



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Ümraniye / İstanbul

Raporu

2023REV1026/ 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2023REV1026** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 23.431,42 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.593.335.000.-TL Birmilyarbeşyüzdoksanüçmilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.752.668.500.-TL Birmilyaryediyüzelliikimilyonaltıyüzaltmışsekizbinbeşyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Alemdağ Caddesi 1840 Ada 256 No.lu Parsel Ümraniye/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.431,42 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Bir kısmı “Orta Yoğunluklu (400 kişi/ha) Konut Alanı”, bir kısmı “Park ve Dinlenme Tesisi” * 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığından, yapılaşma şartları belli değildir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGE ME ORANI	%23,00
ARSA BİRİM DEĞERİ	68.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.593.335.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.752.668.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1026 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Büşra GÜNDOĞDU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	18.01.2023	2022REV893	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	925.540.000
Rapor 2	31.07.2023	2023REV371	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.312.160.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV607	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.534.760.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

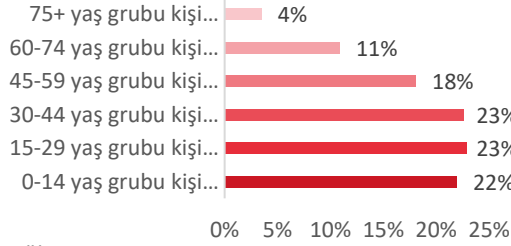
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

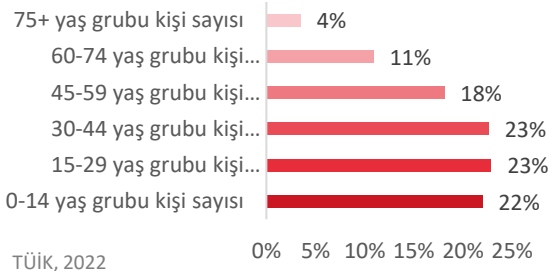
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



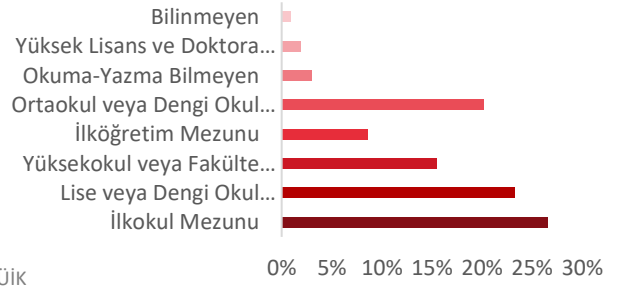
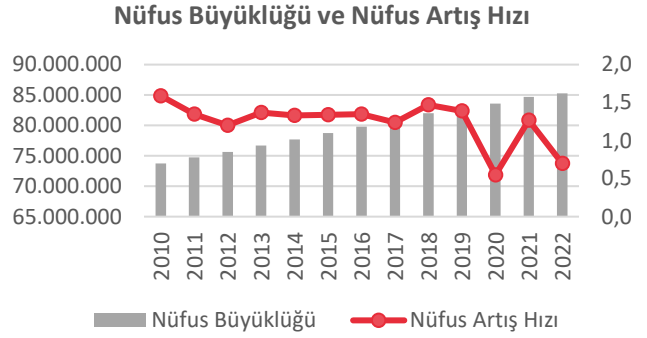
TÜİK,

İstanbul

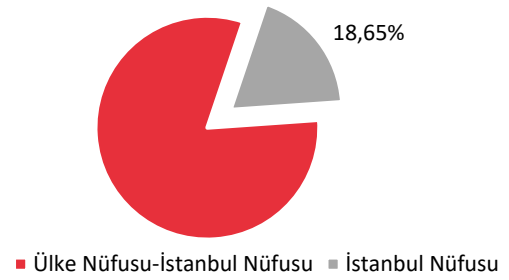
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK, 2022



