

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

3916 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE 304 ADET TAŞINMAZIN TOPLU
DEĞERLEME RAPORU
Silivri/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-010 / 27.12.2022

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 09.12.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Silivri ilçesi, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No:19, 3916 ada 3 parsel üzerinde yer alan ve henüz oturma başlanmadığı toplam 304 adet taşınmazın pazar değerine yönelik **2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-010** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)*
27.12.2022	Nihai Değer 228.470.000 TL (İkiyüzyirmisekizmilyondörtüzyetmişbin TürkLirası) ~12.200.293 USD** (Onikimilyonikiyüzbinikiyüzdoksanüç Amerikan Doları)	Nihai Değer 230.754.700 TL (İkiyüzotuzmilyonyediyüzdellidörtbinyediyüz TürkLirası)

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)*
27.12.2022	Nihai Kıra Değeri 925.700 TL/Ay (Dokuzyüzyirmibeşbinyediyüz TürkLirası) ~49.432 USD /Ay** (Kırkdokuzbindörtüzyötuziki Amerikan Doları)	Nihai Kıra Değeri 934.957 TL/Ay (Dokuzyüzotuzdörtbindokuyüzelliyedi TürkLirası)

*KDV Oranı %1 olarak ele alınmıştır.

**Değerleme tarihi itibarıyla döviz kuru 18.7266 TL (26.12.2022 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

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No:19 Silivri-İSTANBUL UAVT: 5296878639 (D1-3 NO)
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu taşınmazlar boş olup kullanılmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parsel üzerinde bulunan taşınmazların, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı "Konut amaçlı" olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	228.470.000 TL (İkiyüzyirmisekizmilyondörtüzyetmişbin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	230.754.700 TL (İkiyüzotuzmilyonyediyüzellidörtbinyediyüz TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	925.700 TL/Ay (Dokuzyüzyirmibeşbinyediyüz TürkLirası)
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	934.957 TL/Ay (Dokuzyüzotuzdörtbindokuzyüzelliyedi TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

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

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM- 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 09.12.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, ayrıntıları rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkuller için bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin 05.12.2022 tarihli talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-010 rapor numarası ile 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 23.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 27.12.2022 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada 3 parselde kayıtlı toplam 304 adet taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış 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 Osman SEZER tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.12.2022 tarihli sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

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

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

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

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy 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: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

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

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin 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 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

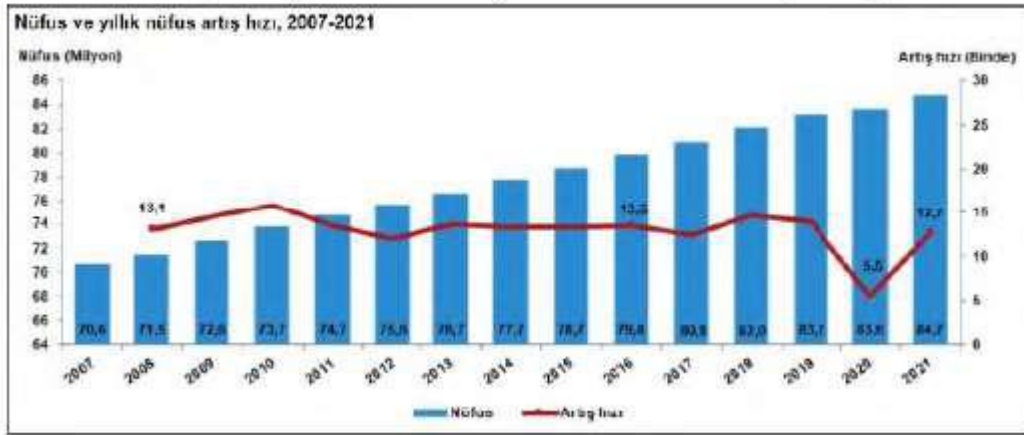
BÖLÜM-3

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 şartları ve ipuçlarını sağlar.

