

ZİRAAT GYO A.Ş.

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

204 ADA 28 PARSEL 'ARSA' NİTELİKLİ TAŞINMAZIN  
DEĞERLEME RAPORU

Mimar Sinan - Sultanbeyli/İSTANBUL

ZİRAAT GYO A.Ş.-004 – 26.12.2024

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 10.05.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 28 parselde alan arsa nitelikli taşınmazlar için pazar değerine yönelik **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-004** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değerleri 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.

<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>		
<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>
26.12.2024	<b>185.000.000 TL</b> <b>(Yüzseksenbeşmilyon TürkLirası)</b> <b>~5.235.958 USD</b> <b>(Beşmilyonikiyüzotuzbeşbindokuzyüzellisekiz Amerikan Doları)</b>	<b>203.500.000 TL</b> <b>(İkiyüzüçmilyonbeşyüz TürkLirası)</b>

\*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

\*\* 25.12.2024 tarihi itibariyle döviz kuru 35,3326 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 değerlendirme 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](http://www.emsalgd.com.tr)

[info@emsalgd.com.tr](mailto:info@emsalgd.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	Mimar Sinan Mahallesi, Kılıçaslan Caddesi 204 ada 28 Parsel Sultanbeyli-İSTANBUL
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	Rapora konusu taşınmaz halihazırda boş arsa olarak kullanılmaktadır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 28 Parsel Arsa vasıflı gayrimenkuldür.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri <b>"4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri"</b> başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
<b>KISITLAMALAR</b>	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	<p>Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 28 Parselde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.</p> <p>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda konut projesi olarak inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2024
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>185.000.000 TL</b> <b>(Yüzseksenbeşmilyon TürkLirası)</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>203.500.000 TL</b> <b>(İkiyüzüçmilyonbeşyüz TürkLirası)</b>

## 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.....	18
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 .....	32
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	34
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
10. EKLER.....	42

# Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

## 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

### 1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 10.05.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerlendirme 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.-004 rapor numarası ile 26.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 26.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

### 1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada 28 parselde Arsa niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN 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 10.05.2024 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 değerlendirme 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. B Blok No:44/B 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 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 gayrimenkulün 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:**

Taşınmazın 204 ada 5 parsel olan kök adadan ifraz edilerek bölündüğü 22,23,24,25,26,27 parsel olduğu sonrasında birleştirme işlemi ile 28 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 204 Ada 5 Parsel olarak 18.07.2023 tarih ZİRAAT GYO A.Ş.-2023-003 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Muharrem Doğan ERARSLAN, Kontrol Eden Alper Kozan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Gülhan Doğan'dır

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 204 Ada 28 Parsel olarak 22.12.2023 tarih ZİRAAT GYO A.Ş.-2023-016 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Muharrem Doğan ERARSLAN, Kontrol Eden Alper Kozan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Gülhan Doğan'dır

### **1.12. İşin Kapsamı**

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış 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 değerlendirme 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 Likidasyon Değeri**

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

#### **Tasfiye Değeri (Zorunlu Likidasyon Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, 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

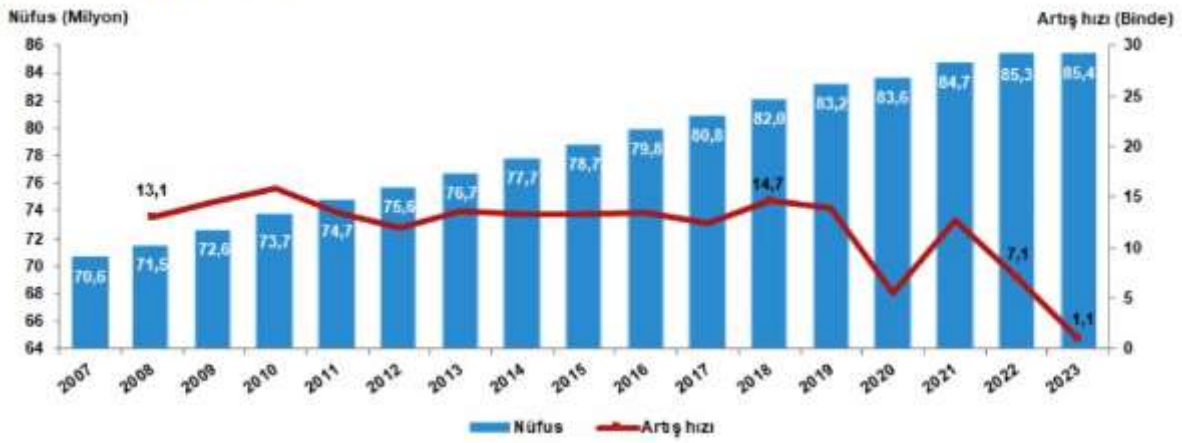
### 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlendirilecek 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 şatları ve ipuçlarını sağlar.