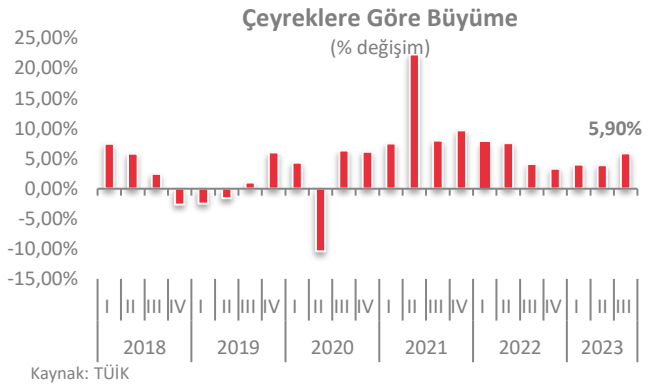
TÜİK



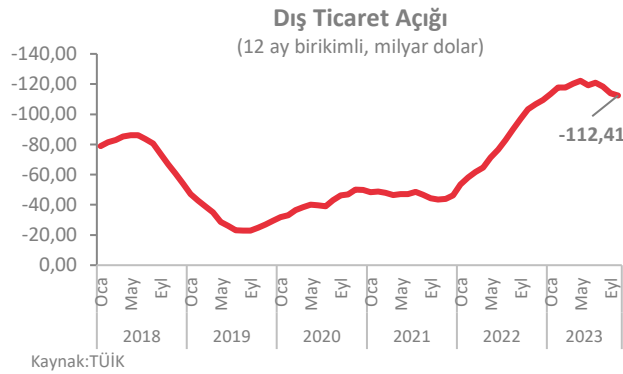
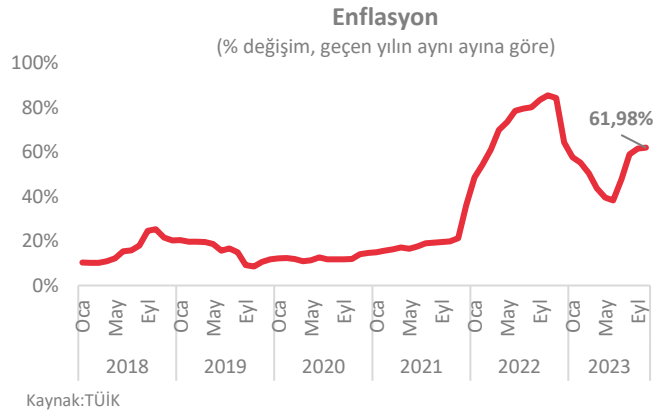
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Mahallesi	İnkılap
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1840
Parsel No	256
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	23.431,42 m ²
Malik / Hisse	Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Koordinatlarla hesaplanan alanı 23.381,82 m²'dir. (26.12.2008 tarih ve 33320 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, 26.12.2008 tarihli 33320 yevmiye no.lu beyan bulunmakta olup ilgili beyanda kadastro tarafından yapılan koordinat ölçümlerine göre taşınmazın yüz ölçümünün 23.381,82 m² olarak belirlendiği belirtilmiştir. Taşınmazın mevcut yüz ölçümünün değişmesi durumunda değerinin de değişeceği muhakkaktır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, "Ticaret Alanı", H:12,50 m, "Konut Alanı", H:18,50 m yapılaşma koşuluna sahip arsalar ve küçük sanayi alanı lejandına sahip arsalar bulunmaktadır.

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 06.06.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu imar durum belgesinde belirtilen imar koşullarında herhangi bir değişikliğin bulunmadığının tespiti ilgili belediyeden yapılmıştır.

