alan	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekci Fiyat	Birim Fiyat
Ofis	Arven Ofis	Osmanlı Bulvarı	260	245	20.650.000	18.500.000	75.510
Ofis	MVK Work Square	Millet Caddesi	65	50	4.700.000	4.000.000	80.000
Ofis	Arven Merlin	Osmanlı Bulvarı	90	80	5.800.000	5.300.000	66.250
Ofis	Elit Grand Palasta	Şefika Sokak	70	50	2.885.000	2.500.000	50.000
Ofis	Sweet Life	Sümbül Sokak	71	60	2.900.000	2.500.000	41.667
Ofis	Ofis 360	Piri Reis Caddesi	90	85	7.600.000	6.600.000	77.647
Ofis	Ay-Port Residence	Ankara Caddesi	75	55	3.100.000	2.800.000	50.909
Ofis	Volume İstanbul	Osmanlı Bulvarı	400	350	17.500.000	15.000.000	42.857

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Ofis Analizi)

Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok ofis projesinin olduğu gözlenmiş olup, yapılan gözlemlerde ofis projesi olarak uzmanlaşmış bina niteliğinde yapıların talep gördüğü izlenmiştir. Stok olarak geniş bir yelpazede şekillenen ofis projelerindeki boşluk oranlarının yüksek olduğu görülmekte olup, genel talebin arzı karşılaşmadığı izlenmiştir. Bu bağlamda öne çıkan ofis projeleri A+ ofis binası şeklinde olan organizasyonu bu şekilde düzenlenen yapılar öne çıkmaktadır.

Bölgede araştırılan Ofis üniteleri için gerçekleştirilebilir birim satış fiyat aralığının **41.667 – 80.000.-TL/m²** arasında olduğu gözlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede öne çıkan ofis projeleri, Arwen Ofis ve Ofis 360 projeleri olup birim değer aralığı bu projelerde **65.000 – 80.000 TL/m²** aralığında, diğer ofis projelerinde ise **40.000 – 60.000 TL/m²** aralığındadır. Konu parsel üzerinde geliştirilmesi ofis ünitelerinin, pazarda diğer ofis projeleri olarak adlandırılan yapılara benzer olacağı varsayılmış olup ofis alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin **60.000 TL/m²** olabileceği analiz edilmiştir.

5.2.4. Konut Piyasası

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge, E80 Otoyolu, D-100 Karayolu arasında, Kurtköy'ün en gelişmiş mahallesi olan Yenişehir Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz çeşitli ulaşım imkanlarıyla erişimi kolay olan bir bölgede yer almakta olup, kullanıcı profili genel itibarıyla orta ve orta üst gelir sosyo-ekonomik düzeyine sahiptir.

Pendik ilçesi İstanbul'un yeni konut stoğu açısından en fazla üretimi olan yerleşim birimlerindedir. İlçe yıllar içinde kuzey aksına doğru büyümesini sürdürmüş ve süregelen zamanda Pendik'in en gelişmiş mahallerinden olan Yenişehir mahallesi oluşmuştur. Bu bölgede yüksek katlı konut ağırlıklı yerleşimler oluşurken, bu oluşumu besleyen ticari birim niteliğindeki avm, perakende mağazaları ve ofis projeleri üretilmiştir.