#### 3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

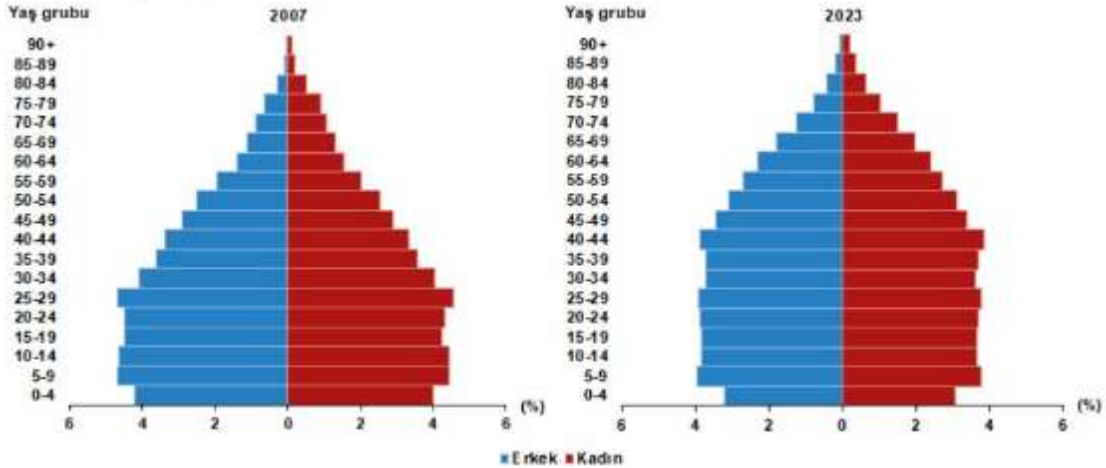
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

### **İstanbul İline Genel Bakış;**

İstanbul Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

### **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 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'unaynı 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 yıla 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 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerlerde 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 dövize 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 bekleniyor.



2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yılı 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.

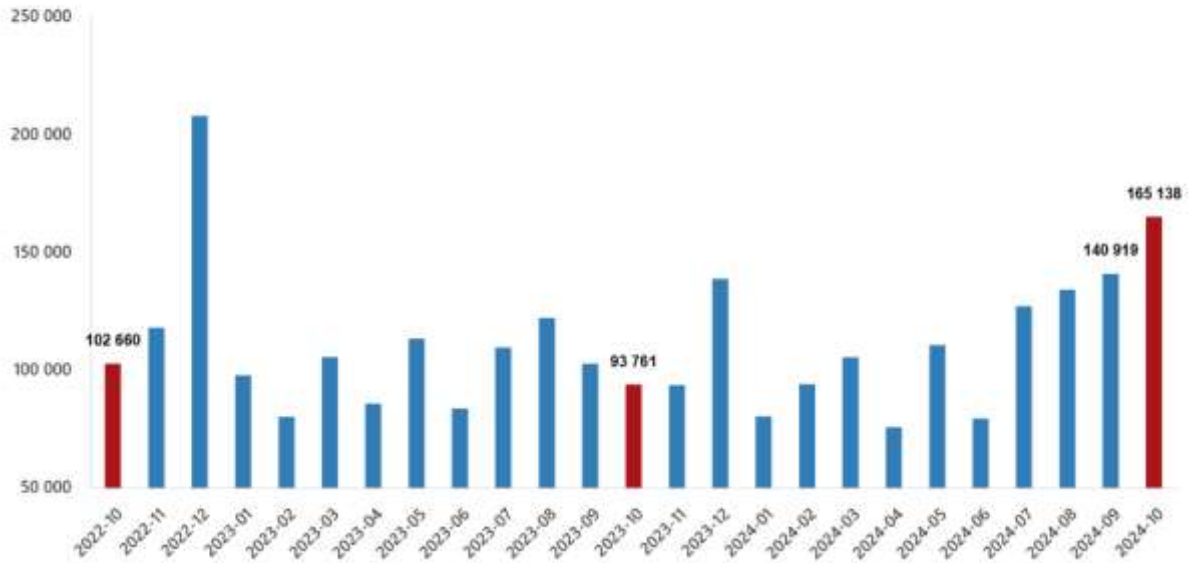
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı 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)

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Ekim 2024 itibarıyla, Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti.

**Konut satışı, Ekim 2024**

(Adet)



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu.

Ekim ayında 5 bin 167; Ocak-Ekim döneminde ise 26 bin 869 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

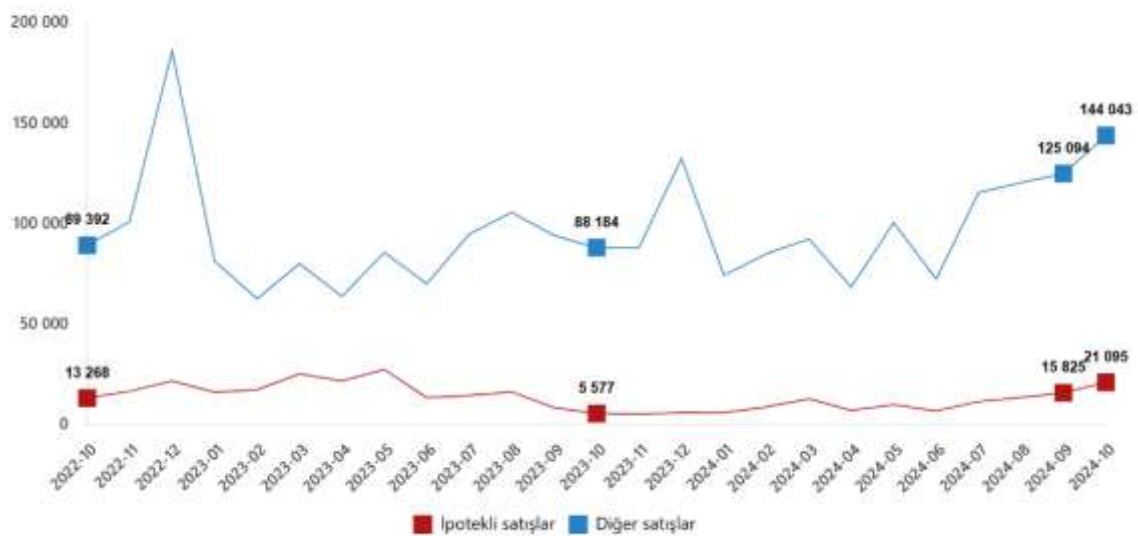
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti.

**Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024**

(Adet)





# 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	28	
Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSA	
Bağımsız Bölüm No	-	-
Arsa pay/payda	-	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	5292,87	
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

##### 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.

19.12.2024 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.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2024-17:13

**Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	204/28
Taşınmaz Kimlik No:	131223678	AT Yüzölçümü(m2):	5292.87
İl/ilçe:	İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultanbeyli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİMARŞİNAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	45/4441	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
788385068	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5292.87	5292.87	Tevhit İşlemi (TSM) 12-12-2023 24039	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2DJH1YQkbeV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

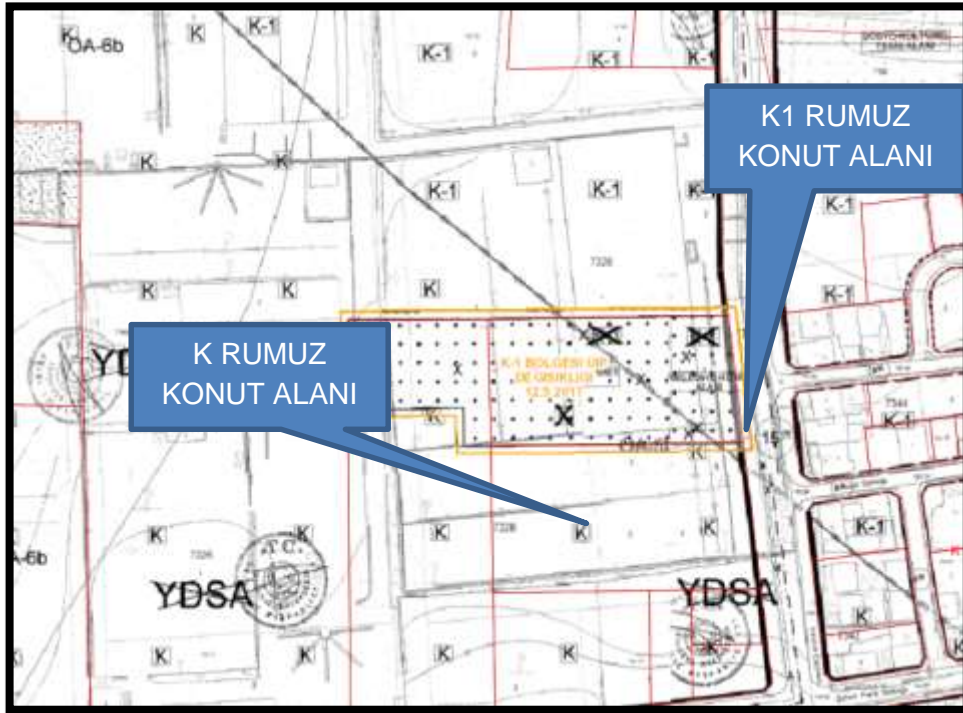
Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde 17.08.2023 tarih 15566 yevmiye ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemine konu olmuştur.

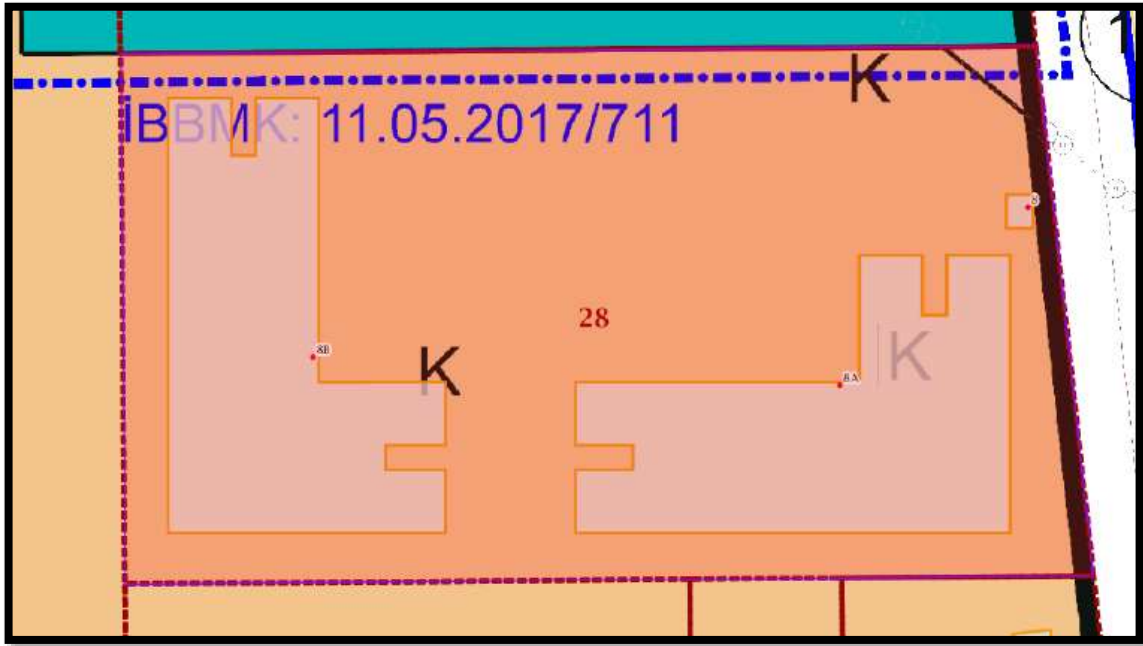
**4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri:**

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:**

<b>ADA/PARSEL</b>	204 Ada, 28 parsel
<b>PLAN ADI</b>	1/1000 Ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planı
<b>PLAN ONAY TARİHİ</b>	18.03.2011
<b>LEJANT</b>	Konut Alanı 5.254,48 m2 ( K ) ve 38,39m2 Konut Alanı ( K1 )
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ayrık nizam</li><li>• Taks: 0.20 – 0.50</li><li>• Kaks: 1.01 ( K lejant ) <i>(Parselin büyük kısmı havza dışında K rumuzlu alanda kalması nedeniyle bölgesi yapılaşma koşulları geçerlidir)</i></li><li>• H:24.50m ( 8 kat )</li><li>• Ön bahçeden:5m yan bahçelerden:3m çekme mesafeli</li></ul>





#### **Plan Notları:**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün 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 taşınmazlardan 204 ada 28 parsel Konut alanında ayrıklı 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 şifahi beyan edilmiştir. Ayrıca Parselin yaklaşık 38,39m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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) <del>Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.</del> Parsel büyüklüğü 1000 m <sup>2</sup> 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) <del>Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.</del> Parsel büyüklüğü 1000 m <sup>2</sup> ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir. <b>İBBMK: 18.11.2016/1948</b>



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 m<sup>2</sup> 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.

İlgili belediyeden taşınmazın 204 ada 5 parsel olan kök adadan ifraz edilerek bölündüğü 22,23,24,25,26,27 parsel olduğu sonrasında birleştirme işlemi ile 28 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

Plan notlarında birleştirilerek 1000 m<sup>2</sup> üzeri parsel oluşturulması durumunda, tevhid sonrası emsale konu edilmeyen alanların tevhid öncesinden az olamayacağı belirtilmiştir. Dolayısı emsal, 1000 m<sup>2</sup> den küçük olup emsal harici haklardan faydalanan taşınmazların, bu durumunun 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturması durumunda haklarının devam ettireceği belirtilmiştir.

Buna göre;

Plan notlarında 1000 m<sup>2</sup> den küçük parsellerde kapalı ve açık çıkmaların emsal harici olduğu,

Bodrum kat ve çatı piyeslerinin emsal harici olduğu belirtilmiştir.

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:**

İlgili belediyeden taşınmazın 204 ada 5 parsel olan kök adadan ifraz edilerek bölündüğü 22,23,24,25,26,27 parsel olduğu sonrasında birleştirme işlemi ile 28 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

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

Taşınmaz için düzenlenmiş 26.04.2024 tarih 2024/222A nolu A Blok Yeni Yapı Ruhsatı ve 26.04.2024 tarih 2024/222B nolu B Blok Yeni Yapı Ruhsatı ve bunların eki durumunda 28.12.2023 tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Ancak ruhsatlar ile mimari projeler arasında alan uyumsuzluğu bulunması nedeniyle ruhsat yenileme işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

**Ruhsat ve İzinler:**

Taşınmaz için düzenlenmiş;

26.04.2024 tarih 2024/222B nolu 2 Bodrum, zemin, 6 normal katlı yapıda 56 adet mesken ve 13.394,48 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş A Bloka ait Yeni Yapı Ruhsatı

26.04.2024 tarih 2024/222B nolu 2 Bodrum, zemin, 6 normal katlı yapıda 56 adet mesken ve 9.157,94 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş B Bloka ait Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Ancak ruhsatlar ile mimari projeler arasında alan uyumsuzluğu bulunması nedeniyle ruhsat yenileme işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz için alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. gibi olumsuz bir evrak kaydına rastlanmamıştır.

**Yapı Denetim:**

Yapılması planlanan inşaatın yapı denetimi taşınmaz malikine bağlı teknik personelce yürütülecektir.

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

Taşınmaz için düzenlenen ruhsatlar ile mimari projeler arasında alan uyumsuzluğu bulunması nedeniyle ruhsat yenileme işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

**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 Projeye 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.

# 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 km<sup>2</sup>'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.

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi Kılıçaslan Caddesi, olarak kayıtlı 204 ada 28 Parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi olup, ticari faaliyetlerin kısıtlı olduğu bölgedir. Değerleme konusu 204 ada 28 parsel yaklaşık 41.0001 derece enlem, 29.2746 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 28 nolu parselde yer alan "ARSA" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazlar genel olarak düz bir topografyaya sahiptir.

Taşınmaz 5292,87m<sup>2</sup> 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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayrık Durumlara İlişkin Bilgi:**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

# 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 kullanımudur. 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 kullanımudur.

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:**

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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Alınmış Konutlar İçin:**

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

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %8,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %1,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m<sup>2</sup>'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.

Taşınmazın 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.

# Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

<b>SWOT ANALİZİ</b>	
<b>Güçlü Yönler</b>	<b>Zayıf Yönler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ulaşım imkanlarının kolay olması,</li><li>• Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması,</li><li>• Parselin boş olması ve herhangi bir işgal durumunun olmaması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması,</li><li>• Taşınmazların ilçe merkezi ve röper noktalarından uzak olması</li><li>• Ticari hareketliliği çok düşük olması</li></ul>
<b>Fırsatlar</b>	<b>Tehditler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Parsel yer aldığı konum itibari ile Kuzey Marmara Otoyolu ve Şile Otoyoluna yakındır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.</li></ul>



# Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

## 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

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. 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 KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
<b>EMSAL 1</b>	Taşınmazla aynı bölgede 6.300 m <sup>2</sup> net yüzölçümlü arsanın 1.850 m <sup>2</sup> hissesi (E:1.05 yapılaşma şartlarında) 47.250.000 TL bedelle satılmaktadır.	1850 m <sup>2</sup>	47.250.000 TL	25.541TL/m <sup>2</sup>	Daha Kötü	Wen / A&S YAPI Gayrimenkul 0 (532) 574 78 32
<b>EMSAL 2</b>	Taşınmazla aynı bölgede 6.300 m <sup>2</sup> net yüzölçümlü arsanın 1.000 m <sup>2</sup> hissesi (E:1.05 yapılaşma şartlarında) 25.500.000 TL bedelle satılmaktadır.	1000 m <sup>2</sup>	25.500.000 TL	25.500TL/m <sup>2</sup>	Daha Kötü	Wen / A&S YAPI Gayrimenkul 0 (532) 574 78 32
<b>EMSAL 3</b>	Taşınmazla aynı bölgede 214 ada 4 parselde, konut (E:1,01) yapılaşma haklarında taşınmaz 6.800.000 TL bedelle satılmaktadır.	223 m <sup>2</sup>	6.450.000 TL	28.924TL/m <sup>2</sup>	Daha Kötü	Sahibi 0536 326 1531
<b>EMSAL 4</b>	Taşınmazla aynı bölgede 7482 ada 4 parselde, konut (E:1,01) yapılaşma haklarında taşınmaz 3.050.000 TL bedelle satılmaktadır.	138 m <sup>2</sup>	3.050.000 TL	22.101TL/m <sup>2</sup>	Daha Kötü	TUGAY EMLAK 0 (532) 462 02 54

## SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık/Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
1	25.541 TL/m <sup>2</sup>	-5%	45%	35.182 TL/m <sup>2</sup>
2	25.500 TL/m <sup>2</sup>	-5%	45%	35.126 TL/m <sup>2</sup>
3	28.924 TL/m <sup>2</sup>	-5%	45%	39.842 TL/m <sup>2</sup>
4	22.101 TL/m <sup>2</sup>	-5%	45%	30.445 TL/m <sup>2</sup>
				35.149 TL/m <sup>2</sup>
				~35.000 TL/m <sup>2</sup>

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değerlendirilmesi;

PARSEL DEĞERİ										
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Net Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Ana Yol cephesi	Manzara	Köşe Parsel veya 4 cepheli	İmar Fonksiyon / Yapılaşma	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
204	28	5.292,87	5.292,87	Var	Yok	Hayır	Konut / E:1,01	35.000	~185.300.000	~185.000.000

**Proje Geliştirme Yöntemi:**

Bölgede yakın çevresindeki konut emsalleri ele alınmıştır.

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Renk City Sitesinde yer alan yeni binanın 3.katında 2+1 tipinde 90 m2 olarak beyan edilen 80 m2 olabileceği düşünülen daire için 4.000.000 TL istenmektedir.	80 m2	4.000.000 TL	50.000TL/m2	Aynı	ADDRESS KURTKÖY 0 (533) 271 55 61
EMSAL 2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 1.katında 2+1 tipinde 85 m2 olarak beyan edilen 75 m2 olabileceği düşünülen daire için 3.990.000 TL istenmektedir.	75 m2	3.990.000 TL	53.200TL/m2	Aynı	REFERANS GAYRİMENKUL 0 (538) 542 76 80
EMSAL 3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binanın 2.katında 3+1 tipinde 110 m2 olarak beyan edilen 95 m2 olabileceği düşünülen daire için 4.750.000 TL istenmektedir.	95 m2	4.750.000 TL	50.000TL/m2	Aynı	MEY GAYRİMENKUL 0 (531) 101 78 17
EMSAL 4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede site içinde yer alan yeni binanın 1.katında 3+1 tipinde 120 m2 olarak beyan edilen 110 m2 olabileceği düşünülen daire için 5.575.000 TL istenmektedir.	110 m2	5.575.000 TL	50.682TL/m2	Aynı	KÖROĞLU EMLAK 0 (538) 853 74 25

**SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI**


Emsal	Birim Değer	Pazarlık/Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Proje Marka Değeri	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
1	50.000 TL/m2	-5%	0%	15%	54.625 TL/m2
2	53.200 TL/m2	-5%	0%	15%	58.121 TL/m2
3	50.000 TL/m2	-5%	0%	15%	54.625 TL/m2
4	50.682 TL/m2	-5%	0%	15%	55.370 TL/m2
					55.685 TL/m2
					~56.000 TL/m2

Taşınmaz proje geliştirmesinde onaylı proje bilgileri esas alınmıştır.

Buna göre parsel üzerinde 11.808 m2 Satılabilir alan içerisinde 112 adet mesken,

Toplam 19.008 m2 inşaat alanına sahip 4C yapı sınıfında 2 Bodrum, zemin, 6 normal kat ve çatı katından oluşan 2 adet blok olacağı kabul edilmiştir.

Yapı sınıfı 4C olup 20.04.2024 tarihli Çevre Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 18.700 TL/m2 olup aradaki geçen zaman etkisi ve proje özelliği dikkate alınarak yapı maliyeti 22.500 TL/m2 olarak alınmış olup satılabilir alanlarda hariç ortak alan kısımların için maliyetin %70 i olarak ele alınmıştır.

<b>RAPOR NO:</b>	ZİRAAT GYO-004			 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADI</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Kat Karşılığı	33%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	218.211.840TL	
Net Arsa Alanı	5.292,87 m2	Proje Süresi (Ay)	12	
TAKS	0,2-0,5	Proje Riski	2%	
KAKS	1,01	Finansman Maliyeti	20%	
Ortak Mahaller.	7.200 m2	Arsa Değeri	<b>170.205.235TL</b>	
		Arsa m2 Birim Değeri	<b>32.157 TL/m2</b>	
Satılabilir Alan	11.808 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Toplam İnşaat Alanı	19.008 m2	Müteahhite maliyet	379.080.000TL	
Yapı Birim Maliyeti	22.500TL/m2	Müteahhit Geliri	443.036.160TL	
Proje Maliyeti	379.080.000TL	Kar /Zarar	63.956.160TL	17%
Toplam Ciro	661.248.000TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
		Arsayı satın alarak proje bedeli	549.285.235TL	
		Müteahhit karı	111.962.765TL	20%
<b>KAT</b>	<b>KAT ALANI</b>	<b>SATIŞ BİRİM DEĞERİ</b>	<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	
ORTAK ALANLAR	7.200 m2	0TL/m2	0TL	
KONUT	11.808 m2	56.000TL/m2	661.248.000TL	
TOPLAM	19.008 m2		661.248.000TL	

# 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

Taşınmazın 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 fiyatlamaya taşınmazların alanlarından bağımsız olarak oluşmaktadır.

Taşınmazın, eski 204 ada 5 parsel olduğu, ifraz edilerek 1000 m2 altında 22,23,24,25,26,27 parsellere bölüdüğü, sonrasında birleştirme işlemi ile 28 parsel olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Plan notları kapsamında 1000 m2'den küçük parsellere tanınan yapılaşma haklarından faydalanma hakkına sahiptir. .

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

Tüm bu nedenlerle taşınmazların nihai değer takdirinde, bulunduğu bölgenin henüz gelişim sürecinde olması ve proje geliştirme yöntemindeki varsayımların değişkenlik gösterebilmesi dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonuçlarının nihai değerde dikkate alınmasının uygun olacağı kanaat edilmiştir.

PARSEL DEĞERİ						
ADA	PARSEL	Net Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ NİHAİ DEĞER (TL)
204	28	5.292,87	~185.000.000	~170.200.000	~185.000.000	~185.000.000

### 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; 17.08.2023 tarihinden itibaren GYO portföyünde yer almakta olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde yapılması planlanan projeye yönelik ruhsatlar alınmış fakat revize edilmektedir.



**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 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 taşınmazın 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 bölgedeki 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.

#### NIHAİ PAZAR DEĞERİ

185.000.000 TL (KDV Hariç) YÜZSEKSENBEŞMİLYON TÜRK LİRASI

\*203.500.000 TL (KDV Dahil) İKİYÜZÜÇMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TAKDİRİ		
Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
204 ADA 28 PARSEL	185.000.000,00	203.500.000,00

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 değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Samed YALÇIN

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 406430

Alper KOZAN

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme  
Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254