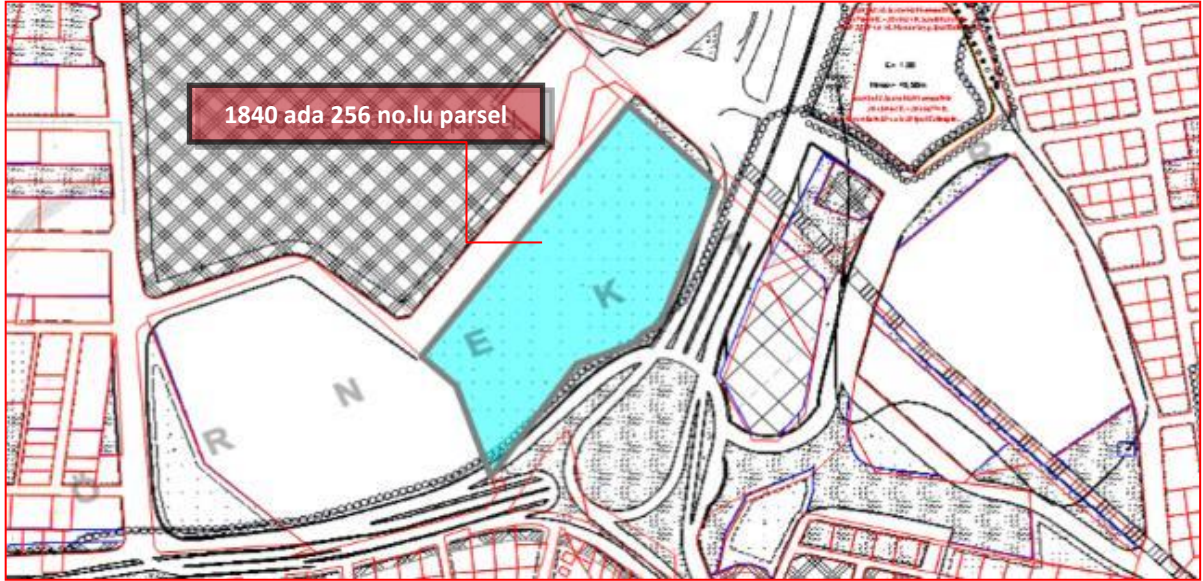
Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.11.2010

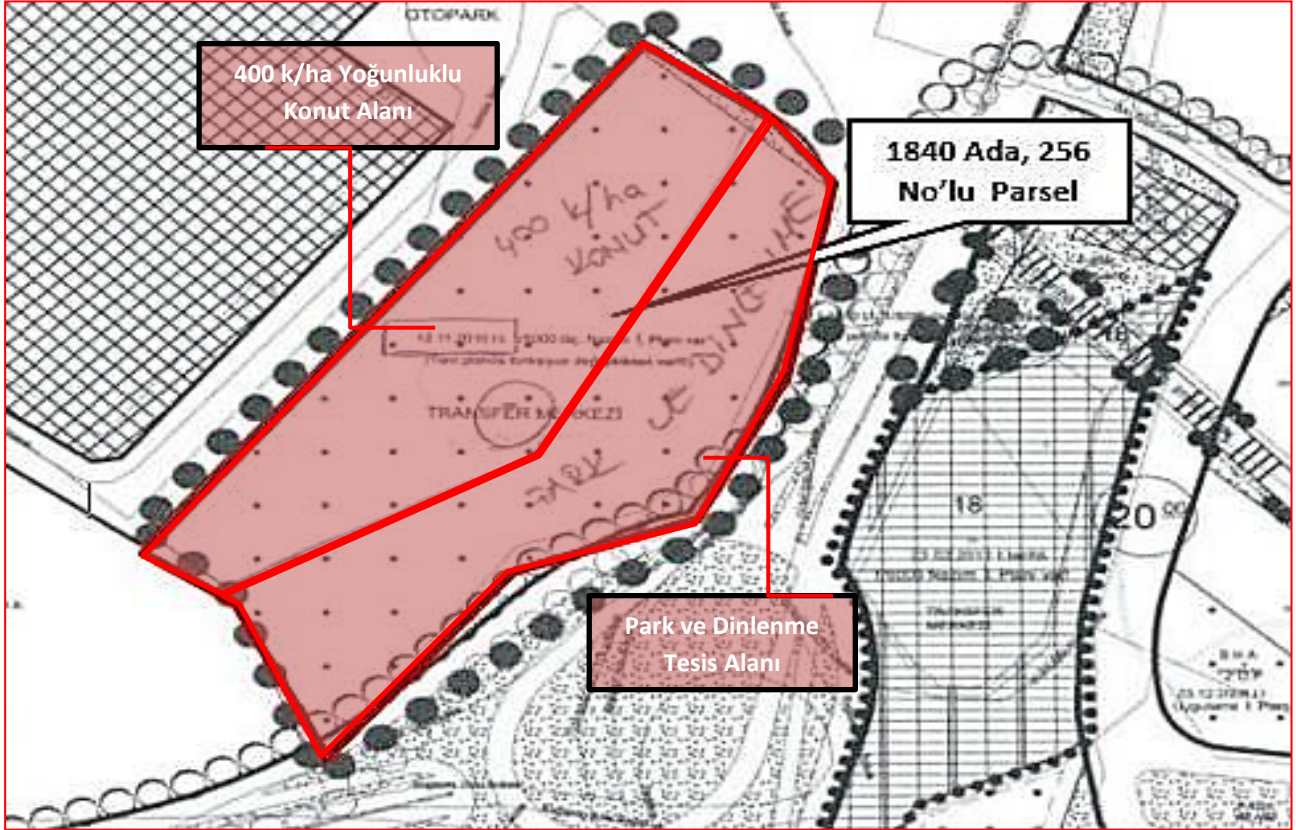
Lejandi: Parselin yaklaşık %45'ine tekabül eden 10.544,139 m²'lik kısmı "400 k/ha Konut Gelişim Alanı" lejandında, parselin yaklaşık %55'ine tekabül eden 12.887,281 m²'lik kısmı ise "Park Dinlenme Alanı" lejandındadır.

Plan Notları

- Tasdik sınırı Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mevkii, 50 pafta, 1840 ada, 121 parsel (yeni 256 parsel) ve çevre yolların bir kısmını içermektedir.
- Tasdik sınırı içinde kalan Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mevkii, 50 pafta, 1840 ada, 121 parsel (yeni 256 parsel) orta yoğunluklu (400 ki/ha) konut gelişme alanı ve park ve dinlenme alanıdır.
- 1/1.000 ölçekli plan yapılmadan ve kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda, 18.11.1993 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Tepeüstü Kavşağı ve çevresi yol kavşak revizyon uygulama imar projesi nazım imar planı hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesi'nde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1840 ada 256 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu 1840 ada 256 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Ümraniye Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Alemdağ Caddesi 1840 ada 256 no.lu parsel Ümraniye/İstanbul

Anadolu Yakası'nın yeni plaza bölgelerinden biri olan Ümraniye'de; AvivaSa, Bank Asya, Ergo Sigorta, TEB, Türkiye Finans Katılım Bankası gibi birçok firmanın genel müdürlük binaları yer almakta olup belirtilen firmalar konu taşınmaza yakın bölgede bulunmaktadır. Bölgede özellikle built-to-suit (müşterinin isteği doğrultusunda inşa edilmiş olan) ticari gayrimenkullerin yerli ve yabancı yatırımcıların beklentilerini karşıladığı görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede aynı zamanda, Ümraniye Sanayi Sitesi, Birlik Sanayi Sitesi, Güven Sanayi Sitesi gibi birçok bacasız sanayi tesisi yer almaktadır.

Son yıllarda birçok uluslararası firmanın tercih ettiği bir bölge haline gelen Ümraniye, planlama aşamasındaki ve yeni hayata geçirilmiş ofis projeleriyle aynı zamanda MİA (Merkezi İş Alanı) konumuna gelmiştir. Özellikle Anadolu Yakası'nda yer alan firmalar nitelikli bina talebini karşılamak için Ümraniye bölgesini tercih etmektedir. Ayrıca kiralara uygunluğu, ulaşım kolaylığı, yakın çevresinde kaliteli konut projelerinin bulunması gibi etkenler, bu bölgedeki plazaları cazip hale getirmektedir. Taşınmaza ise ulaşım Şile Otoyolu Kavşağı ile sağlanabildiğinden ve parsel TEM Otoyolu'na yakın konumda olduğundan bu bağlamda taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek herhangi bir projenin de tercih edilirliliğinin iyi olacağı düşünülmektedir. Çekmeköy ve Dudullu gibi bölgelerdeki kaliteli konut projeleri sayısının ve yerleşimin artması hem bu bölgeye hem de Ümraniye bölgesine olumlu etki sağlamaktadır.



Son dönemlerde Ümraniye ilçesinde yaşanan en bilinen gelişmeler, Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın tüm etaplarının hizmete açılmış olması ve Avrupa Konutları'nın Anadolu Yakası'ndaki ilk konut projesi olan Avrupa Konutları Yamanevler projesi olarak sayılabilir. Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın 2. etabında hizmete açılan hattın İhlamurkuyu İstasyonu, konu taşınmaza yürüme mesafesindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, son dönemlerde çeşitli firmalar tarafından ofis kullanımı için tercih edilmektedir. Konu taşınmazın yakın çevresinde, Meydan AVM, IKEA, Buyaka AVM ve Ofisler, Casper Plaza, Bayer Plaza gibi bilinirliği yüksek ticaret alanlarının yanı sıra Selvice Evler, Yeşil Vadi Konakları gibi nitelikli konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Relux Ofis Projesi ile One Block projesinin inşaatı sürmektedir. Konu taşınmaza yakın sayılabilecek diğer nitelikli konut projeleri ise Ağaoğlu My Town, Ant Yapı Antrium Evleri, Dora Park, Orya Park, Akyaka Residence olarak sayılabilir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki eski ve nitelsiz yapıların, kentsel dönüşüm çalışmaları ile yenilenmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu sayede bölgedeki konut stoku da artmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şile Otoyolu	~1,1 km
E-80 / O-2 TEM Otoyolu	~1,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~11 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~11,5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi'nde 23.431,42 m² yüz ölçümüne sahip 1840 ada 256 no.lu parseldir. Söz konusu 1840 ada 256 no.lu parsel tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı, olup söz konusu parsel "Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmaz herhangi bir benzer geometrik şekle sahip olmayıp düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin Şile Yolu Kavşağı'na yaklaşık 130 m ve Çırağan Caddesi'ne ise 230 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Şile Yolu Kavşağı ve Çırağan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Mevcut durumda taşınmazın sınırlarını belirleyen kısmen tel çit bulunmakta olup taşınmazın üzerinde kısmen doğal bitki örtüsü kısmen ise beton zemin alanları bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün arasında konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, ulaşılabilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir lokasyonda konumlanmış olup hem ilçenin ana akslarından Alemdağ Caddesi'nden hem de Şile Yolu bağlantısından reklam kabiliyetine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- 256 no.lu parseli kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır.
- 256 no.lu parsel için yapılan 12.11.2010 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatına göre parselin bir kısmı "Konut Alanı"nda kalmakta iken büyük bir bölümü de "Park ve Dinlenme Tesisi Alanı" kullanımına ayrılmıştır.