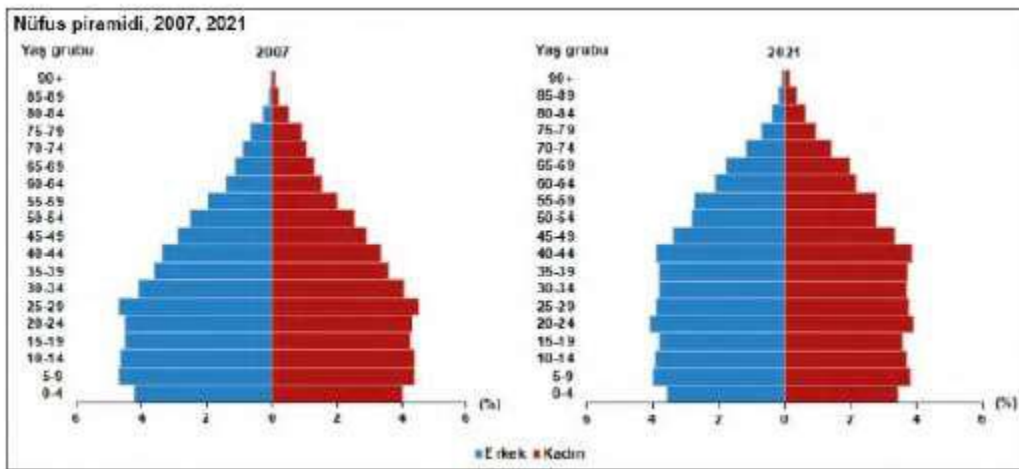
3.1. Demografik Veriler:

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, Beyoğlu, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Beyoğlu, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Kadıköy 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, ticarettten 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 taşıymaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

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

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

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

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

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'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.

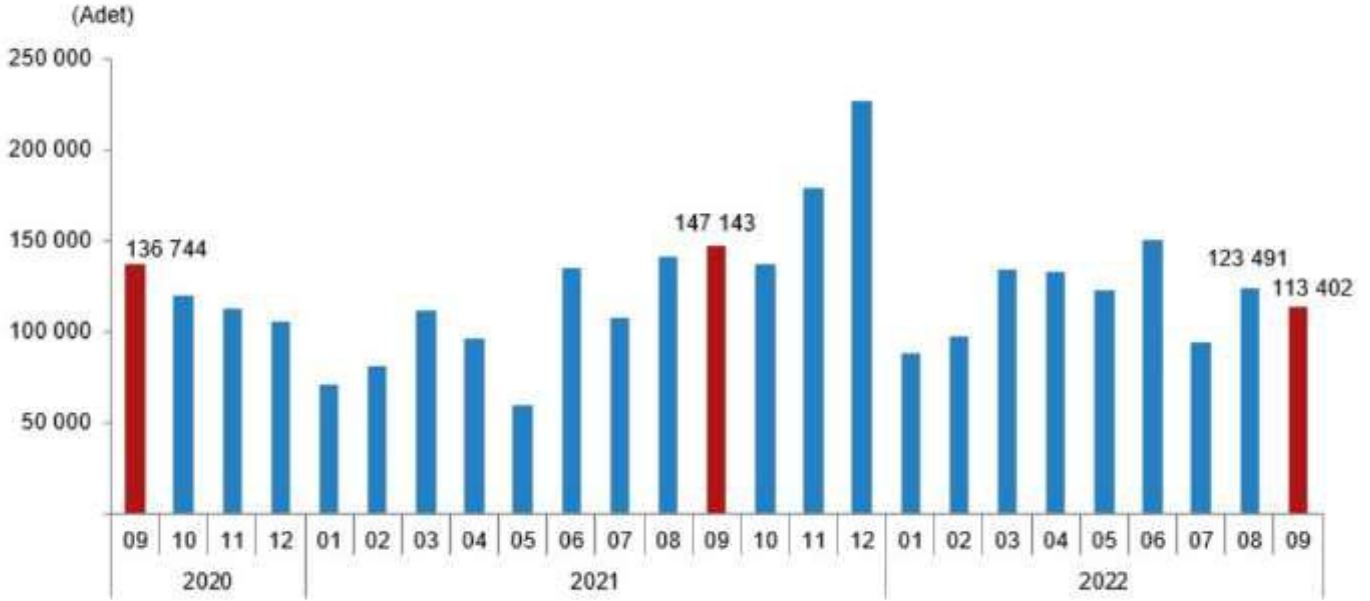
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde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

Türkiye genelinde geçen yıl 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 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 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 düşüşün 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)

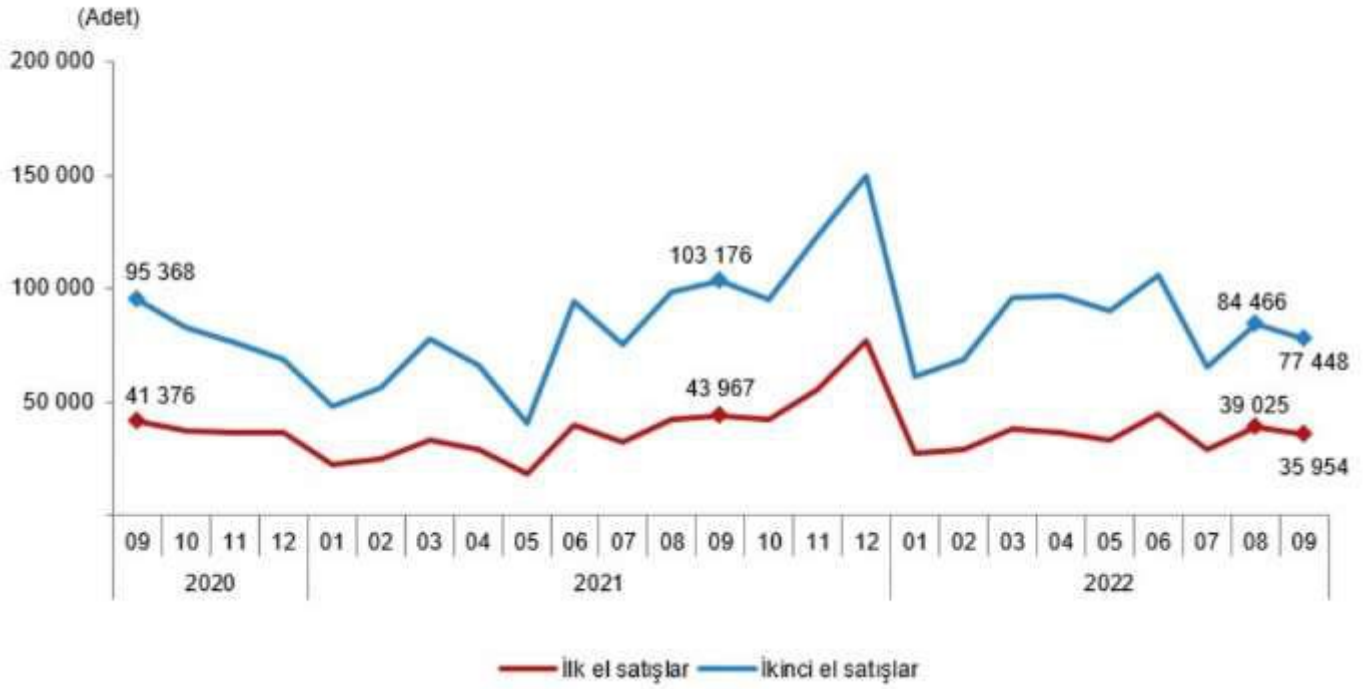
Konut satışı, Eylül 2022**Konut satış sayısı, Eylül 2022**

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

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

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

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

13.12.2022 tarih, saat 16:29 itibari ile Ziraat Gyo Genel Müdürlüğünden temin edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı Değişikliği: 4.10.2021 (T: 06-10-2021,Y: 35053)

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 tL bedelle 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır) (T: 13-06-2019,Y: 15074)
- Satış vaadi vardır. (T: 17-09-2019,Y: 24446)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1. dereceden 61000000.00 TL ipotek. (T: 24-05-2019,Y: 13957)

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın devrine engel bir durumu bulunmamaktadır. Taşınmazın tapu kayıtlarında Satış Vaadi beyanı bulunmakta olup, ilgili sözleşme hükümleri yerine getirilmiş ve taşınmazlar Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Dolayısı ile ilgili beyanın bir hükmü kalmamış olup terkin edilmesi önerilir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Satış Vaadi sözleşmesi hükmü kalmamış olup terkin edilmesi önerilir.

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

Değerleme konusu ana taşınmazların 24.11.2022 tarihinde 55718 yevmiye ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış yolu ile tescil edilmiştir.

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

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

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

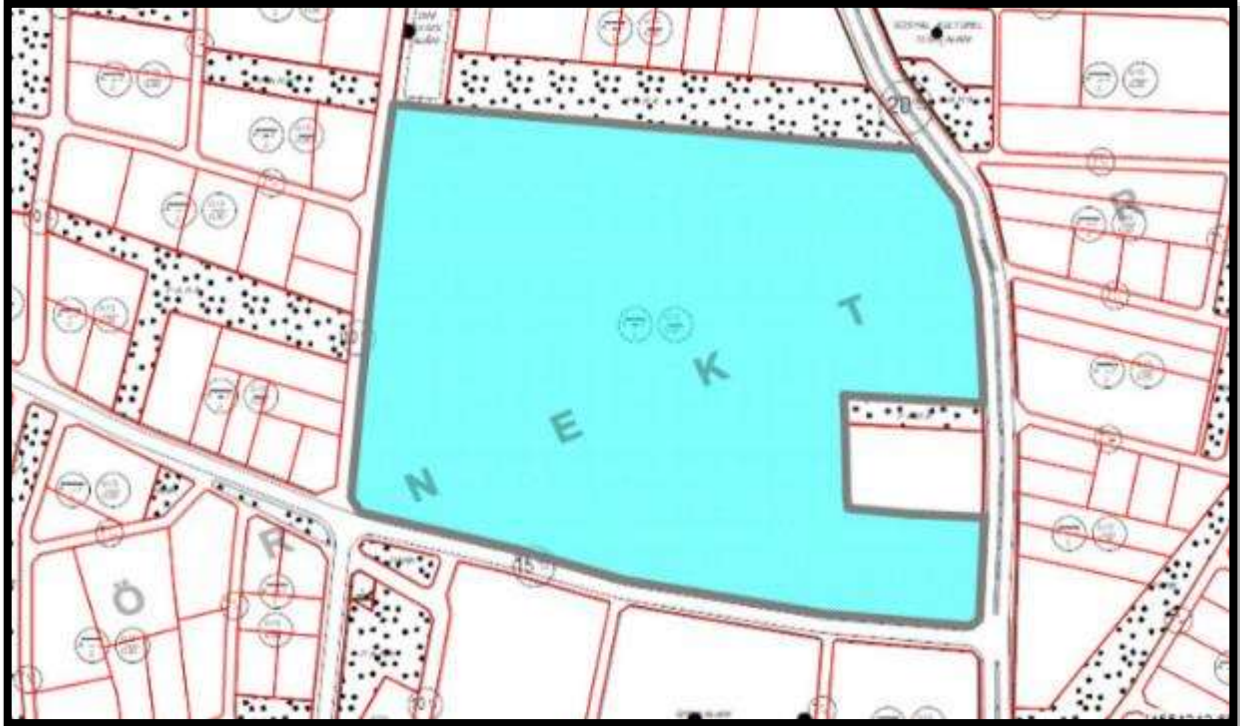
Taşınmaz aşağıda bilgileri verilen imar planı kapsamında Konut alanında yer almakta iken, planla alakalı revizyon çalışmaları olması nedeniyle planın askıya alındığı, revizyon sonrasında planların yeniden askıya çıkacağı belirtilmiştir. Revizyon planları tamamlanincaya kadar taşınmazın bulunduğu parsel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

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	3916 ada 3 parsel
PLAN ADI	Ortaköy Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	02.10.2001
LEJANT	Konut Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	Konut Alanı <ul style="list-style-type: none">• Ayrık nizam• H: 2 kat (6,50 m)• TAKS: 0,15• KAKS: 0,30

Revizyon Çalışmasına Giren Plan Örneği

(Revizyon çalışmalarına istinaden değişiklik olabilir)



Plan Notları:

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

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

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

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

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

Silivri Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

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

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

09.12.2022 tarihinde Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda, tarafımıza verilen dosya içerisinde taşınmaza ait herhangi bir Cezai Tutanak, Zabıt vb. bulunmadığı tespit edilmiş, ilgili birimlerde yapılan sorgulamalarla da teyit edilmiştir.

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

Herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

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

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

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

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmazlar C Sınıfı Enerji Verimlilik Sertifikasına sahiptir.

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

Taşınmazın belediye işlem dosyası içerisinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler bulunmaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında Satış vaadi sözleşmesi bulunmakta olup beyanın her iki tarafında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğu ve 24.11.2022 tarihinde 55718 yevmiye ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış yolu ile tescil edilmiştir. İlgili satış vaadi sözleşmenin hükümlülüklerinin yerine getirildiğine kanaat edilmiştir.

Projeye 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:

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Silivri nüfusu 2021 yılı ADNK verilerine göre 209.014. Bu nüfus, 118.642 erkek ve 90.372 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %56,76 erkek, %43,24 kadındır.

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

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

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



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

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

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

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

Gayrimenkulün 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

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

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

Ruhsat ve projelerine aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

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

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli 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 getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli 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 mevcut hali ile en etkin ve verimli kullanım fonksiyonundadır.

KDV Konusu:

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

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

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

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

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

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

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

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

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

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

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

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

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

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

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

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

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

Taşınmazlar Konut vasıflı olup 150 m² den küçük olup, ruhsat tarihleri 2018 dir. Taşınmazın emlak vergisine esas arsa rayiç değeri 80 TL/m² olduğu buna göre taşınmazlar için KDV oranı %1 olarak ele alınmıştır.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">• Site içerisinde yer alması• İskanlı bina olmaları	<ul style="list-style-type: none">• Sitede oturma başlamamış olması• Emlak piyasasındaki belirsizlikler• Şehir merkezine uzak konumda yer alması• Toplu taşıma ile ulaşım zorluğu
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">• Bölgenin gelişim potansiyeli olması.	<ul style="list-style-type: none">• 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;

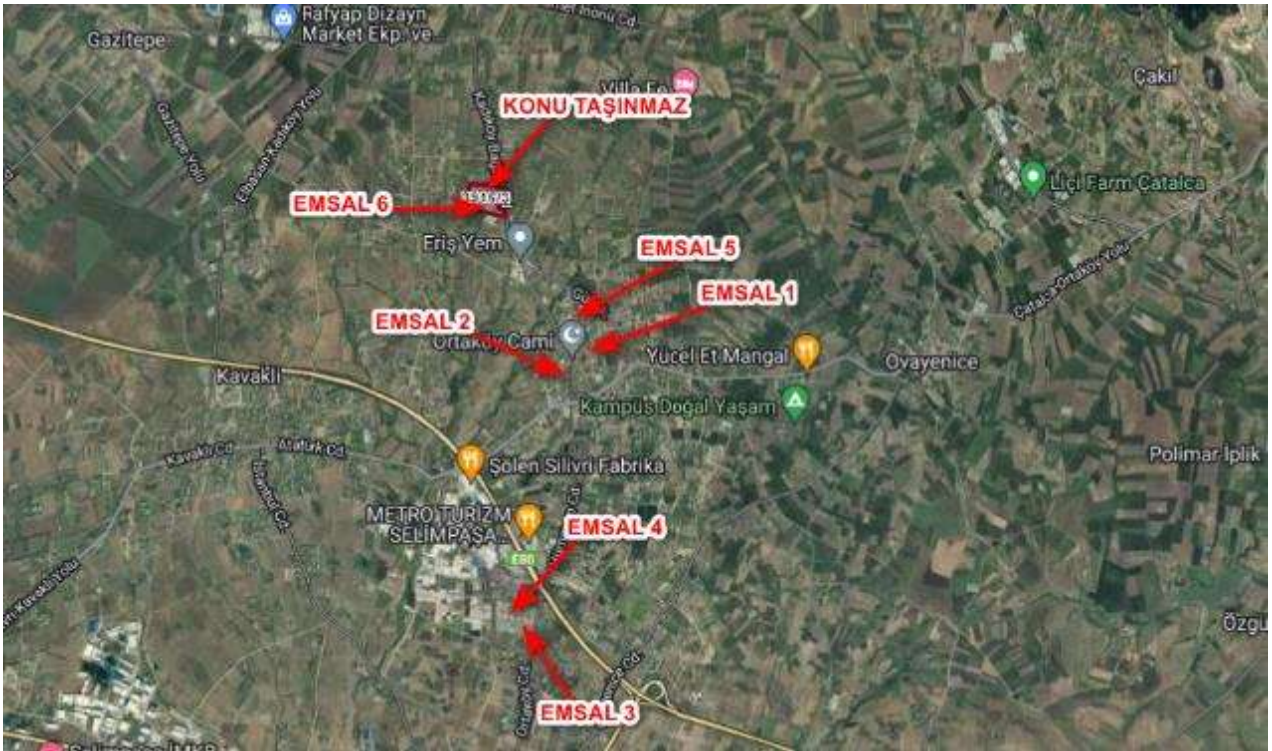
Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Buna istinaden taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 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 değerlendirme 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.

