

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

204 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDE ‘ARSA’ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU
Sultanbeyli/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-003

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 17.07.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 5 parsel üzerinde yer alan arsa nitelikli taşınmaz için pazar değerine yönelik **2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-003** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar 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)
18.07.2023	111.200.000 TL (Yüzonbirmilyonikiyüzbin TürkLirası) ~4.238.000 USD (Dörtmilyonikiyüzotuzsekizbin Amerikan Doları)	122.320.000 TL (Yüzyirmiikimilyonüçyüzyirmibin TürkLirası)

*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

** Değerleme tarihi itibarıyla döviz kuru 26.2388 TL (18.07.2023 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	Mimar Sinan Mahallesi, Kılıçaslan Caddesi 204 ada 5 parsel Sultanbeyli-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konusu taşınmaz halihazırda boş arsa olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 5 parsel Arsa vasıflı gayrimenkullerdir.
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, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 5 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda "Konut Alanı" nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonu doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	17.07.2023
RAPOR TARİHİ	18.07.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	111.200.000 TL (Yüzonbirmilyonikiyüzbin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	122.320.000 TL (Yüzyirmiikimilyonüçyüzirmibin 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	25
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	29
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	31
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	33
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
10. EKLER.....	43

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 17.07.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkuller için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-003 rapor numarası ile 18.07.2023 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 17.07.2023 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 18.07.2023 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti, "RİFAT DÜNDAR" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 5 parsel Arsa niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla 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 Muharrem Doğan ERARSLAN 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 17.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

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.

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

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 getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar 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 önceki yıllarda değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" 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

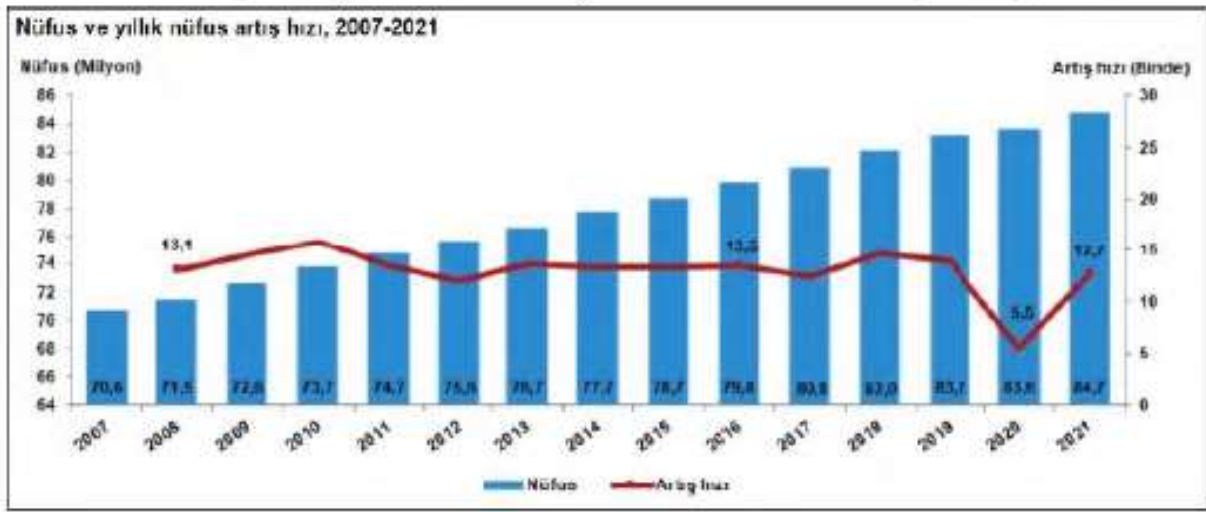
BÖLÜM-3

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, değerleme 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 şatları ve ipuçlarını sağlar.