✓ FIRSATLAR

- Ümraniye bölgesinde son yıllarda birçok plaza binasının, nitelikli iş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin inşa edilmiş olması, bölgenin cazibesini artırmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde IKEA, Meydan AVM, Buyaka AVM gibi bilinirliği yüksek alışveriş alanları bulunmakta ve bu alanlar bölgeyi çekim merkezi haline getirmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede nitelikli projeler inşa edilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede 256 no.lu parsel ile benzer büyüklükte boş arsa stoku bulunmamaktadır.
- Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı, bölgeye trafiksiz erişim imkanını mümkün kılmıştır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi ve konu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamasına rağmen 1/5.000 ölçekli plan üzerinde yer alan bilgilerin alan hesabına izin vermesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Group My Home Emlak Danışmanlığı 0552 053 65 14	Sancaktepe ilçesi, Eyüp Sultan Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,25	Satılık	2.000	105.000.000	52.500	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 6843 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Blue Maps Gayrimenkul 0533 731 27 16	Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,00	Satılık	5.475	300.000.000	54.795	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 1147 ada 197 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Selenium Twins Zorlu Center 0552 905 45 06	Yukarı Dudullu Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret + Konut Alanı KAKS: 1,40	Satılık	3.580	210.000.000	58.659	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 8625 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Joker 0532 204 51 50	Maltepe, Girne Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,75	Satılık	3.200	220.000.000	68.750	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı bir bölgede konumludur. * Ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. * D-100 Karayolu'na yaklaşık 110 m mesafede konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
									* Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 16727 ada 12 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Reha Medin Emlak Batı Ataşehir Temsilciliği 0532 770 76 99	Ataşehir, Barbaros Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret + Konut Alanı KAKS:1,75	Satılık	1.100	81.000.000	73.636	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı bir bölgede konumludur. * Ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. * %40 ilave emsal hakkı transferi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. * Konu taşınmaza kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa stokunun yok denecek kadar az olduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların konumu, bölgedeki çekim merkezlerine yakınlığı, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmaza benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 65.000-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

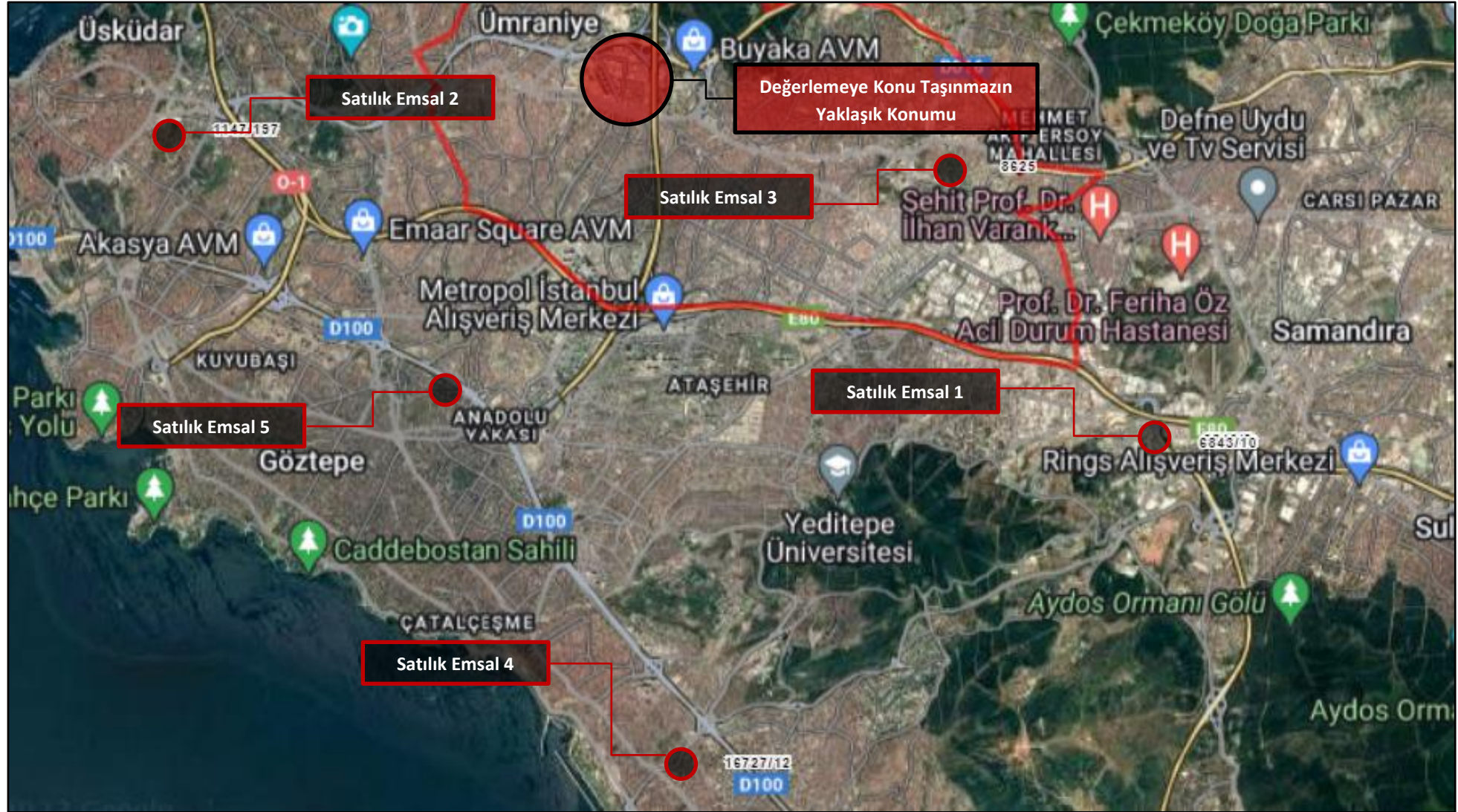
Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İnvestmetime Maslak 1453 0 (532) 381 46 78	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	130	9.400.000	72.308	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 3 yıllık bir binada konumludur. * 15. katta konumlu olup 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
2	İpek Emlak 0(545) 180 42 42	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	109	8.500.000	77.982	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada * 6. katta konumlu olup 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
3	Fatih Y. 0(532) 505 45 29	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	76	5.950.000	78.289	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 3 yıllık bir binada * 15. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
4	Turyap Gala 0 (532) 740 91 09	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	87	6.950.000	79.885	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada * 1. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
5	Remax Arena 0 (543) 205 02 25	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	76	6.078.000	79.974	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada konumludur. * 15. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlanan nitelikli konut projelerinde satış bedellerinin oturmuş olduğu ancak konumlu olduğu site bazında büyük değişiklikler gösterdiği gözlenmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, neticesinde, taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel, nitelikli bir projede yer alacak konutların 2024 yılı için birim satış fiyatının 100.000-.115.000- TL/m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	52.500	54.795	58.659	68.750	73.636
	Pazarlık Payı	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	15%	15%	-5%
Yapılaşma Hakkı		5%	7%	3%	-5%	-5%
Yüz Ölçümü		-10%	-8%	-10%	-10%	-12%
Fiziksel Özellikleri		15%	15%	15%	15%	15%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		66.203	68.564	69.986	63.353	66.427

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1840/256	23.431,42	68.000	1.593.336.560
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			1.593.335.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmada, konu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli 1/5.000 ölçekli nazım imar planında belirtilen lejant ve çevre yapılaşma şartları dikkate alınarak, taşınmazın yapılaşma şartı E: 1,50 şeklinde hesaplanmış ve parsel üzerinde buna göre bir proje geliştirilmiştir.

Kadastro Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın terklerden önceki parsel numarası 121 olup yüz ölçümü 28.421 m²'dir. Parselin yola terk işlemlerinden sonra yüz ölçümü 23.685 m² olarak değişmiş olup daha sonra 23.431,42 m² yüz ölçümlü 256 no.lu parsel ve 253,58 m² yüz ölçümlü 257 no.lu parseller olarak ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir. İlgili imar plan notlarına göre, "Brüt parsel alanının %40'ına kadar olan terklerde, terk edilen kısımlar belediyenin talebi üzerine parsel sahibi tarafından bedelsiz olarak kamuya terk edildiği takdirde aşağıdaki şekilde inşaat emsaline (KAKS'a) dahil edilir. TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda emsal hesabı, $E = KAKS \times \text{Brüt parsel alanı} \times 0,60$ formülüne göre hesaplanacaktır." denilmektedir. İlgili imar plan notu dikkate alınarak emsale konu parsel alanı 16.870,03 m² olarak hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıl vadeli TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,51

Risk primi: %4,74

İndirgeme oranı: %23,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %55 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- İnşaatın 2023 yılında başlayarak 2025 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. 2024-2025 yıllarında harcanacak maliyet kalemi için enflasyon bazında artış uygulanmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulde geliştirilecek projede konut alanında yapılacak tüm kapalı alanların kat irtifakı kurularak satılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
Artış Oranları	34,50%	23,00%	18,75%	14,25%	12,25%

- Konu parsel üzerinde geliştirilecek projede yer alacak konut birim satış fiyatının 2024-2025 yılı için 110.000-TL/m² belirleneceği varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	1840/256
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Parsel Brüt Yüz Ölçümü	23.431,42
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	16.870,03

Emsal / KAKS	1,50
---------------------	------

Emsale Dahil Alanı (m²)	25.305,05
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	32.896,56

Toplam İnşaat Alanı (m²)	32.896,56
Konut Alanı (m²)	32.896,56

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	32.896,56	25.000	822.413.963
Otopark	10.080,00	9.000	90.720.000
Ortak Alan	725,00	8.500	6.162.500
Toplam	43.701,56		919.296.463

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	919.296.463
Altyapı Maliyeti	91.929.646
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	45.964.823
Proje Genel Giderleri	105.719.093
Toplam (TL)	1.162.910.025

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	110.000,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	32.896,56	32.896,56	32.896,56	32.896,56
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	45,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	4.934,48	14.803,45	13.158,62
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		110.000,00	147.950,00	181.978,50
Toplam Konut Gelirleri	0	542.793.215	2.190.170.624	2.394.586.548
Proje Toplam Gelirleri	0	542.793.215	2.190.170.624	2.394.586.548
İnşaat Maliyeti	0	639.600.514	703.851.293	0
Pazarlama Gideri	0	10.855.864	43.803.412	47.891.731
Net Nakit Akışları	0	-107.663.163	1.442.515.918	2.346.694.817

Arsa Sahibi	52%
Müteahhit	48%

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	3,99%	5,49%	4,99%
İndirgeme Oranı	21,50%	23,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.195.743.425	2.125.816.379	2.148.774.312
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.195.740.000	2.125.820.000	2.148.770.000

Arsa Değeri (TL)	1.617.455.506
Müteahhit Geliri (TL)	508.360.873
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	69.050

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen taşınmazın boş arsa değeri 1.617.455.000.-TL olarak, proje değeri ise 2.125.820.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı nazım imar planındaki lejandı ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 26.12.2008 tarihli 33320 yevmiye no.lu, koordinatlar ve yüz ölçüm hesaplamasıyla ilgili bir beyan yer almakta olup kadastro tarafından yapılan koordinat ölçümlerine göre taşınmazın yüz ölçümü 23.381,82 m² olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri hesaplanırken mevcut tapu kaydındaki yüz ölçüm bilgisi esas alınmıştır.

8.5 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 gayrimenkul, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 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 hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.593.335.000
Gelir Yaklaşımı	1.617.455.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazarda yer alan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değer etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Ayrıca, konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaması, taşınmazın terklerinin ve yapılaşma şartlarının net olarak belirli olmaması nedeniyle, pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerin, gelir yaklaşımı ile hesaplanan değere göre daha gerçekçi verileri yansıttığı sonucuna varılmış ve pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.593.335.000.-TL Birmilyarbeşyüzdoksanüçmilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.752.668.500.-TL Birmilyaryediyüzelliikimilyonaltıyüzaltmışsekizbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri