

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

3916 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE 304 ADET TAŞINMAZIN TOPLU
DEĞERLEME RAPORU
Silivri/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-010 / 26.12.2023

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 17.10.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Silivri ilçesi, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No:19, 3916 ada 3 parsel üzerinde yer alan ve henüz oturumun başlamadığı toplam 304 adet taşınmazın pazar değerine yönelik **2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-010** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)*
26.12.2023	Nihai Değer 390.150.000 TL (Üçyüzdoksanmilyonyüzellibin TürkLirası) ~13.287.854 USD** (Onüçmilyonikiyüzseksenyedibinsekizyüzellidört Amerikan Doları)	Nihai Değer 394.051.500 TL (Üçyüzdoksandörtmilyonellibirbinbeşyüz TürkLirası)

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)*
26.12.2023	Nihai Kira Değeri 1.702.600 TL/Ay (Birmilyonyediyüzikibinaltıyüz TürkLirası) ~57.988 USD /Ay** (Elliyedibindokuzyüzseksenekiz Amerikan Doları)	Nihai Kira Değeri 1.719.626 TL/Ay (Birmilyonyediyüzondokuzbinaltıyüzyirmialtı TürkLirası)

*KDV Oranı %1 olarak ele alınmıştır.

**Rapor tarihi itibariyle döviz kuru 29,3614 TL (Efektif satış kuru)

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

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No:19 Silivri-İSTANBUL UAVT: 5296878639 (D1-3 NO)
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu taşınmazlar boş olup kullanılmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri “4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri” başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parsel üzerinde bulunan taşınmazların, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı “Konut amaçlı” olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2023
RAPOR TARİHİ	26.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	390.150.000 TL (Üçyüzdoksanmilyonyüzellibin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	394.051.500 TL (Üçyüzdoksandörtmilyonellibirbinbeşyüz TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.702.600 TL/Ay (Birmilyonyediyüzikibinaltıyüz TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.719.626 TL/Ay (Birmilyonyediyüzondokuzbinaltıyüzyirmialtı TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	19
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	24
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	32
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
10. EKLER.....	49

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM- 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 17.10.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, ayrıntıları rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkuller için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin 06.10.2023 tarihli talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-010 rapor numarası ile 26.12.2023 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 22.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 26.12.2023 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada 3 parselde kayıtlı toplam 304 adet taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Çiğdem ŞİMŞEK tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.10.2023 tarihli sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Şirket Unvanı: Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye /İSTANBUL

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektedir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 27.12.2022 tarih 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-010 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Osman Sezer tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik
Koşulların,
Gayrimenkul
Piyasasının Analizi,
Mevcut Trendler ve
Dayanak Veriler ile
Bunların
Gayrimenkulün
Değerine Etkileri

BÖLÜM-3

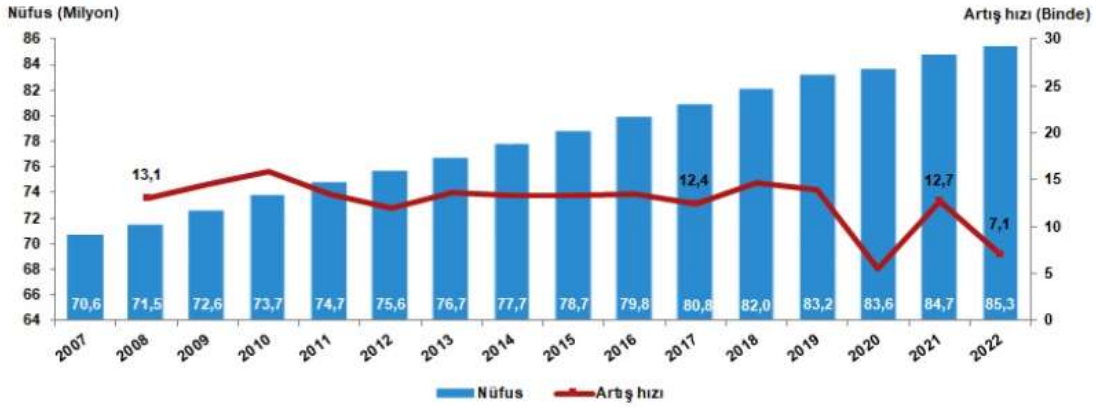
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa satışları ve ipuçlarını sağlar.

3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

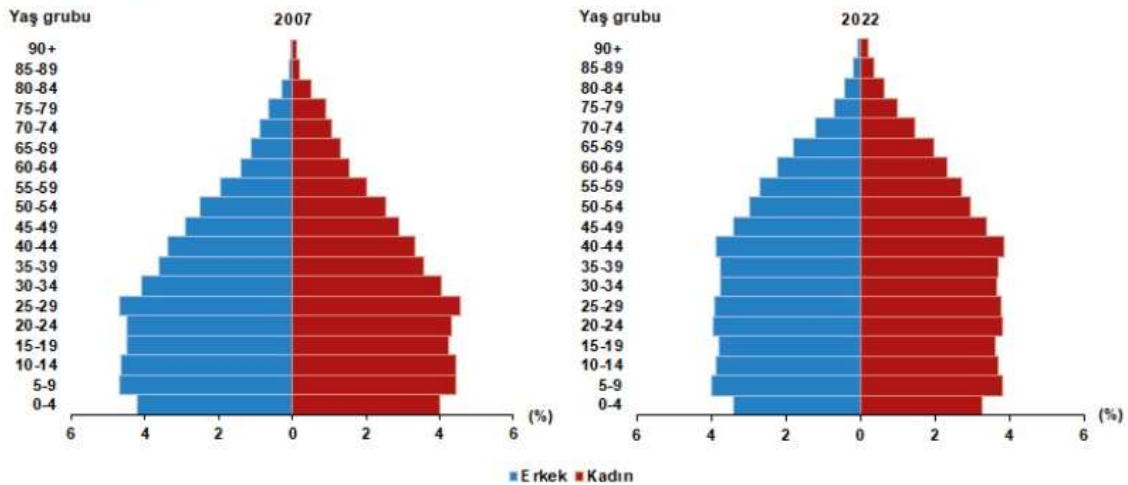
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

İstanbul İline Genel Bakış;

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser

arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Not: 2023 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşıymaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu.

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjunktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjunktur düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektörü

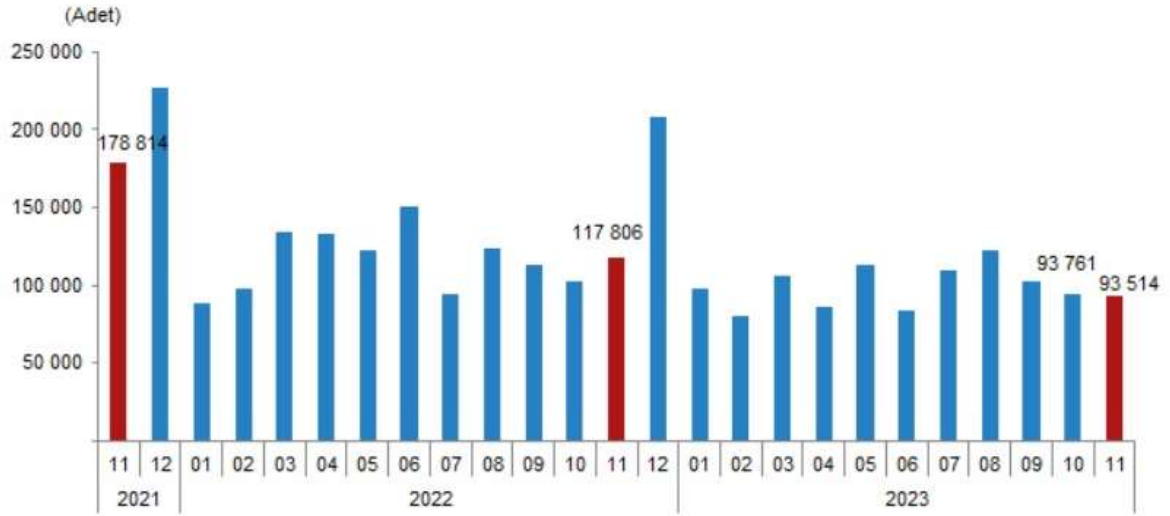
Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövizde endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yıl sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

Konut satışı, Kasım 2023

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Konut satış sayısı, Kasım 2023

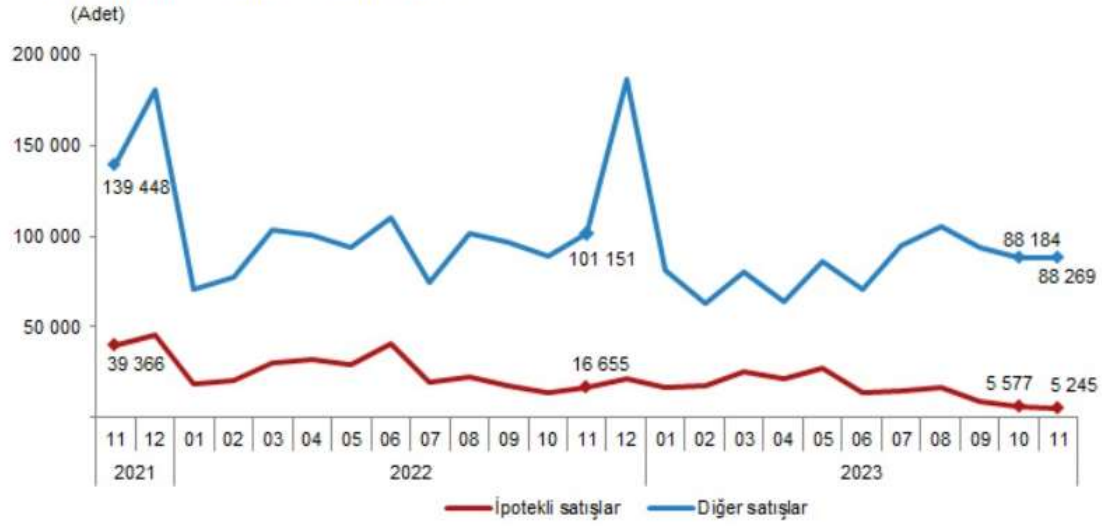
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu (TÜİK)

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

İli	İstanbul
İlçesi	Silivri
Mahallesi	Ortaköy
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	3916 (E:676)
Parsel No	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSA
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	98146,22 m ²
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) (Tüm bağımsız bölümler)

Toplam 304 adet bağımsız bölüm rapora konu olup, taşınmazların ayrıntılı tapu kayıt bilgileri tablo halinde rapor eklerinde sunulmuştur.

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtlarının üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

25.12.2023 tarihi itibarı ile Ziraat GYO Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların tapu kayıtlarında,

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 02.08.2023 (T: 08.08.2023,Y: 39811)

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 tL bedelle 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır) (T: 13-06-2019,Y: 15074)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın devrine engel bir durumu bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:

Değerleme konusu ana taşınmazların 08.08.2023 tarihinde 39811 yevmiye ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile tescil edilmiştir.

Ayrıca taşınmaz eski 676 Ada 3 Parsel iken 3402 Sayılı kadastro kanunu kapsamında yapılan yenileme işlemi ile 02.04.2021 tarihinde güncel durumu olan 3916 Ada 3 Parsel olarak tescil edilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

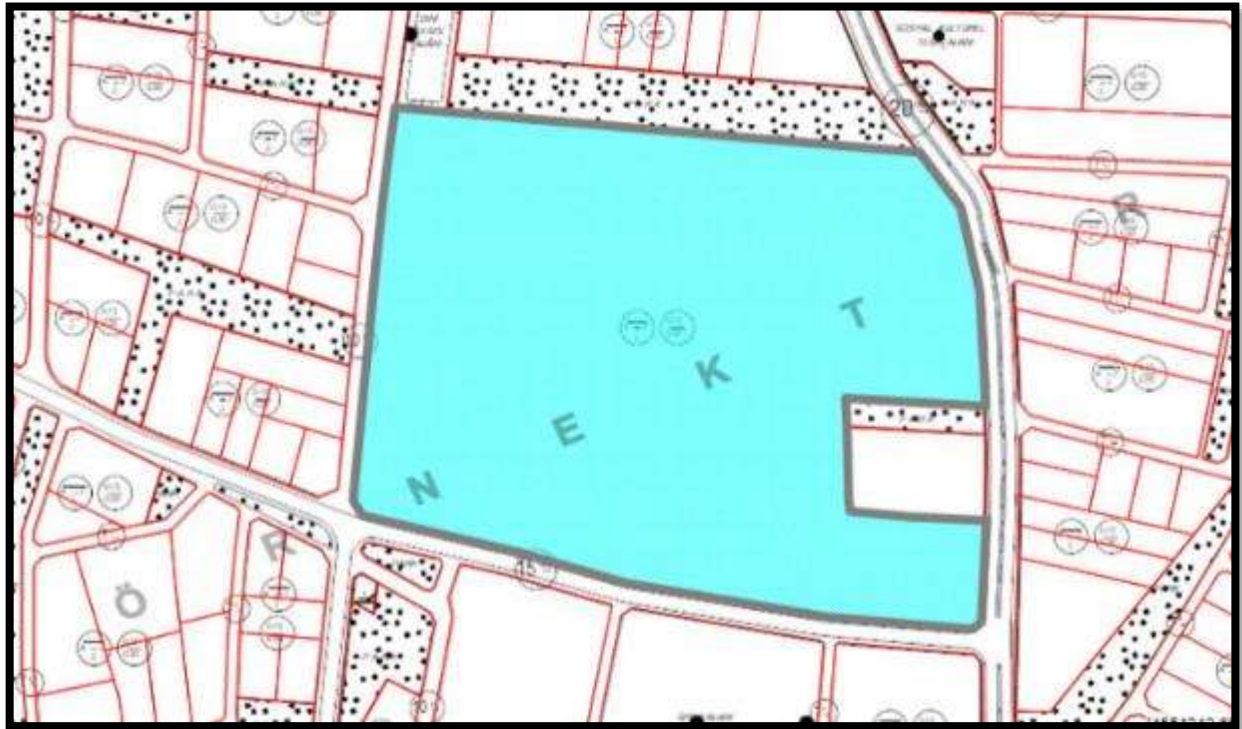
Taşınmaz aşağıda bilgileri verilen imar planı kapsamında Konut alanında yer almakta iken, planla alakalı revizyon çalışmaları olması nedeniyle planın askıya alındığı, revizyon sonrasında planların yeniden askıya çıkacağı belirtilmiştir. Revizyon planları tamamlanıncaya kadar taşınmazın bulunduğu parsel yapılaşmaya kapalı durumdadır.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	3916 ada 3 parsel
PLAN ADI	Ortaköy Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	02.10.2001
LEJANT	Konut Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	Konut Alanı • Ayrık nizam • H: 2 kat (6,50 m) • TAKS: 0,15 • KAKS: 0,30

Revizyon Çalışmasına Giren Plan Örneği

(Revizyon çalışmalarına istinaden değişiklik olabilir)

**Plan Notları:**

Konut alanında yer almakta iken, planla alakalı revizyon çalışmaları olması nedeniyle planın askıya alındığı, revizyon sonrasında planların yeniden askıya çıkacağı belirtilmiştir. Revizyon planları tamamlanıncaya kadar taşınmazın bulunduğu parsel yapılaşmaya kapalı durumdadır. Bu sebeple herhangi bir plan notu ibraz edilmemiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydan Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:

Konut alanında yer almakta iken, planla alakalı revizyon çalışmaları olması nedeniyle planın askıya alındığı, revizyon sonrasında planların yeniden askıya çıkacağı belirtilmiştir. Revizyon planları tamamlanıncaya kadar taşınmazın bulunduğu parsel yapılaşmaya kapalı durumdadır. Bu sebeple herhangi bir plan notu ibraz edilmemiştir.

Alınan bilgide daha önce düzenlenen ruhsat/iskan belgelerinin bu durumdan etkilenmediği ve geçerliliklerin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:

Silivri Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede;

*19.02.2018 tarihli 2018/163 sayılı, onaylı kat irtifak projesi incelenmiştir.

*05.03.2018 tarih, 2018/52 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı belgesi incelenmiştir.

(D1,D3,D4,D5,D6,D8,D9,D10,D11,D12,D13,D14,D15,D16,D17,D18,D19,D25,D26,D27,D28,D29,D30,D31,D32, E1,E2,E3 Bloklar için)

**05.08.2019 tarih, 2019/115 no'lu Tadilat Ruhsatı belgesi incelenmiştir. (D1 ve D6 BLOK için)

**18.02.2022 tarih, 2022/75 sayılı İskan belgesi incelenmiştir.

(D1,D3,D4,D5,D6,D8,D9,D10,D11,D12,D13,D14,D15,D16,D17,D18,D19,D25,D26,D27,D28,D29,D30,D31,D32, E1,E2,E3 Bloklar için)

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda, tarafımıza verilen dosya içerisinde taşınmaza ait herhangi bir Cezai Tutanak, Zabıt vb. bulunmadığı tespit edilmiş, ilgili birimlerde yapılan sorgulamalarla da teyit edilmiştir.

Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:

Herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı denetim işlemi Kesit Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmüş olup dosyasında bazı bloklara ait iş bitirme belgeleri bulunmaktadır. Ancak taşınmazların iskan belgesi sahibi olması dikkate alınarak taşınmazların Yapı denetim faaliyetlerinin usulüne uygun olarak tamamlanarak sonuçlandırıldığı kabul edilmiştir.

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

Taşınmazın Yeni Yapı Ruhsatı, tadilat, ve iskan belgeleri ile onaylı Kat irtifak projeleri incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul için belediye arşiv dosyasında, 05.03.2018 tarih 2018/52 numaralı yeni yapı ruhsatı, 05.08.2019 tarih 2019/115 sayılı tadilat yapı ruhsatı verildiği ifade edilmiştir. 18.02.2022 tarih 2022/75 sayılı iskan belgesi verildiği ifade edilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmazlar C Sınıfı Enerji Verimlilik Sertifikasına sahiptir.

Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Taşınmazın belediye işlem dosyası içerisinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler bulunmaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında Satış vaadi sözleşmesi

bulunmakta olup beyanın her iki tarafında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğu ve 08.08.2023 tarihinde 39811 yevmiye ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Kat İrtifakı Tescili ile tescil edilmiştir. Buna istinaden satış vaadi şerhi kaldırılmıştır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp kat irtifaklı taşınmazlar için hazırlanmıştır.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi'nde 3916 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 98146,22 m² yüzölçümlü ana gayrimenkul niteliği "ARSA" ve bağımsız bölüm niteliği "MESKEN" nitelikli taşınmazlardır. Taşınmaz yaklaşık olarak 41.115200 derece enlem ve 28.366800 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. (UAVT: 5296878639)(D1-3 NO)

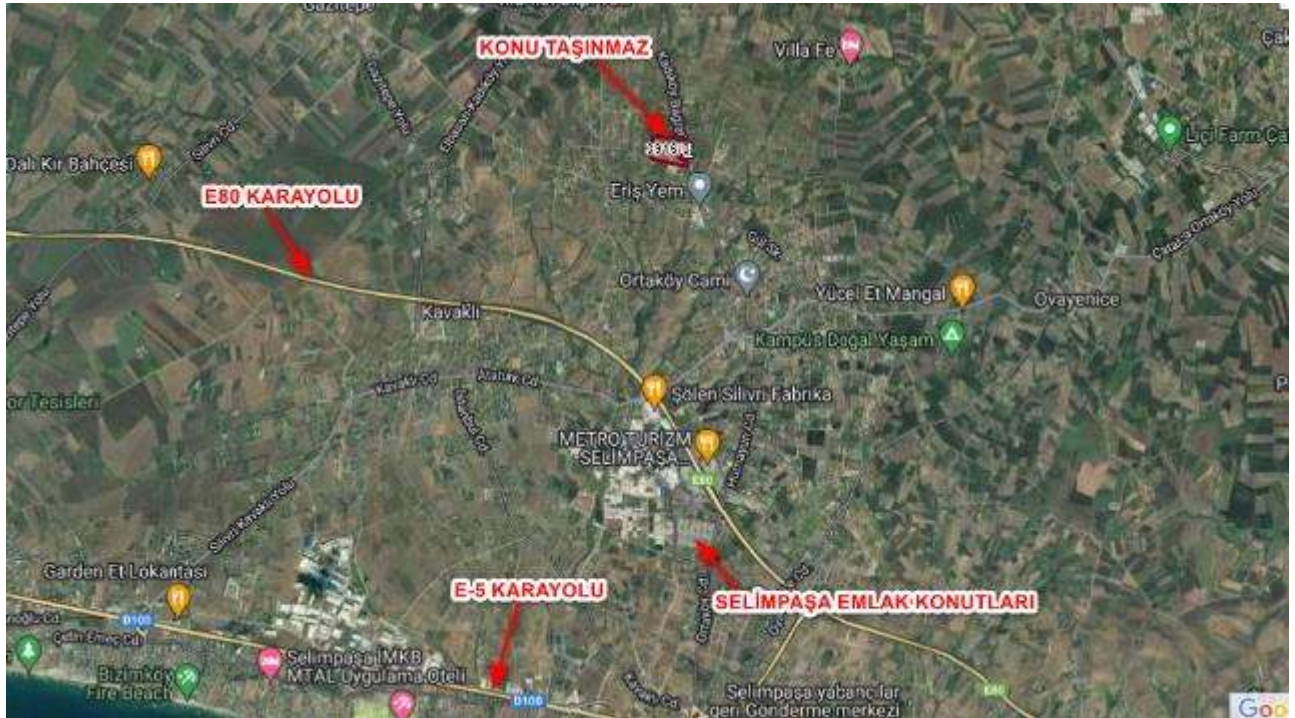
Silivri, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçesidir. Kuzeydoğuda Çatalca, doğuda Büyükçekmece, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Marmara Ereğlisi ilçesi ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 860 km²'dir ve 22 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Akören Mahallesi, Alibey Mahallesi, Alipaşa Mahallesi, Bekirli Mahallesi, Beyciler Mahallesi, Büyük Çavuşlu Mahallesi, Büyük Kılıçlı Mahallesi, Büyük Sinekli Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çanta Balaban Mahallesi, Çanta Sancaktepe Mahallesi, Çayırdere Mahallesi, Çeltik Mahallesi, Danamandıra Mahallesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, Değirmenköy İsmetpaşa Mahallesi, Fatih Mahallesi, Fener Mahallesi, Gazitepe Mahallesi, Gümüşyaka Mahallesi, Kadıköy Mahallesi, Kavaklı Hürriyet Mahallesi, Kavaklı İstiklal Mahallesi, Kurfallı Mahallesi, Küçük Kılıçlı Mahallesi, Küçük Sinekli Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Piri Mehmet Paşa Mahallesi, Sayalar Mahallesi, Selimpaşa Mahallesi, Semizkuşlar Mahallesi, Seymen Mahallesi, Yeni Mahallesi, Yolçatı Mahallesi.. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, konut ve ticaret ağırlıklı yapılaşmanın olduğu lokasyona sahiptir.

Silivri nüfusu 2022 yılı ADNK verilerine göre 217.163. Bu nüfus, 121.625 erkek ve 95.488 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %56,03 erkek, %47,97 kadındır.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle konut amaçlı, ayrıık nizam apartman ile işyeri vasıflı inşa edilmiş, eski ve yeni yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Silivri Belediyesi, Selimpaşa Emlak Konutları, Ortaköy Camii yer almaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu alana ulaşım; özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.

Yapıların yer aldığı site Kadıköy Bağları caddesi cepheli olup şehir merkezine uzak bir lokasyonda yer alması sebebiyle Ticari kabiliyeti düşük seviyededir.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

Silivri Belediyesi	10 km.
Ortaköy Camii	1,67 km
Selimpaşa Emlak Konutları	4 km
Kuzey Marmara Otoyolu	4,8 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Silivri İlçesi Ortaköy Mahallesi 3916 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 98146,22 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki sitede konumlu toplam 304 adet taşınmazdır.

Taşınmaz belediye işlem dosyasında incelenen onaylı kat irtifak projesine göre parsel üzerinde yer alan Mola İstanbul Sitesi toplam 49 adet bloktan oluşmakta olup, bloklar zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 kattan ibarettir. Sitenin 1. Etapı tamamlanmış olup, 2. Etapının inşaat devam etmektedir. Konu taşınmazların tamamı sitenin 1. Etap kısmında konumlu olup tamamlanmış durumdadırlar. Konu taşınmazların tamamı 1+1 daire tertibinde olup, salon, açık mutfak, oda, banyo+wc ve teras hacimlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Konu mülkler İstanbul İli, Silivri İlçesi Ortaköy Mahallesi 3916 Ada 3 Parsel nolu parsel üzerinde yer alan Mola İstanbul Sitesinde bulunan 304 adet taşınmazdır. Mahallen boş mesken durumundadırlar.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgi:

Ruhsat ve projelerine aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı Kanun 21.Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut hali ile en etkin ve verimli kullanım fonksiyonundadır.

KDV Konusu:

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18 olarak belirlenmiştir.

Yapı ruhsatı 1/1/2013 ile 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde			Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde		
500 TL altında	500 TL ile 1.000 (1.000 TL hariç) arasında	1.000 TL ve üzerinde	1.000 TL altında	1.000-2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında	2.000 TL üzerinde
% 1	% 8	% 18	% 1	% 8	% 18

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

Taslak Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde taslak tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmazlar Konut vasıflı olup 150 m² den küçük olup, ruhsat tarihleri 2018 dir. Taşınmazın emlak vergisine esas arsa rayiç değeri 129,17 TL/m² olduğu buna göre taşınmazlar için KDV oranı %1 olarak ele alınmıştır.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Site içerisinde yer alması - İskanlı bina olmaları	- Sitede oturma başlatamamış olması - Emlak piyasasındaki belirsizlikler - Şehir merkezine uzak konumda yer alması - Toplu taşıma ile ulaşım zorluğu
Fırsatlar	Tehditler
Bölgenin gelişim potansiyeli olması.	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

[illegible]

EMSAL1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu yaklaşık 4 yasında, 5 katlı binanın, 2. katında yer alan 90 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 3.000.000 TL bedelle satılıktır.	80 m2	3.000.000 TL	37.500TL/m2	Aynı	SAHİBİ 0(535) 646 35 89
EMSAL2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu yaklaşık yeni , 3 katlı binanın, 2. katında yer alan 147 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 115 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 3600000 TL bedelle satılıktır.	115 m2	3.600.000 TL	31.304TL/m2	Daha Kötü	SAHİBİ 0 (537) 471 75 00
EMSAL3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu yaklaşık 10 yıllık binada , 4 katlı binanın, zemin katında yer alan 100 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 65m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 1800000 TL bedelle satılıktır.	65 m2	1.800.000 TL	27.692TL/m2	Daha Kötü	EMALK OFİSİ 0 (532) 704 86 70
EMSAL4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 118 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 2620000 TL bedelle satılıktır.	110 m2	2.620.000 TL	23.818TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (534) 873 20 09
EMSAL5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 110 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 90 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 2570000 TL bedelle satılıktır.	90 m2	2.570.000 TL	28.556TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (534) 873 20 09
EMSAL6	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 1. katında yer alan 114 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 100 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 3200000 TL bedelle satılıktır.	100 m2	3.200.000 TL	32.000TL/m2	Aynı	EMLAK OFİSİ 0 (552) 022 34 54

EMSAL1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 166 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 130 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 17000 TL bedelle kiralıktır.	130 m2	17.000 TL/Ay	131TL/m2/Ay	Aynı	EMLAK OFİSİ (534) 873 20 09
EMSAL2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Selimpaşa Devlet hastanesi yakınında yaklaşık 1 yaşında, 4 katlı binanın, yüksek giriş katında yer alan 70 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 50 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 10000 TL bedelle kiralıktır.	70 m2	10.000 TL/Ay	143TL/m2/Ay	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ (530) 995 59 69
EMSAL3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Selimpaşa Devlet hastanesi yakınında yaklaşık 1 yaşında, 4 katlı binanın, yüksek giriş katında yer alan 70 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 50 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 10000 TL bedelle kiralıktır.	70 m2	10.000 TL/Ay	143TL/m2/Ay	Daha Kötü	SAHİBİ 0 (539) 483 12 76
EMSAL4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 5. katında yer alan 195 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 160 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 20000 TL bedelle kiralıktır.	160 m2	20.000 TL/Ay	125TL/m2/Ay	Aynı	EMLAK OFİSİ (534) 873 20 09

KİRALIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Alan/Kat sayısı Farkı Düzeltmesi	Yeni Site Şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²/Ay)
1	131 TL/m²/Ay	-5%	-10%	20%	15%	155 TL/m²/Ay
2	143 TL/m²/Ay	-5%	-10%	10%	15%	155 TL/m²/Ay
3	143 TL/m²/Ay	-5%	-10%	10%	15%	155 TL/m²/Ay
4	125 TL/m²/Ay	-5%	-10%	20%	15%	147 TL/m²/Ay
						153 TL/m²/Ay

Emsal karşılaştırma tablolarında elde edilen birim satış ve kira değerleri ortalama değerler olup, bağımsız bölüm bazında değer belirlenmesinde, bağımsız bölümlerin katı, alanı, cephesi dikkate alınarak, elde edilen birim değerlerde ± 10 değişen oranlarda şerefiyelendirme yapılarak bağımsız bölüm değerlerine ulaşılmıştır.

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

UDS tanımlı değer esasları;

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Buna istinaden taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Kullanılmıştır. Taşınmazların toplam değeri aşağıda sunulmuş olup ayrıntılı değerleme tabloları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (304 Adet Bağımsız Bölüm)

Değer
~390.150.000 TL

RAPOR NO:				ZİRAAT GYO-10			
MÜŞTERİ ADI				ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI			
SIRA	BLOK	KAT	B.B. NO	TAŞINMAZ DEĞERİ			
				ALANI (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
1	D1	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
2	D1	1.KAT	08	36	36.400	~1.300.000	5.700
3	D3	ZEMİN KAT	01	37	34.700	~1.250.000	5.500
4	D3	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
5	D3	ZEMİN KAT	03	37	33.700	~1.250.000	5.500
6	D3	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
7	D3	ZEMİN KAT	05	37	33.200	~1.200.000	5.500
8	D3	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
9	D3	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
10	D3	1.KAT	09	38	35.500	~1.350.000	5.700
11	D3	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
12	D3	1.KAT	11	38	35.500	~1.350.000	5.700
13	D3	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
14	D3	1.KAT	13	38	35.500	~1.350.000	5.700
15	D3	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
16	D4	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
17	D4	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
18	D4	ZEMİN KAT	03	37	33.700	~1.250.000	5.500
19	D4	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
20	D4	ZEMİN KAT	05	37	33.700	~1.250.000	5.500
21	D4	ZEMİN KAT	06	38	32.800	~1.250.000	5.500
22	D4	ZEMİN KAT	07	37	33.700	~1.250.000	5.500
23	D4	1.KAT	10	37	36.400	~1.350.000	5.700
24	D4	1.KAT	11	38	35.500	~1.350.000	5.700
25	D4	1.KAT	12	37	36.400	~1.350.000	5.700
26	D4	1.KAT	13	38	35.500	~1.350.000	5.700
27	D4	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
28	D5	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
29	D5	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
30	D5	ZEMİN KAT	03	37	33.700	~1.250.000	5.500
31	D5	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
32	D5	ZEMİN KAT	05	37	33.700	~1.250.000	5.500
33	D5	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
34	D5	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
35	D5	1.KAT	09	38	35.500	~1.350.000	5.700
36	D5	1.KAT	10	37	36.400	~1.350.000	5.700
37	D5	1.KAT	11	38	35.500	~1.350.000	5.700
38	D5	1.KAT	12	37	36.400	~1.350.000	5.700

39	D5	1.KAT	13	38	35.500	~1.350.000	5.700
40	D5	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
41	D6	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
42	D6	1.KAT	08	36	36.400	~1.300.000	5.700
43	D8	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
44	D8	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
45	D8	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
46	D8	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
47	D8	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
48	D8	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
49	D8	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
50	D8	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
51	D8	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
52	D8	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
53	D8	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
54	D8	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
55	D8	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
56	D8	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
57	D9	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
58	D9	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
59	D9	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
60	D9	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
61	D9	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
62	D9	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
63	D9	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
64	D9	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
65	D9	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
66	D9	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
67	D9	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
68	D9	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
69	D9	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
70	D9	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
71	D10	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
72	D10	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
73	D10	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
74	D10	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
75	D10	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
76	D10	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
77	D10	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
78	D10	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
79	D10	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
80	D10	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
81	D10	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
82	D10	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700

83	D10	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
84	D10	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
85	D11	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
86	D11	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
87	D11	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
88	D11	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
89	D11	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
90	D11	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
91	D11	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
92	D11	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
93	D11	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
94	D11	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
95	D11	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
96	D12	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
97	D12	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
98	D12	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
99	D12	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
100	D12	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
101	D12	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
102	D12	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
103	D12	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
104	D12	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
105	D12	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
106	D12	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
107	D12	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
108	D13	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
109	D13	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
110	D13	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
111	D13	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
112	D13	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
113	D13	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
114	D13	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
115	D13	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
116	D13	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
117	D13	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
118	D13	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
119	D13	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
120	D14	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
121	D14	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
122	D14	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
123	D14	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
124	D14	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
125	D14	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
126	D14	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700

127	D14	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
128	D14	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
129	D14	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
130	D14	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
131	D14	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
132	D15	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
133	D15	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
134	D15	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
135	D15	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
136	D15	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
137	D15	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
138	D15	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
139	D15	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
140	D15	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
141	D15	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
142	D15	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
143	D15	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
144	D16	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
145	D16	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
146	D16	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
147	D16	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
148	D16	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
149	D16	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
150	D16	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
151	D16	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
152	D16	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
153	D16	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
154	D16	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
155	D16	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
156	D17	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
157	D17	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
158	D17	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
159	D17	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
160	D17	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
161	D17	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
162	D17	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
163	D17	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
164	D17	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
165	D17	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
166	D17	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
167	D17	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
168	D17	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
169	D17	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
170	D18	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500

171	D18	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
172	D18	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
173	D18	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
174	D18	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
175	D18	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
176	D18	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
177	D18	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
178	D18	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
179	D18	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
180	D18	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
181	D18	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
182	D18	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
183	D18	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
184	D19	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
185	D19	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
186	D19	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
187	D19	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
188	D19	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
189	D19	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
190	D19	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
191	D19	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
192	D19	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
193	D19	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
194	D19	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
195	D19	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
196	D19	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
197	D19	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
198	D25	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
199	D25	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
200	D25	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
201	D25	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
202	D25	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
203	D25	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
204	D25	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
205	D25	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
206	D25	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
207	D25	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
208	D25	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
209	D25	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
210	D25	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
211	D25	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
212	D26	ZEMİN KAT	02	38	34.600	~1.300.000	5.500
213	D26	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
214	D26	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500

215	D26	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
216	D26	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.500
217	D26	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
218	D26	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
219	D26	1.KAT	11	38	34.100	~1.300.000	5.700
220	D26	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
221	D26	1.KAT	13	38	34.100	~1.300.000	5.700
222	D27	ZEMİN KAT	02	38	34.600	~1.300.000	5.500
223	D27	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
224	D27	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
225	D27	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
226	D27	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
227	D27	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
228	D27	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
229	D27	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
230	D27	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
231	D27	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
232	D27	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
233	D28	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
234	D28	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
235	D28	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
236	D28	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
237	D28	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
238	D28	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
239	D28	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
240	D28	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
241	D28	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
242	D29	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
243	D29	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
244	D29	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
245	D29	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
246	D29	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
247	D29	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
248	D29	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
249	D29	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
250	D29	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
251	D29	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
252	D29	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
253	D29	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
254	D29	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
255	D29	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
256	D30	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
257	D30	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
258	D30	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500

259	D30	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
260	D30	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
261	D30	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
262	D30	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
263	D30	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
264	D30	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
265	D30	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
266	D30	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
267	D30	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
268	D30	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
269	D30	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
270	D31	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
271	D31	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
272	D31	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
273	D31	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
274	D31	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
275	D31	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
276	D31	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
277	D31	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
278	D31	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
279	D31	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
280	D31	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
281	D31	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
282	D31	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
283	D31	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
284	D32	ZEMİN KAT	01	37	34.600	~1.250.000	5.500
285	D32	ZEMİN KAT	02	38	33.200	~1.250.000	5.500
286	D32	ZEMİN KAT	03	37	34.100	~1.250.000	5.500
287	D32	ZEMİN KAT	04	38	33.200	~1.250.000	5.500
288	D32	ZEMİN KAT	05	37	34.100	~1.250.000	5.500
289	D32	ZEMİN KAT	06	38	33.200	~1.250.000	5.500
290	D32	ZEMİN KAT	07	37	34.100	~1.250.000	5.500
291	D32	1.KAT	08	37	36.400	~1.350.000	5.700
292	D32	1.KAT	09	38	35.000	~1.300.000	5.700
293	D32	1.KAT	10	37	35.900	~1.300.000	5.700
294	D32	1.KAT	11	38	35.000	~1.300.000	5.700
295	D32	1.KAT	12	37	35.900	~1.300.000	5.700
296	D32	1.KAT	13	38	35.000	~1.300.000	5.700
297	D32	1.KAT	14	37	36.400	~1.350.000	5.700
298	E1	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
299	E1	1.KAT	08	36	36.400	~1.300.000	5.700
300	E2	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
301	E2	1.KAT	08	36	36.400	~1.300.000	5.700
302	E3	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
303	E4	ZEMİN KAT	03	36	34.600	~1.250.000	5.500
304	E4	1.KAT	08	36	36.400	~1.300.000	5.700
TOPLAM				11.252		390.150.000	1.702.600

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

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Silivri Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelere göre söz konusu yapıya ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un Ruhsat ve İzinler bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" hükmü doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "**Bina**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında el değiştirmesini kısıtlayıcı herhangi bir takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz boş arsa değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

"Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici

16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda **Bina** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir

TOPLAM NİHAİ PAZAR DEĞERİ

390.150.000 TL (KDV Hariç) ÜÇYÜZDOKSANMİLYONYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI

394.051.500 TL (KDV Dahil) ÜÇYÜZDOKSANDÖRTMİLYONELLİBİR BİN BEŞYÜZ TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
3916 Ada 3 Parsel (304 Adet Bağımsız Bölüm)	390.150.000,00	394.051.500,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Konut vasıflı taşınmaz için %1 KDV oranı esas alınmıştır.		

TOPLAM NİHAİ KİRA DEĞERİ

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
3916 Ada 3 Parsel (304 Adet Bağımsız Bölüm)	1.702.600,00	1.719.626,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında konutlar için %1 KDV oranı esas alınmıştır.		

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

*KDV tarafımızın uzmanlık alanı olmayıp tebliğ çerçevesinde tarafımıza yapılan yoruma dayalı olup alınacak resmi görüş ve bilgiye göre revize edilebilir.

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Çiğdem ŞİMŞEK
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403275

Alper KOZAN
Denetmen

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400254