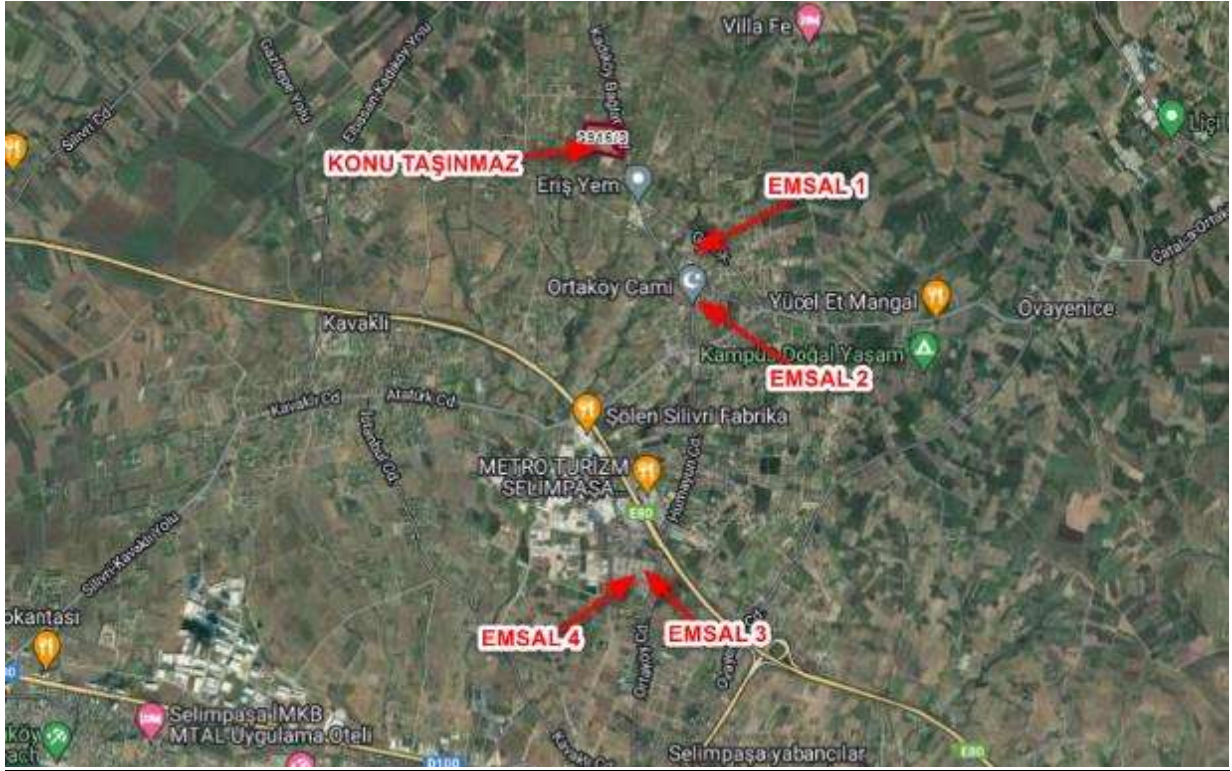
Satılık Daire Emsalleri



EMSAL1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu yaklaşık 2 yaşında, 3 katlı binanın, giriş katında yer alan 70 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 60 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 939000 TL bedelle satılmaktadır.	60 m2	939.000 TL	15.650TL/m2	Daha Kötü	POLAT İNŞAAT GAYRİMENKUL 0(541) 413 34 32
EMSAL2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu yaklaşık 3 yaşında, 4 katlı binanın, 2. katında yer alan 90 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 1500000 TL bedelle satılmaktadır.	80 m2	1.500.000 TL	18.750TL/m2	Daha Kötü	KILIÇOĞLU GAYRİMENKUL 0 (532) 248 46 56
EMSAL3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 170 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 160 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 3150000 TL bedelle satılmaktadır.	160 m2	3.150.000 TL	19.688TL/m2	Daha Kötü	SAHİBİNDEN 0 (532) 550 33 01
EMSAL4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 3. katında yer alan 119 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 1900000 TL bedelle satılmaktadır.	110 m2	1.900.000 TL	17.273TL/m2	Daha Kötü	SAHİBİNDEN 0 (555) 298 07 90
EMSAL5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, yeni ve 4 katlı binanın, yüksek giriş katında yer alan 80 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 75 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 1250000 TL bedelle satılmaktadır.	75 m2	1.250.000 TL	16.667TL/m2	Aynı	UMUT EMLAK 0530 669 96 66
EMSAL6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, yeni ve 5 katlı binanın, 2. katında yer alan 65 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 55 m2 alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 890000 TL bedelle satılmaktadır.	55 m2	890.000 TL	16.182TL/m2	Aynı	ETİK GAYRİMENKUL 0535 822 72 92

SATILIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Alan Farkı Düzeltmesi	Site Şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ²)
1	15.650 TL/m ²	-5%	10%	0%	10%	17.990 TL/m ²
2	18.750 TL/m ²	-5%	10%	0%	10%	21.553 TL/m ²
3	19.688 TL/m ²	-5%	10%	5%	10%	23.763 TL/m ²
4	17.273 TL/m ²	-5%	10%	5%	10%	20.848 TL/m ²
5	16.667 TL/m ²	-5%	0%	0%	10%	17.417 TL/m ²
6	16.182 TL/m ²	-5%	15%	0%	10%	19.447 TL/m ²
						20.170 TL/m ²

Kiralık Emsaller;

EMSAL1	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu yaklaşık 1 yaşında, 4 katlı binanın, 4. katında yer alan 125 m ² brüt alanlı olduğu beyan edilen 115 m ² alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 6500 TL bedelle kiralktr.	115 m ²	6.500 TL/Ay	57TL/m ² /Ay	Daha Kötü	SAR YAPI (533) 027 94 34
EMSAL2	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu yaklaşık 2 yaşında, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 110 m ² brüt alanlı olduğu beyan edilen 100 m ² alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 7000 TL bedelle kiralktr.	100 m ²	7.000 TL/Ay	70TL/m ² /Ay	Daha Kötü	DÜNYA EMLAK 0 (532) 236 74 67
EMSAL3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 95 m ² brüt alanlı olduğu beyan edilen 80 m ² alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 4000 TL bedelle kiralktr.	80 m ²	4.000 TL/Ay	50TL/m ² /Ay	Daha Kötü	AVRUPA EMLAK 0 (534) 873 20 09
EMSAL4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Toki Selimpaşa Emlak Konutları Sitesinde konumlu, 5 katlı binanın, 4. katında yer alan 119 m ² brüt alanlı olduğu beyan edilen 90 m ² alanlı olduğu düşünülen, bakımlı olduğu belirtilen daire 5500 TL bedelle kiralktr.	90 m ²	5.500 TL/Ay	61TL/m ² /Ay	Aynı	AVRUPA EMLAK 0 (534) 873 20 09

KİRALIK EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Alan/Kat sayısı Farkı Düzeltmesi	Yeni Site Şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ² /Ay)
1	57 TL/m ² /Ay	-5%	-10%	5%	15%	59 TL/m ² /Ay
2	70 TL/m ² /Ay	-5%	-10%	5%	15%	72 TL/m ² /Ay
3	50 TL/m ² /Ay	-5%	-10%	5%	15%	52 TL/m ² /Ay
4	61 TL/m ² /Ay	-5%	-10%	5%	15%	63 TL/m ² /Ay
						61 TL/m ² /Ay

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

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

UDS tanımlı değer esasları;

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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 belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (304 Adet Bağımsız Bölüm)	Değer ~228.470.000 TL
---	---------------------------------

SIRA	BLOK	KAT	B.B. NO	TAŞINMAZ DEĞERİ			
				ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
1	D1	ZEMİN KAT	03	36	18.000	~650.000	2.900
2	D1	1.KAT	08	36	21.000	~760.000	3.100
3	D3	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
4	D3	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
5	D3	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
6	D3	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
7	D3	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
8	D3	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
9	D3	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
10	D3	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
11	D3	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
12	D3	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
13	D3	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
14	D3	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
15	D3	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
16	D4	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
17	D4	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
18	D4	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
19	D4	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
20	D4	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
21	D4	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
22	D4	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
23	D4	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
24	D4	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
25	D4	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
26	D4	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
27	D4	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
28	D5	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
29	D5	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
30	D5	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
31	D5	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
32	D5	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
33	D5	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
34	D5	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
35	D5	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
36	D5	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
37	D5	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
38	D5	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
39	D5	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
40	D5	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
41	D6	ZEMİN KAT	03	36	19.000	~690.000	2.900

42	D6	1.KAT	08	36	22.500	~810.000	3.100
43	D8	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
44	D8	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
45	D8	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
46	D8	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
47	D8	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
48	D8	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
49	D8	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
50	D8	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
51	D8	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
52	D8	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
53	D8	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
54	D8	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
55	D8	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
56	D8	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
57	D9	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
58	D9	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
59	D9	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
60	D9	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
61	D9	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
62	D9	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
63	D9	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
64	D9	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
65	D9	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
66	D9	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
67	D9	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
68	D9	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
69	D9	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
70	D9	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
71	D10	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
72	D10	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
73	D10	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
74	D10	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
75	D10	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
76	D10	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
77	D10	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
78	D10	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
79	D10	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
80	D10	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
81	D10	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
82	D10	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
83	D10	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
84	D10	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
85	D11	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900

86	D11	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
87	D11	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
88	D11	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
89	D11	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
90	D11	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
91	D11	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
92	D11	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
93	D11	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
94	D11	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
95	D11	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
96	D12	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
97	D12	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
98	D12	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
99	D12	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
100	D12	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
101	D12	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
102	D12	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
103	D12	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
104	D12	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
105	D12	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
106	D12	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
107	D12	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
108	D13	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
109	D13	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
110	D13	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
111	D13	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
112	D13	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
113	D13	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
114	D13	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
115	D13	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
116	D13	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
117	D13	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
118	D13	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
119	D13	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
120	D14	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
121	D14	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
122	D14	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
123	D14	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
124	D14	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
125	D14	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
126	D14	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
127	D14	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
128	D14	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
129	D14	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200

130	D14	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
131	D14	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
132	D15	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
133	D15	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
134	D15	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
135	D15	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
136	D15	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
137	D15	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
138	D15	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
139	D15	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
140	D15	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
141	D15	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
142	D15	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
143	D15	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
144	D16	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
145	D16	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
146	D16	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
147	D16	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
148	D16	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
149	D16	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
150	D16	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
151	D16	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
152	D16	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
153	D16	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
154	D16	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
155	D16	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
156	D17	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
157	D17	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
158	D17	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
159	D17	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
160	D17	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
161	D17	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
162	D17	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
163	D17	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
164	D17	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
165	D17	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
166	D17	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
167	D17	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
168	D17	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
169	D17	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
170	D18	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
171	D18	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
172	D18	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
173	D18	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000

174	D18	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
175	D18	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
176	D18	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
177	D18	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
178	D18	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
179	D18	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
180	D18	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
181	D18	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
182	D18	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
183	D18	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
184	D19	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
185	D19	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
186	D19	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
187	D19	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
188	D19	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
189	D19	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
190	D19	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
191	D19	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
192	D19	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
193	D19	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
194	D19	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
195	D19	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
196	D19	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
197	D19	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
198	D25	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
199	D25	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
200	D25	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
201	D25	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
202	D25	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
203	D25	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
204	D25	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
205	D25	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
206	D25	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
207	D25	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
208	D25	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
209	D25	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
210	D25	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
211	D25	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
212	D26	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
213	D26	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
214	D26	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
215	D26	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
216	D26	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
217	D26	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200

218	D26	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
219	D26	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
220	D26	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
221	D26	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
222	D27	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
223	D27	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
224	D27	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
225	D27	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
226	D27	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
227	D27	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
228	D27	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
229	D27	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
230	D27	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
231	D27	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
232	D27	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
233	D28	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
234	D28	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
235	D28	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
236	D28	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
237	D28	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
238	D28	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
239	D28	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
240	D28	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
241	D28	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
242	D29	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
243	D29	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
244	D29	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
245	D29	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
246	D29	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
247	D29	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
248	D29	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
249	D29	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
250	D29	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
251	D29	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
252	D29	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
253	D29	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
254	D29	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
255	D29	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
256	D30	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
257	D30	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
258	D30	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
259	D30	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
260	D30	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
261	D30	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000

262	D30	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
263	D30	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
264	D30	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
265	D30	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
266	D30	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
267	D30	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
268	D30	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
269	D30	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
270	D31	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
271	D31	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
272	D31	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
273	D31	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
274	D31	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
275	D31	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
276	D31	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
277	D31	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
278	D31	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
279	D31	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
280	D31	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
281	D31	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
282	D31	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
283	D31	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
284	D32	ZEMİN KAT	01	37	19.500	~720.000	2.900
285	D32	ZEMİN KAT	02	38	18.500	~690.000	3.000
286	D32	ZEMİN KAT	03	37	19.000	~690.000	2.900
287	D32	ZEMİN KAT	04	38	18.000	~680.000	3.000
288	D32	ZEMİN KAT	05	37	19.000	~690.000	2.900
289	D32	ZEMİN KAT	06	38	18.500	~690.000	3.000
290	D32	ZEMİN KAT	07	37	19.500	~720.000	2.900
291	D32	1.KAT	08	37	22.500	~830.000	3.100
292	D32	1.KAT	09	38	21.500	~810.000	3.200
293	D32	1.KAT	10	37	22.000	~800.000	3.100
294	D32	1.KAT	11	38	21.000	~790.000	3.200
295	D32	1.KAT	12	37	22.000	~800.000	3.100
296	D32	1.KAT	13	38	21.500	~810.000	3.200
297	D32	1.KAT	14	37	22.500	~830.000	3.100
298	E1	ZEMİN KAT	03	36	18.000	~650.000	2.900
299	E1	1.KAT	08	36	21.000	~760.000	3.100
300	E2	ZEMİN KAT	03	36	18.000	~650.000	2.900
301	E2	1.KAT	08	36	21.000	~760.000	3.100
302	E3	ZEMİN KAT	03	36	18.000	~650.000	2.900
303	E4	ZEMİN KAT	03	36	18.000	~650.000	2.900
304	E4	1.KAT	08	36	21.000	~760.000	3.100
TOPLAM				11.252		228.470.000	925.700

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

Not: Satış Vaadi sözleşmesi yerine getirilmiş olup terkin edilmesi önerilir.

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz boş arsa değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

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

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

mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu 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. “

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

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.10. Sonuç

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

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

TOPLAM NİHAİ PAZAR DEĞERİ

228.470.000 TL (KDV Hariç) İKİYÜZYİRMİSEKİZMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI

230.754.700 TL (KDV Dahil) İKİYÜZOTUZMİLYONYEDİYÜZELLİDÖRTBİNYEDİYÜZ TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
3916 Ada 3 Parsel (304 Adet Bağımsız Bölüm)	228.470.000,00	230.754.700,00

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Konut vasıflı taşınmaz için %1 KDV oranı esas alınmıştır.

TOPLAM NİHAİ KİRA DEĞERİ

Ada/Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Hariç) (TL/Ay)	Takdir Edilen Kira Değeri (KDV Dahil) (TL/Ay)
3916 Ada 3 Parsel (304 Adet Bağımsız Bölüm)	925.700,00	934.957,00

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında konutlar için %1 KDV oranı esas alınmıştır.

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

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

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular 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.

Osman SEZER
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 409007

Alper KOZAN
Denetmen

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400254