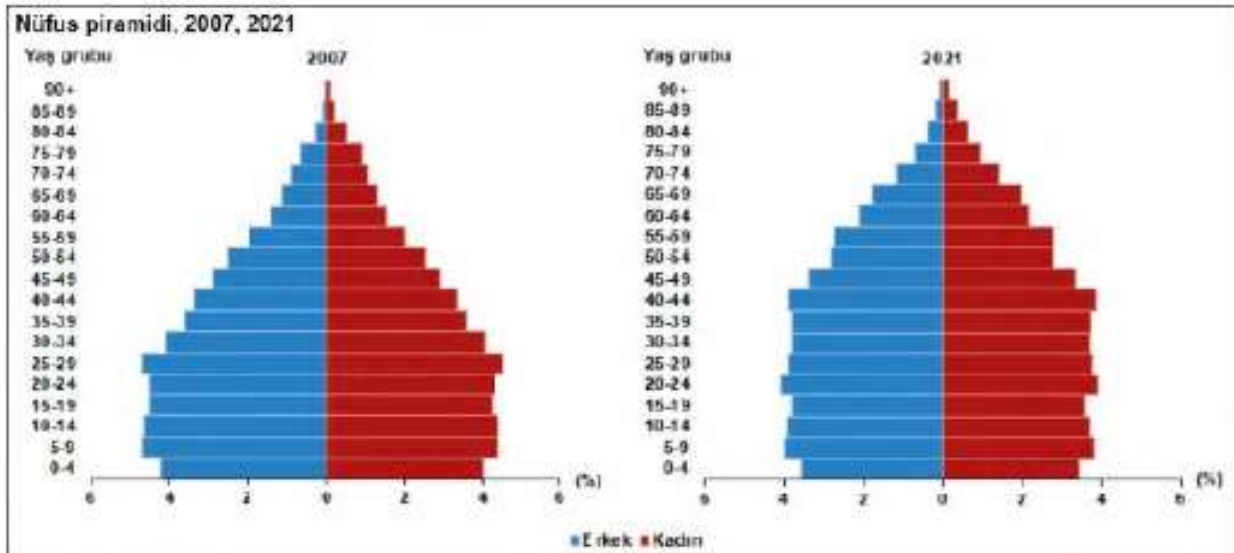
3.1. Demografik Veriler:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

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.

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 aldırılmıştır. 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 taşımaktaydı. 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 ülkelerdeki 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.

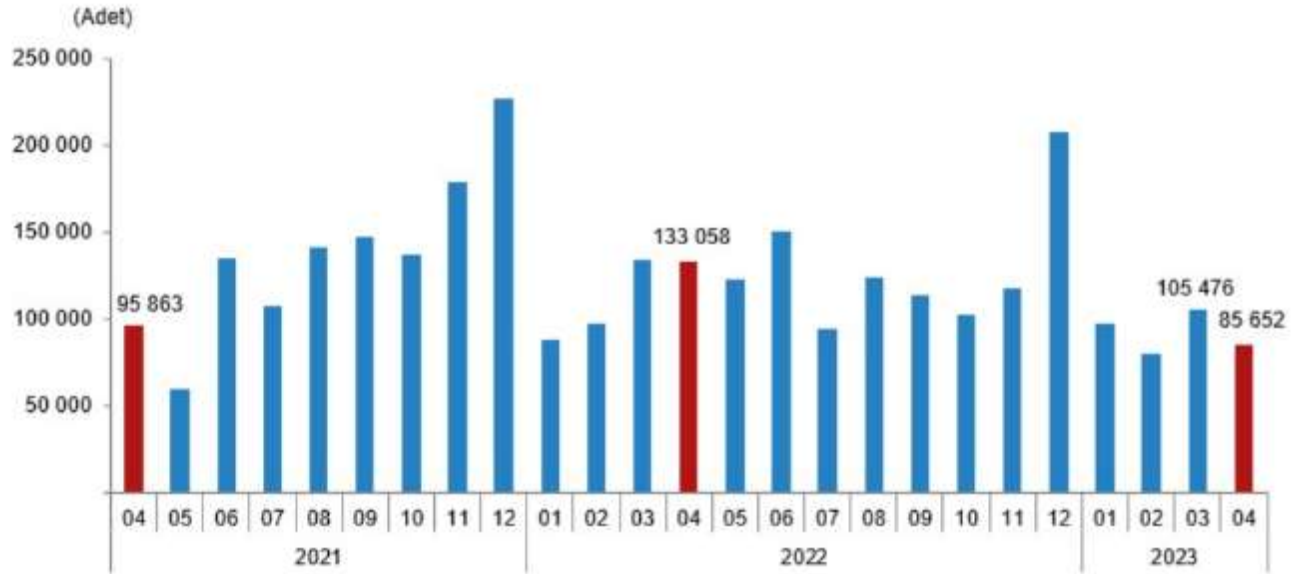
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde 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 konjonktüre 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 konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) 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.

Geçtiğimiz yıl artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde döviz 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 ikinci 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 düşüş durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalmasına karşın, 2022 yılı ilk 9 aylık verilerine göre Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

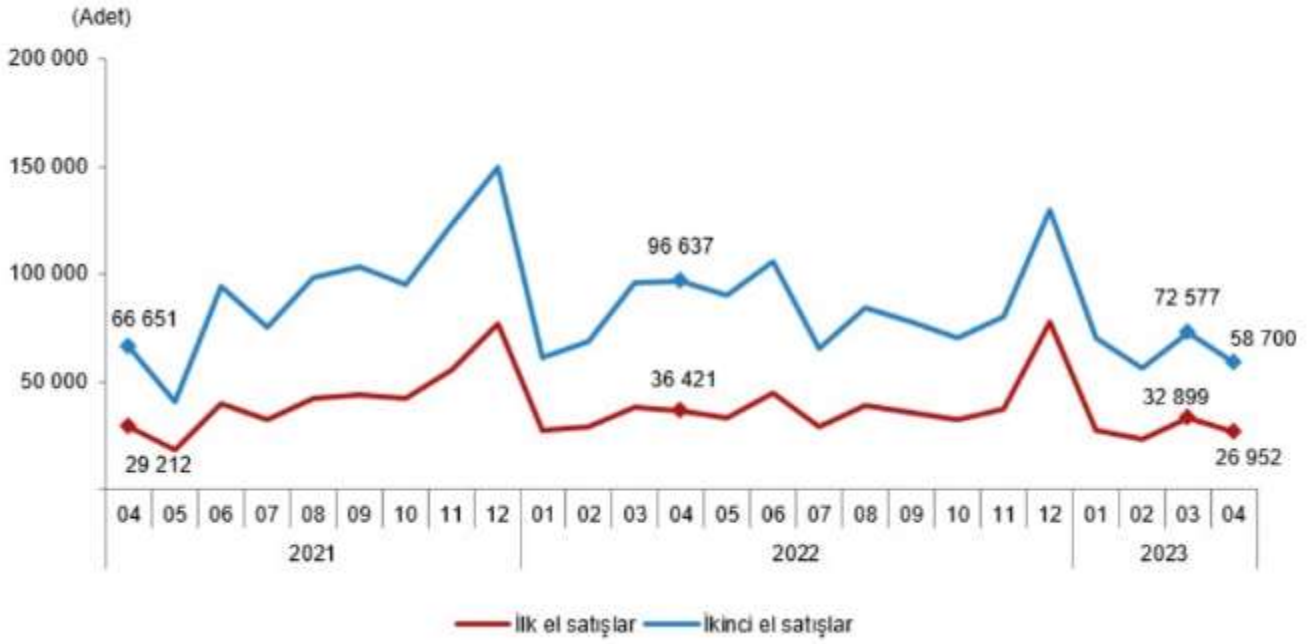
Konut satışı, Nisan 2023**Konut satış sayısı, Nisan 2023**

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6 azalışla 368 bin 867 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 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	Sultanbeyli	
Mahallesi	Mimar Sinan	
Köyü	-	
Sokak	-	
Mevki	-	
Ada No	204	
Parsel No	5	
Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSA	
Bağımsız Bölüm No	-	-
Arsa pay/payda		
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	5292,87	
Malik / Hissesi	RIFAT DÜNDAR	

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

19.07.2023 tarihinde tarafımıza ibraz edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde alım/satım işlemine konu olmamıştır. Taşınmaz 18.09.2015 tarih 7783 yevmiyeli trampa+birleştirme işlemi ile tescil edilmişlerdir.

4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

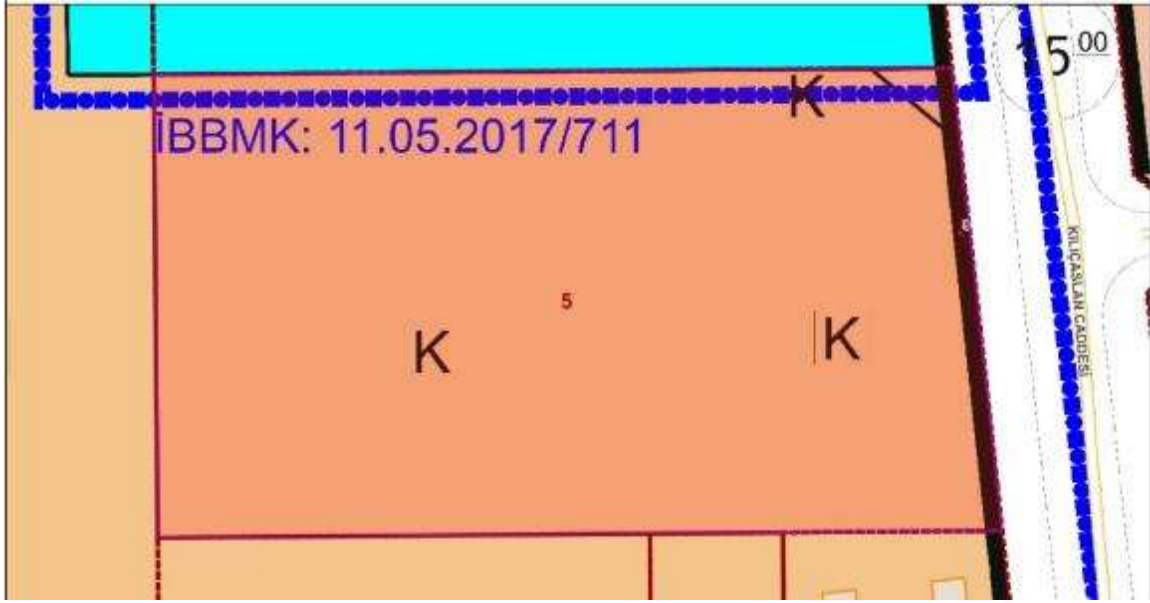
Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin

yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	204 Ada, 5 parsel
PLAN ADI	1/1000 Ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	18.03.2011
LEJANT	Konut Alanı 5250,82m ² (K) ve 42,05m ² Konut Alanı (K1)
YAPILAŞMA KOŞULLARI	• Ayrık nizam • Taks: 0.20 – 0.50 • Kaks: 1.01 (K lejant) • H:24.50m (8 kat) • Ön bahçeden:5m yan bahçelerden:3m çekme mesafeli





Plan Notları:

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Sultanbeyli Belediyesi'nce onanan 18.03.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planına esas parselasyon planından tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazların Konut alanında ayrık nizam H:24.50m (8Kat), Taks: 0.20 – 0.50 Kaks:1.01 olacak şekilde imar şartlarına sahip olduğu ve parsellerin terkinin de bulunmadığı Sultanbeyli Belediyesi İmar Durum Bürosu tarafından şifahen beyan edilmiştir. Ayrıca Parselin yaklaşık 42,05m²'lik kısmının K1 lejantında kaldığı, bu kısımda ise Kaks: 0.22 iken diğer şartlar aynı olduğu beyan edilmiştir. Parselin yapılaşması alanın, tam köşede kalan bu kısmın çekme mesafelerine denk geldiği belirtilmiştir.

Plan notları çerçevesinde;

- Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir
- Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.
- Tüm parsellerde; KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir

d)	Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
	Parsel büyüklüğü 1000 m ² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
e)	Parsel büyüklüğü 750m² ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.
	Parsel büyüklüğü 1000 m ² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir. İBBMK: 18.11.2016/1948

26) KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.

j) Uygulama imar planı sınırları içerisinde, parsellerin tevhid edilerek 1000 m² ve üzeri parsel oluşturulması veya ada bazında tevhid olması halinde; parsellerin tevhid öncesi zemin ve üstü katlarda toplam yapı inşaat alanı hesabına göre uygulama yapılır. Tevhid sonrası yönetmelik gereği emsale konu edilmeyen alanlar tevhid öncesinden az olamaz. Bu uygulamaya göre tevhid sonrası her bir mesken (daire) için 1 adet otopark yeri ayrılır.

Taşınmaz 1000 m2 den büyük parseldir.

Planla notlarında 1000 m2 den küçük parsellerde kapalı ve açık çıkmaların emsal harici olduğu,

Bodrum kat ve çatı piyeslerinin emsal harici olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca tevhid edilerek 1000 m2 üzeri parsel oluşturulması durumunda, tevhid sonrası emsale konu edilmeyen alanların tevhid öncesinden az olamayacağı belirtilmiştir. Dolayısı emsal, 1000 m2 den küçük olup emsal harici haklardan faydalanan taşınmazların, bu durumunun 1000 m2 den büyük parsel oluşturması durumunda haklarının devam ettireceği belirtilmiştir.

İlgili belediyeden taşınmazın 1000 m2 den küçük parsellere ifraz edilebileceği öğrenilmiştir.

Taşınmazlarla alakalı resmi imar durum belgesi bulunmamakta olup alınan bilgiler sözlü bilgiler olup kesin durum resmi imar durumu başvurusu yapılması önerilir.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

Ruhsat ve İzinler:

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz boş olup alınmış herhangi bir izin belgesi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmaz boş olup Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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:

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen yada sınırlayan bir durum 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, Taşınmazın tapu kayıtlarında 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı beyanı bulunmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlar veya yapılarıdır. Bu sebeple parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Sultanbeyli İlçesine Genel Bakış:

Sultanbeyli, İstanbul ilinin bir ilçesidir. İlin Anadolu yakasında yer alır. Sultanbeyli İlçesi güneybatıda Kartal, doğuda Pendik, kuzeybatıda Sancaktepe ilçelerine komşudur. Sultanbeyli adı "Sultanbeyli'nin yeri" olarak bilinirken daha sonra "Sultan Beyliği Çiftliği", "Sultan Beyliği" daha sonra da "Sultanbeyli" olarak kullanılmaya başlanmıştır.

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarihinde 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alır. Yüz ölçümü 29,1 km²'dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir. İlçemiz kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal ilçesine bağlı Paşaköy, Sancaktepe ilçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik ilçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir.

1985 yılında 3600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçemizin 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.77, 2007 nüfus sayımına göre 272.800 olarak tespit edilmiştir. 2012 yılındaki nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 302.388 kişiye ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'na (TÜİK) göre, Sultanbeyli'nin 2020 yılında nüfusu 343 bin 318 oldu.

Değerlemeye konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi Kılıçaslan Caddesi, olarak kayıtlı 204 ada 5 parsel üzerinde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesi olup, ticari faaliyetlerin kısıtlı olduğu bölgedir. Ana gayrimenkul yaklaşık 40,999925 derece enlem, 29,274889 derece boylam koordinatlarında konumlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Mimar Sinan Ortaokulu, Aziz Sancar Anadolu Lisesi Sultanbeyli Millet Bahçesi ve Sultanbeyli İlçe Emniyet Müdürlüğü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yerleşim alanlarından uzak, ticari hareketliliğin son derece düşük olduğu bölgedir. Şile Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu gibi ana arterlerin bağlantı noktası denilebilecek bir bölgededir. Bölge yapılaşma karakteristiğini 4-5 katlı apartman tipi yapılar ve lojistik amaçlı kullanılan boş arsalar oluşturmaktadır. Bölge alt ve alt-orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgedir. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.





Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

Kuzey Marmara Otoyolu Paşaköy Gişeleri	0.75 Km
Şile Otoyolu	4,00 Km
E-80 otoyolu	3,25 Km
Sabiha Gökçen Havalimanı	14 Km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu ana gayrimenkul Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 204 ada 5 nolu parselde yer alan "ARSA" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazlar genel olarak düz bir topografyaya sahiptir.

204 Ada 5 Parsel nolu taşınmaz 5292,87m² yüzölçümüne sahip olup, bir cephesi Kılıçaslan Caddesine, diğer cepheleri komşu parsellere cephelidir. Geometrik olarak dikdörtgene yakın formdadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamakta olup, üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parselin Kılıçaslan cephesi yaklaşık 54,82m, arka cephesi yaklaşık 54,50m, derinliği ise yaklaşık 94m'dir.

Gayrimenkulün değerlendirme 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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış ya da alınması gereken herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış ya da alınması gereken herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

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 getirebilir 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 imar planına göre **“Konut Alanı”** nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonu doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

KDV Konusu:

18.07.2023 tarihinde geçeli olan kanun ve yönetmelikler kapsamında,

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı 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

Taslak 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 Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %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:

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 tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmazların boş arsa olmaları dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.

Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre taşınmaz için KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Not: Konu uzmanlık alanımız dışında olup kesin durum için konu uzmanlarından görüş alınması önerilir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolay olması, - Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, - Parselin üzerinden boş olması ve herhangi bir işgal durumunun olmaması	1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması, - Taşınmazların ilçe merkezi ve röper noktalarından uzak olması - Ticari hareketliliği çok düşük olması
Fırsatlar	Tehditler
Parsel yer aldığı konum itibari ile Kuzey Marmara Otoyolu ve Şile Otoyoluna yakındır.	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

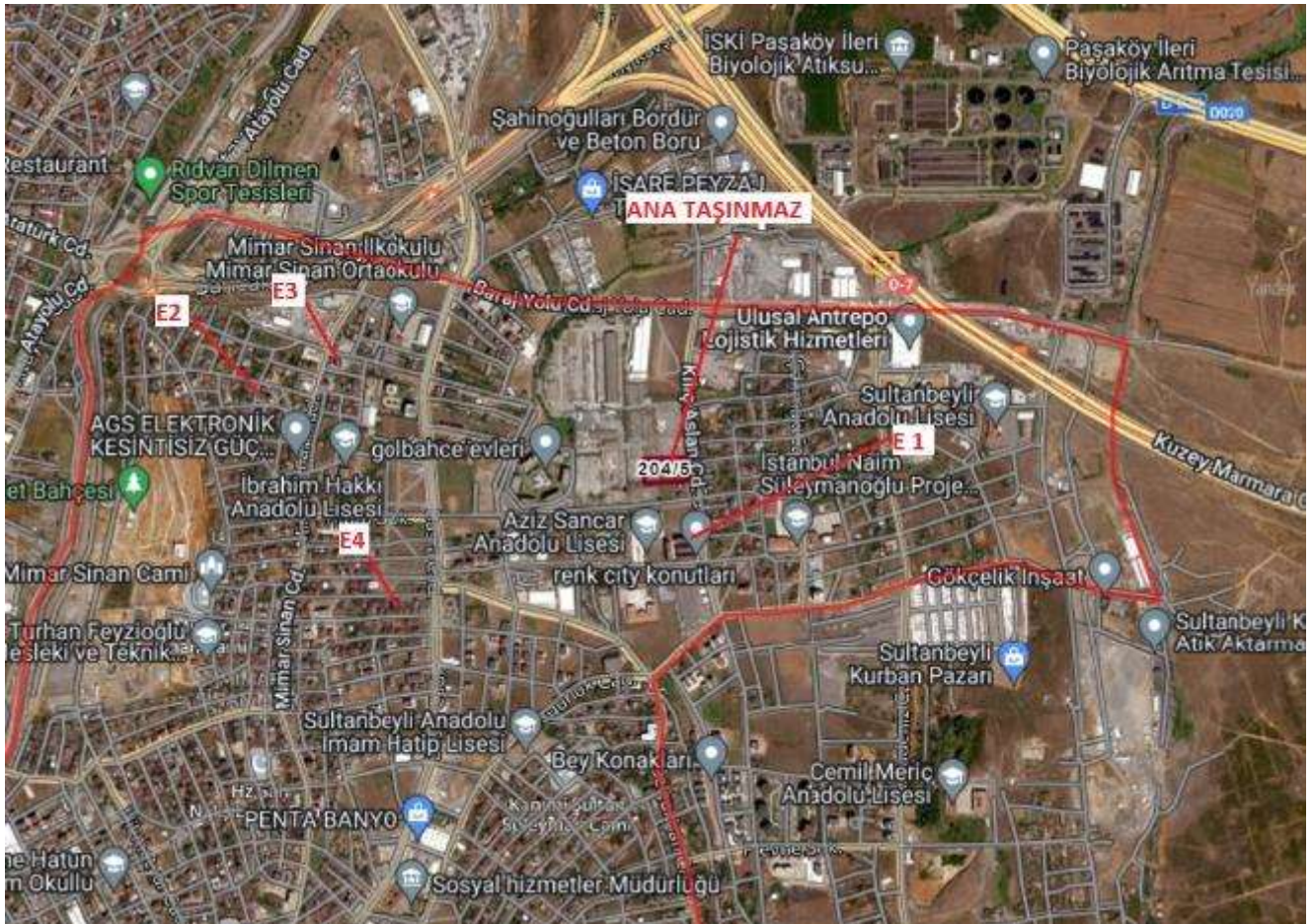
UDS tanımlı değer esasları;

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.

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Gelir Yöntemi Yaklaşımları kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazlara aynı bölgede yer alan 7489 ada 20 parselde yer alan, 1000m2 altında olduğu için imar avantajı olan arsa pazarlıklı olarak satılmaktadır. 1000m2 altında olduğu için imar şartları daha avantajlıdır.	214 m2	3.200.000 TL	14.953TL/m2	Daha Kötü	Mal Sahibi 0535 212 90 62
EMSAL 2	Taşınmazlara aynı bölgede yer alan 170m2 alanlı 7489 ada 8 parselde yer alan aynı yapılaşma haklarına sahip arsa pazarlıklı olarak satılmaktadır. 1000m2 altında olduğu için imar şartları daha avantajlıdır.	170 m2	2.500.000 TL	14.706TL/m2	Daha Kötü	Mal Sahibi 0531 824 89 60
EMSAL 3	Taşınmazın batısında aynı yapılaşma haklarında 222 ada 8 parselde yer alan 230 m2 arsa pazarlıklı olarak satılmaktadır. Taşınmazın kısı süre önce 3.800.000 TL bedelle satışta olduğu bilinmekte olup şu anda 4.800.000 TL talep edilmekte olup talep edilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir. Emsalin yakın çevresi daha fazla yapılaşmış durumdadır.	230 m2	4.800.000 TL	20.870TL/m2	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (536) 465 84 11
EMSAL 4	Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 202m2 alanlı aynı imar şartlarına sahip arsa pazarlıklı olarak satılmaktadır. 1000m2 altında olduğu için imar şartları daha avantajlıdır.	202 m2	4.250.000 TL	21.040TL/m2	Aynı	Deniz Gayrimenkul 0532 377 69 83

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık/ Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	Alan Farkı Düzeltilmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	14.953 TL/m2	-5%	40%	-5%	18.893 TL/m2
2	14.706 TL/m2	-5%	40%	-5%	18.581 TL/m2
3	20.870 TL/m2	-10%	30%	-5%	23.197 TL/m2
4	21.040 TL/m2	-10%	30%	-5%	23.386 TL/m2
					21.014 TL/m2

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değerlendirilmesi;

PARSEL DEĞERİ									
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m²)	Net Yüzölçümü (m²)	Ana Yol cephesi	Manzara	Köşe Parsel veya 4 cepheli	İmar Fonksiyon / Yapılaşma	Birim Değeri (TL/m²)	DEĞERİ (TL)
204	5	5.292,87	5.292,87	Var	Yok	Hayır	Konut / E:1,01	21.014	~111.200.000

Proje Geliştirme Yöntemi :

Bölgede yakın çevresindeki konut emsalleri ele alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu henüz gelişim sürecinin tamamlanmaması ve civar yapılaşmalarda da bunun kullanılmaması dikkate alınarak yapılacak projede ticari ünite yer almayacağı kabul edilmiştir.

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 5.katında 2+1 99m2 olarak beyan edilen 70 m2 olabileceği düşünülen daire için 2.400.000 TL istenmektedir. (2.250.000 TL civarında satılabileceği düşünülmektedir.)	70 m2	2.250.000 TL	32.143TL/m2	Aynı	Remax Arge 0501 343 73 57
EMSAL 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 1.katında 2+1 90m2 olarak beyan edilen 70m2 olabileceği düşünülen daire için 2.240.000 TL istenmektedir.	70 m2	2.240.000 TL	32.000TL/m2	Aynı	Pendik Hane Grup 0537 254 63 61
EMSAL 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 1.katında 3+1 100m2 alanlı daire için 3.350.000 TL istenmektedir.	100 m2	3.350.000 TL	33.500TL/m2	Aynı	Emlak Var 0530 231 48 25
EMSAL 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 2.katında 2+1 90m2 olarak beyan edilen 70m2 olabileceği düşünülen daire için 2.400.000 TL istenmektedir. (2.250.000 TL civarında satılabileceği düşünülmektedir.)	70 m2	2.250.000 TL	32.143TL/m2	Aynı	Metropol Emlak 0532 405 36 64

SENAYO-1

Taşınmaz mevcut alan ve durumuna göre;

İstanbul İmar yönetmeliğinden gelen toplam inşaat alanı %30 oranında ilave alan inşa edilmiş ve bu alanın bir kısmında emsal harici olarak taşınmazların satılabilir alanı içerisinde olacağı kabul edilmiştir.

Çatı piyeslerinin emsal harici olduğu bilinmektedir.

Bölgede tarafımızca yapılmış ekspertiz çalışmalarından taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma haklarında arsalardan, plan notlarından yararlanılarak 1,3-1,40 emsal oranlarına denk gelecek şekilde Satılabilir alan elde edildiği bilinmektedir.

SENAYO-2

Ancak bölgede yaygın uygulamada, büyük parsellerin, raporun imar durumu bölümünde belirtilen ve 1000 m2 altı parsellere sağlanan ilave alan avantajından faydalanmak için ifrazla 1000 m2 altına düşürüldüğü, buradan sağlanan imar haklarından faydalanarak yapılaştıkları bilinmektedir.

Bu durumda;

Bodrum ve çatı piyesleri emsal haricidir.

İstanbul imar yönetmeliği kapsamında, emsal alanın üstünde yapılacak %30 inşaat alanının %25 lik kısmının satılabilir alan içerisinde olacağı,

Kapalı ve açık çıkmalarının emsal harici olması dikkate alınarak normal katlarda çıkma yapılacağı ve buradan kazanılan alanın satılabilir alan içerisinde değerlendirileceği, Kabulleri yapılmıştır.

Zemin kattaki satılabilir alan kadara bodrum kat piyesinin olacağı kabul edilmiştir.

Bölgede tarafımızca yapılmış ekspertiz çalışmalarından taşınmazların bulunduğu bölgede, benze yapılaşma haklarında arsalardan, plan notlarından yararlanılarak 2,3-2,35 emsal oranlarına denk gelecek şekilde Satılabilir alan elde edildiği bilinmektedir.

Bu sebeple iki ayrı senaryoda proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

SENAYO-1

Taşınmazın mevcut alanı üzerinden proje geliştirme yaklaşımı,

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-3	 EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
ŞUBE ADI				
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Kat Karşılığı	50%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	126.751.500TL	
Net Arsa Alanı	5.292,87 m2	Proje Süresi (Ay)	12	
TAKS	0,2	Proje Riski	5%	
KAKS	1,01	Finansman Maliyeti	25%	
Kot Altı Ortak Alan Sığınak-Otopark vb.	0 m2	Arsa Değeri	88.726.050TL	
		Arsa m2 Birim Değeri	16.763 TL/m2	
Satılabilir Alan	7.423 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Toplam İnşaat Alanı	8.921 m2	Müteahhite maliyet	111.512.500TL	
Yapı Birim Maliyeti	12.500TL/m2	Müteahhit Geliri	126.751.500TL	
Proje Maliyeti	111.512.500TL	Kar /Zarar	15.239.000TL	14%
Toplam Ciro	253.503.000TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
		Arsayı satın alarak proje bedeli	200.238.550TL	
		Müteahhit karı	53.264.450TL	27%
İstanbul İmar yönetmeliğinden gelen toplam inşaat alanı %30 oranında ilave alan inşa edilmiş ve bu alanın %25 lik kısmında emsal harici olarak taşınmazların satılabilir alanı içerisinde olacağı kabul edilmiştir. Çatı piyесilerinin emsal harici olduğu.				
KAT	KAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
BODRUM KAT	1.158 m2	0 m2	0TL/m2	0TL
ZEMİN KAT	1.158 m2	1.114 m2	32.000TL/m2	35.648.000TL
ARA KATLAR	5.791 m2	5.569 m2	35.000TL/m2	194.915.000TL
ÇATI KAT	814 m2	740 m2	31.000TL/m2	22.940.000TL
TOPLAM	8.921 m2	7.423 m2		253.503.000TL

SENARYO:2

Taşınmazın 1000 m2 altında parsellere ifraz edilerek oluşması muhtemel proje geliştirme,

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-3	 EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
ŞUBE ADI				
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Kat Karşılığı	45%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	154.635.434TL	
Net Arsa Alanı	5.292,87 m2	Proje Süresi (Ay)	12	
TAKS	0,2	Proje Riski	5%	
KAKS	1,01	Finansman Maliyeti	25%	
Kot Altı Ortak Alan Sığınak-Otopark vb.	1.158 m2	Arsa Değeri	108.244.804TL	
		Arsa m2 Birim Değeri	20.451 TL/m2	
Satılabilir Alan	10.195 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Toplam İnşaat Alanı	12.237 m2	Müteahhite maliyet	147.178.224TL	
Yapı Birim Maliyeti	12.500TL/m2	Müteahhit Geliri	188.998.864TL	
Proje Maliyeti	147.178.224TL	Kar /Zarar	41.820.640TL	28%
Toplam Ciro	343.634.298TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
		Arsayı satın alarak proje bedeli	255.423.028TL	
		Müteahhit karı	88.211.270TL	35%
İstanbul imar yönetmeliğinden gelen toplam inşaat alanı %30 oranında ilave alan inşa edilebilmete ve bu alanın %25 lik kısmında emsal harici olarak taşınmazların satılabilir alanı içerisinde olacağı kabul edilmiştir. Taşınmazlar 1000 m2 den küçük olması nedeniyle kapalı ve açık çıkmalar emsal harici olarak kabul edilmiştir.				
KAT	KAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
2.BODRUM KAT	1.158 m2	0 m2	0TL/m2	
1.BODRUM KAT	1.158 m2	1.114 m2	28.500TL/m2	31.749.000TL
ZEMİN KAT	1.158 m2	1.114 m2	32.000TL/m2	35.648.000TL
ARA KATLAR	8.048 m2	7.317 m2	35.000TL/m2	256.087.298TL
ÇATI KAT	715 m2	650 m2	31.000TL/m2	20.150.000TL
TOPLAM	12.237 m2	10.195 m2		343.634.298TL

Proje Geliştirme yöntemine göre taşınmazların değerlendirilmesi;

RAPOR NO:		ZİRAAT GYO-3						
ŞUBE ADI		ZİRAAT GYO-3						
MÜŞTERİ ADI								
PARSEL DEĞERİ								
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m²)	Net Yüzölçümü (m²)	Ana Yol cephesi	Manzara	OLASI SENARYO	Birim Değeri (TL/m²)	DEĞERİ (TL)
204	5	5.292,87	5.292,87	Var	Yok	SENARYO-1	16.763	~88.700.000
204	5	5.292,87	5.292,87	Var	Yok	SENARYO-2	20.452	~108.250.000

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 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.

Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim sürecinde olan henüz tam anlamıyla arz/talep dengesinin oluşmadığı bir bölgedir. Son zamanlarda yaşanan gayrimenkul fiyatlarındaki artışlara paralel olarak talep edilen değerler yükseliş eğilimindedir.

Ayrıca imar planlarında 1000 m2 altında alana sahip taşınmazlar, plan notları kapsamında daha yüksek yapılaşma hakkı elde edebilmektedir. Büyük parsellerde ifraz edilmesi durumunda bu hakka sahip olabilmektedirler. Dolayısı ile piyasadaki fiyatlama taşınmazların alanlarından bağımsız olarak oluşmaktadır.

Ancak değerlendirme konusu taşınmazın şekil ve cephe durumu sebebiyle ifrazla bu haklarında faydalanıp faydalanmayacağı,, yada faydalanması durumunda ne kadarlık bir avantaj sağlayacağı belirsiz durumda olup tüm bunlar taşınmazların resmi ifraz işlemleri sonucunda netleşebilecek durumdadır.

Bölgenin gelişim sürecinde olması, taşınmazların üzerinde yapılacak lüks bir proje için, henüz gerekli talep olmadığı görülmektedir.

Taşınmazın yatırım yapılarak olası bir proje yapılmasının orta ve uzun vadede daha karlı bir yatırım olacağı düşünülmektedir.

Tüm bu nedenlerle taşınmazların nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı dikkate alınmıştır.

PARSEL DEĞERİ						
ADA	PARSEL	Net Yüzölçümü (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (Senaryo-1) (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (Senaryo-2) (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
204	5	5.292,87	~111.200.000	~88.700.000	~108.250.000	~111.200.000

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

Taşınmazın **ARSA** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat 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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat 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 henüz GYO portföyünde yer almamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk 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 fıkrada 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. “

Bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın **ARSA** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış 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, takdir edilen nihai pazar değeri aşağıda verilmiştir.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

111.200.000 TL (KDV Hariç) YÜZONBİRMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI

*122.320.000 TL (KDV Dahil) YÜZYİRMİİKİMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİN TÜRK LİRASI

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TAKDİRİ		
Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
204 ADA 5 PARSEL	111.200.000,00	122.320.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa vasıflı olacak taşınmaz için %10 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.

Muharrem Doğan
ERARSLAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 409132

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254