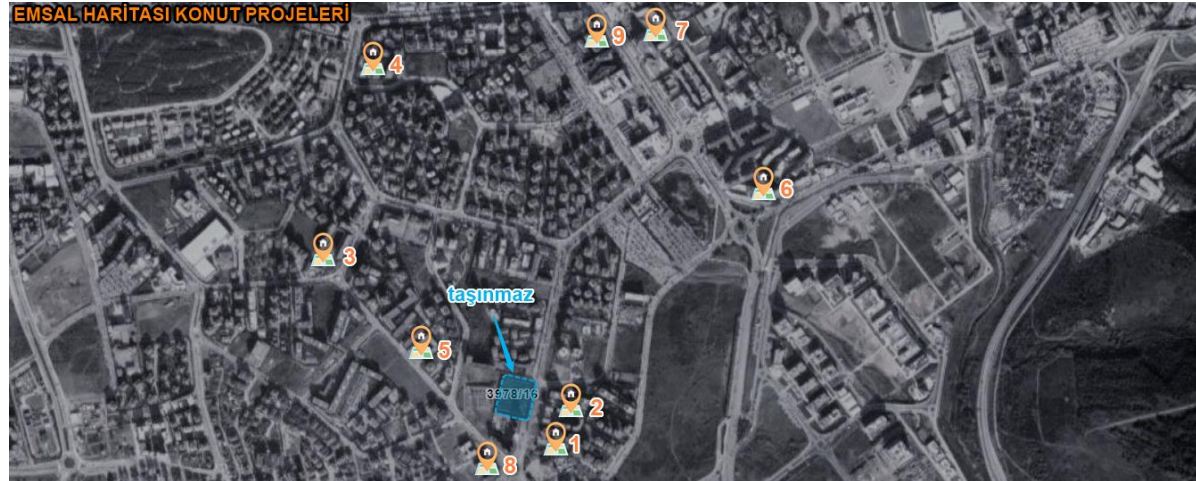
Son dönemde yeni inşa edilen/edilecek projelerde Pendik ilçesinde 1+1 daire tipine izin verilmemesi nedeniyle projelerdeki daire tipolojilerindeki ağırlıklı 2+1 ve 3+1 olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup, projelerdeki konut birim satış fiyat aralıkları, proje özelinde değişkenlikler göstermekte olup ortalama proje satış fiyatları, projenin lokasyonuna, plan tertibine ve kullanım alanına, bulunduğu kata, inşaat niteliğine ve sahip olduğu sosyal donatı özelliklerine bağlı olarak değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal olarak seçilen konut projelerinde talep edilen birim satış fiyatları ve proje bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Konut Analizi)

No	Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Ünite Büyüklüğü (m ²)	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m ²		Teslim Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi	Satış Performansı
						Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum				
1	Park Planet	Yenişehir	240	1+1	55	2.700.000	3.150.000	49.091	57.273	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	Ara.17	100%
				2+1	85	5.000.000	5.900.000	58.824	69.412				
				2+1	100	5.400.000	6.000.000	54.000	60.000				
2	Kent Plus Newport	Yenişehir	436	1+1	50	2.800.000	2.850.000	56.000	57.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	May.16	100%
				2+1	75	3.700.000	4.300.000	49.333	57.333				
				2+1	90	4.200.000	5.000.000	46.667	55.556				
				3+1	135	7.800.000	9.000.000	57.778	66.667				
3	Dumankaya Konsept	Yenişehir	845	1+1	60	3.000.000	3.900.000	50.000	65.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Ara.21	100%
				2+1	85	4.700.000	6.500.000	55.294	76.471				
				3+1	125	7.200.000	10.000.000	57.600	80.000				
4	Blue Planet Kuru	Kurtköy	254	1+1	60	2.900.000	3.000.000	48.333	50.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Haz.15	100%
				1,5+1	70	3.825.000	4.300.000	54.643	61.429				
				2+1	80	4.000.000	4.500.000	50.000	56.250				
				3+1	155	7.400.000	8.600.000	47.742	55.484				
5	Still Diamond	Kurtköy	214	1+1	60	3.300.000	3.500.000	55.000	58.333	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Tem.19	100%
				2+1	100	4.400.000	6.400.000	44.000	64.000				
				3+1	145	8.000.000	10.000.000	55.172	68.966				
6	Ay-Port Residence	Yenişehir	216	1+1	60	2.800.000	3.200.000	46.667	53.333	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Ara.21	100%
				2+1	90	4.500.000	5.000.000	50.000	55.556				
7	Portekiz Kurtköy	Yenişehir	112	2+1	95	5.000.000	5.700.000	52.632	60.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Haz.19	100%
				2+1	115	5.700.000	6.400.000	49.565	55.652				
8	Optimum Meydan	Yenişehir	132	2+1	100	4.300.000	4.650.000	43.000	46.500	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Ara.19	100%
				3+1	130	6.000.000	6.700.000	46.154	51.538				
9	Dumankaya Caddesi	Yenişehir	303	1+1	50	2.800.000	4.500.000	56.000	90.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Tem.19	100%
				2+1	80	3.350.000	6.500.000	41.875	81.250				
				3+1	125	6.000.000	6.600.000	48.000	52.800				

Yapılan araştırmaya göre, söz konusu projelerde gerçekleşen satış fiyatları istenen satış fiyatlarının %10 - %15 altında seyretmektedir.



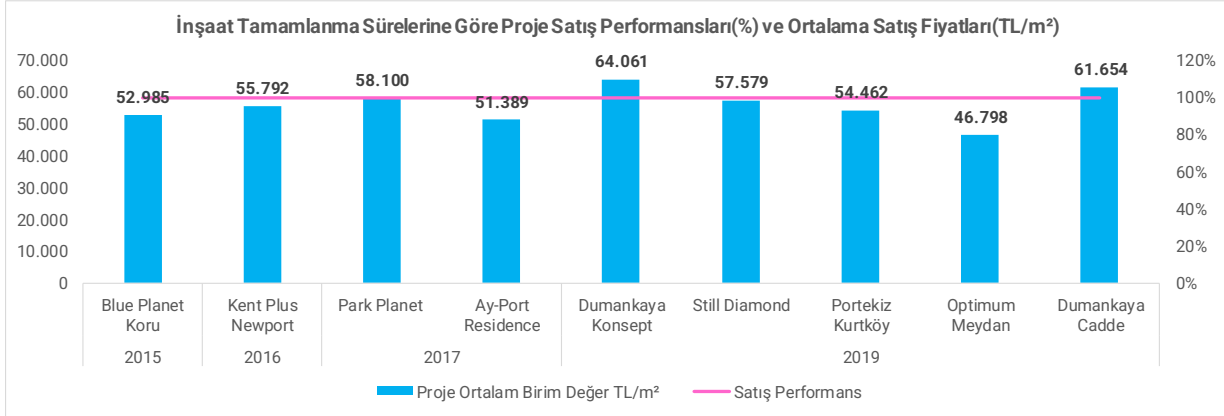
Harita 7 Emsal Haritası (Konut Projeleri Konumu)

Bölgede gelişim tamamlanmak üzere olup, benzer nitelikteki konut projelerinin bulunması ve kalite olarak benzer projelerdeki fiyatların bölgede oturduğu gözlenmiştir. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturumların başlamış olduğu projelerde incelemeye tabi tutularak fiyat analizi gerçekleştirilmiştir.

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte 2015-2023 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 13 Projelerin Satış Performansı

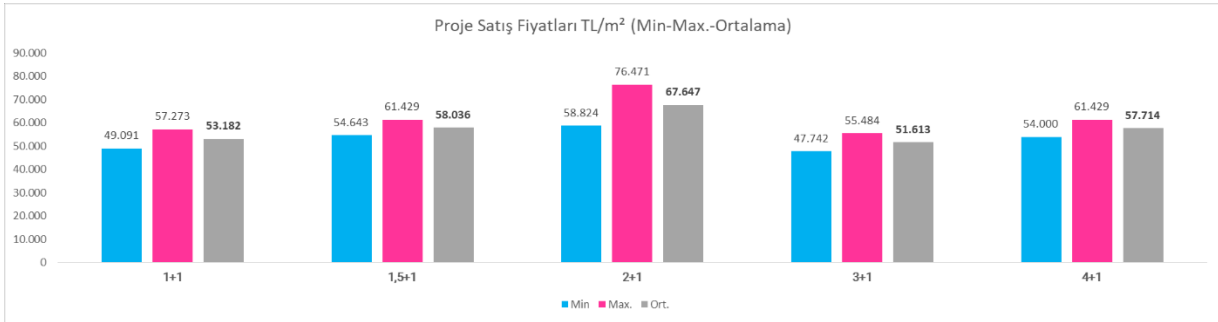


Bölgede yapılan araştırmada Dumankaya Konsept & Dumankaya Cadde projesi için talep edilen fiyatlar diğer projelere göre yüksektir. Söz konusu projeler konum ve proje ürünlerinin daha nitelikli olması sebebiyle çeken projelerdir. Bölgede yapılan araştırmalarda ikinci el satış fiyatları ile benzer özelliklere sahip yeni projelerin satış fiyatları benzerlik göstermektedir. Buna göre konut fiyatlarının ikinci el piyasada değer kaybı yaşamadığı söylenebilir.

Ortalama Birim Satış Değeri

Aşağıdaki grafikte bu çalışmadaki piyasa karşılaştırmasında kullanılan projelerdeki ortalama metrekare fiyatları gösterilmektedir.

Tablo 14 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



Çalışma kapsamında Kurtköy ve yakın çevresinde incelenen projelerdeki markalı konut projeleri, nitelikli ve farklı alanlara sahip konutlardır. Konu parsel üzerinde geliştirme yaklaşımı ışığında planlanan konut alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin 55.850 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "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.

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdirı yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerleme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme taşınmazın mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşım gelir yaklaşımına altlık oluşturmak için kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak arsanın mevcut imar fonksiyonu olarak belirlenmiş olan "Ticaret" olarak geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Tablo 15 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Arsa Alanı, m ²	12.046	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Net Arsa Alanı, m ²	12.046	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Talep Edilen Fiyat, TL		895.000.000	127.000.000	450.000.000	810.000.000	163.000.000
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı		3,91%	5,51%	6,67%	8,64%	7,98%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		860.000.000	120.000.000	420.000.000	740.000.000	150.000.000
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²		34.400	56.550	42.000	49.333	43.605
Emsal Değerlendirme Kriterleri						
Konum Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	0%	10%	10%	10%
Ticari & Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ticari & Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi		15%	0%	10%	10%	15%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	0%	0%	0%	5%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	0%	5%	0%	10%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		-5%	10%	0%	0%	10%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		20%	10%	20%	15%	0%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	-5%	10%	5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (Güncel)	66.852	60.162	65.005	70.437	72.080	66.577
Taşınmazın Parsel Alanı	12.046,00					
Hesaplanan Piyasa Değeri, TL	805.299.014					
Nihai Değer	805.300.000					

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² aralığı **60.162 – 72.080 TL/m²** arasında değişmektedir. 3978 Ada 16 Parselin geliştirilmemiş arsa değeri **805.300.000,00.-TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta konu gayrimenkul üzerinde imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları için; plan notları, tip imar yönetmeliği, İstanbul imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Sınırlamalar;

- Emsale Esas Alanın maksimum %20'si konut alanı olarak ayrılmıştır.
- Taban Alanı Katsayısı %50 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı : 14.195,52m² / %56,16

Mağaza Alanı : 6.023,00 m² / %23,83

Konut Alanı : 5.054,63 m² / %20

Zemin Altı İnşaat Alanı : 10.828,97 m²

Toplam İnşaat Alanı : 34.878,67 m²

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ

İl	İstanbul	50%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	Pendik	6.023,00	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Kurtköy (Yenişehir)	18.069,00	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	3978	5.420,70	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	16	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Arsa Alanı	12.046,00	560,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,5	1.223,45	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y+z
Emsal Artışı	0	25.273,15	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	1,5	39,87%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	7 Kat	6.023,00	Mağaza	24%
TAKS	0,50	14.195,52	Ofis	56%
Çekme Mesafeleri		5.054,63	Konut	20%
Ön	-	10.828,97	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Arka & Yan	-	1.445,52	Sığınak & Teknik Hacim	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+6NK	160,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Toplam Kat Adeti	9	8.000,00	Otopark Alanı	
Blok Adeti	4	1.223,45	Satılabilir Alana Eklenicecek Alanlar	x+w+y+z
		34.878,67	Toplam İnşaat Alanı	h + k

OTOPARK HESABI

Otopark Yönetmeliği	1+1	2+1	3+1	4+1	Mağaza	Ofis	Toplam
80m ² 'ye Kadar Daire Sayısı	-	-	-	-			0
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı		25					25
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	-		15				15
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	-	-		30	150	180
Toplam	0	25	15	0	30		220
80m ² 'ye Kadar Daire Otopark	0	Her 3 Daire İçin 1 Otopark					
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı	13	Her 2 Daire İçin 1 Otopark					
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	15	Her Daire İçin 1 Otopark					
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	Her Daire İçin 2 Otopark					
Dükkan & Ofis	289	Emsale Esas Her 50 m ² İçin 1 Adet					
Yönetmeliğe Göre Min. Araç Sayısı	317						
Önerilen Otopark Sayısı	320	8.000 m²	Manevra Alanı 25 m ²				

DiĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	903,45	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²	
Teknik Hacim Alanı	542,07	Emsale Esas Alanın %3'ü	
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen	%30 Harici
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteleri (y)	100,00	Max. Alanları Alınmıştır	Satılabilir
Kapıcı Dairesi (z)	70,00		Alan
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	903,45	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ²	Eklentileri
Toplam	2.668,97		

Tablo 16 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

Benzer projeler ve güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında fonksiyon tiplerine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır. Toplam maliyetlerin elde edilmesi amacıyla brüt inşaat alanı ile çarpılmıştır. Tüm inşaat işleri maliyetlerine ek olarak yüklenici/yatırımcı tarafından proje geliştirme, izinler, denetim ve yönetim maliyetleri için toplam maliyet üzerinden çeşitli oranlarda bütçe ayrılmıştır.

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, parsel üzerinde geliştirme varsayımlarına konu alternatiflerin geliştirme maliyeti tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. Maliyetler KDV hariç olarak değerlendirilmiştir.

Tüm fiyat keşiflerinde optimum pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin kapasitesi ve becerisi maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari & Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Karşı (Konut + Ticaret Projesi İçin Nakit Akışlarına Yansıtılmak İçin Kullanılmıştır.)

Projelerin İnşaat Süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 17 Proje Geliştirme Maliyeti

Toplam İnşaat Alanı, m ²	34.878,67
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²	24.049,70
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²	10.828,97
Arsa Alanı, m ²	12.046,00
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²	6.023,00

PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL
BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	185	4.449.195	5.972	143.619.998
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	205	4.930.189	6.617	159.146.485
Mekanik & Elektrik				
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	90	3.139.080	2.905	101.329.512
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	95	3.313.474	3.067	106.958.929
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	2.274.084	6.779	73.407.422
Toplam Bina Maliyeti	68,63%	519,1	18.106.021	16.757
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Alt Yapı	60	722.760	1.937	23.330.693
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	60	361.380	1.937	11.665.346
Toplam Bina Dışı Maliyetler	4,11%	31	1.084.140	1.003
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	73%	550,20	19.190.161	17.760
DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,0%	11	380.015	352
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,0%	6	191.902	178
Proje Yönetim Gideri	2,0%	11	383.803	355
Yapı Denetimi	1,0%	6	191.902	178
Yasal İzinler Danışmanlık	2,0%	11	383.803	355
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,0%	11	383.803	355
Toplam Diğer Maliyetler	7,26%	55	1.915.228	1.773
Toplam Geliştirme Maliyeti		605,11	21.105.389	19.533
Geliştirici Karı / Primi	25%	151,28	5.276.347	4.883
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		756,39	26.381.736	24.416

7.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerli gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerli gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin hipotetik alan programı tahminlerine esas, projeden elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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 arsaların ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

T6 Lejantı Kapsamındaki Nakit Akışı Varsayımları

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi ve Satış Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %40, 2. Yıl: %40, 3.Yıl: %20 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 40 Adet Daire, 150 adet ofis ve 30 adet mağaza ticari birim öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı %30 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %35, 2026: %25, 2027: %20 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için 55.700 TL/m², Ofis 60.000 TL/m², Mağaza 75.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatlarında kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
 - ✓ Konut İçin Fiyat Artış Oranı 1. Yıl: %42, 2. Yıl: %28, 3. Yıl: %25
 - ✓ Ofis & Mağazalar Fiyat Artış Oranı 1. Yıl: %42. Yıl: %28, 3. Yıl: %25
- Stok Erime Hızları yüzdesel olarak aşağıdaki gibi belirtilmiştir.
 - ✓ Konut 1. Yıl: %40 2. Yıl: %50, 3. Yıl: %10
 - ✓ Ofis 1. Yıl: %30 2. Yıl: %30, 3. Yıl: %40
 - ✓ Mağaza 1. Yıl: %20 2. Yıl: %40, 3. Yıl: %40
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 18 İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Satış Gerçekleşme Oranı		100,00%	20,0%	40,0%	40,0%
Satılan Alan	6.023,00		Satılan Alan	1.205	2.409
Ofis - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	60.000	85.200	109.056	136.320
Satış Gerçekleşme Oranı		100,00%	30,0%	30,0%	40,0%
Satılan Alan	14.195,52		4.259	4.259	5.678
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²		Ortalama	55.700	79.094	101.240
Satış Gerçekleşme Oranı		100,00%	40,00%	50,00%	10,00%
Satılan Alan	5.054,63		2.022	2.527	505

KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023	2024	2025	2026
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
HASILATLAR TOPLAMI, TL	1.689.644.009	651.043.753	1.048.720.312		1.248.547.539
	Ticari Üniteler Hasılatı	479.875.466	128.289.900	328.422.144	410.527.680
	Ofis Üniteleri Hasılatı	906.240.446	362.837.491	464.431.989	774.053.315
	Konut Üniteleri Hasılatı	303.528.097	159.916.362	255.866.179	63.966.545
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	804.981.285	472.888.291	595.808.677	369.871.513
	Arsa Değeri (Y0'Da Paşın Ödenecek)	804.981.285			
	İnşaat Maliyeti	0	367.893.933	459.867.416	275.920.450
	Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	25%	91.973.483	114.966.854	68.980.112
	Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	13.020.875	20.974.406
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	178.155.462	452.911.636	878.676.026
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-804.981.285	178.155.462	452.911.636	878.676.026
İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-804.981.285	270.128.945	567.878.490	947.656.139

DEĞERLEME TABLOSU	
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	1.689.644.009
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	680.695.875
ŞAŞİŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	33.792.880
HESPALANAN ARSA DEĞERİ	804.981.285
YUVARKATILMIŞ NİHAİ ARSA DEĞERİ	805.000.000
ARSA ALANI	12.046,00
GELİŞTİRİCİ KAR	699.983.726

İNDİRGEME ORANI HESABI	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	25,00
RM-RF (Piyasa Getirisi)	2,40
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	3,00
RE (İndirgeme Oranı)	30,38%
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	30,00%

RF = 2026 Yılı 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamaları dikkate alınmıştır.

RM-RF= Piyasa Getirisi - Risksiz Getiri Oranı farkı alınmıştır.

B = Gelişmekte olan ülkelerdeki gahrimenkul geliştiricileri ortalama Betası kabul edilmiştir.

C =K+T Projesi İçin Diğer Risk Primi 4,00 kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımında, Proje Geliştirme Yaklaşımı Yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında ulaşılan arsa değeri **805.800.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görüldükçe pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.04.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. 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 dâhilinde 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.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değerler birbirine yakın çıkmakta olup, yöntemlere göre gelir yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo 19 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ		
Pazar Yaklaşımı	805.300.000,00	24.947.335,81
*Gelir Yaklaşımı	805.000.000,00	24.938.042,13

*Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir.

Değerlemeye konu olan 12,046 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi sonucunda oluşan nihai değeri **805.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan temin edilebilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
3978 Ada 16 Parsel, TL	805.000.000,00	885.500.000,00
3978 Ada 16 Parsel, USD	24.938.042,13	27.431.846,34
	805.000.000,00	885.500.000,00
TOPLAM PİYASA DEĞERİ, TL	Sekiz Yüz Beş Milyon Türk Lirası	Sekiz Yüz Seksen Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve arsa/arazi için etkin KDV oranının %10 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD: 32,28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **805.000.000 TL (Sekiz Yüz Beş Milyon Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **885.500.000 TL (Sekiz Yüz Seksen Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökân KALIR

Lisans No: 401529

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- İmar Durum Belgesi
- Takyidat Belgeleri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler