



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AYES ÇELİK HASIR VE ÇİT. SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, KARTALTEPE
MAHALLESİ, İNCİRLİ MEVKİİ, 250 ADA, 11 PARSELDE
KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

2024-AYES-0001

09.09.2024

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Ayes Çelik Hasır ve Çit. San. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Ege Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	27 Temmuz 2024 tarih
DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ BİTİŞ TARİHİ	:	20.08 2024
DEĞERLEME TARİHİ	:	19.08.2024
RAPOR TARİHİ	:	09.09.2024
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	:	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	:	Rapor, Ayes Çelik Hasır ve Çit. San. A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

ADRES	:	Bahçelievler Mahallesi, Ressam Halim Sokak, 250 Ada, 11 No'lu Parsel, Bahçelievler/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, İncirli Mevkii, 250 Ada, 11 parselde kayıtlı "Arsa
MALİKİ	:	Ayes Çelik Hasır ve Çit. San. A.Ş.
PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ	:	553,23 m ²
TAPU İNCELEMESİ	:	Taşınmaz üzerinde 1 adet beyan notu bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri)
İMAR DURUMU	:	Ticaret+Hizmet Alanı (Bkz. Rapor / 3.3.4 Gayrimenkulün İmar Bilgileri)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	:	Ticaret+Hizmet olarak kullanılmalıdır.

KULLANILAN YÖNTEME GÖRE KDV HARİÇ TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

DEĞERLEME YÖNTEMİ	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	66.315.000	79.578.000
NİHAİ SONUÇ	66.315.000	79.578.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	:	Gökhan UYSAL (SPK lisans No: 411137) Gökhan USLU (SPK lisans No: 405239) Metin ÇELİK (SPK lisans No: 402237)
------------------	---	--

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	9
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	9
3.3.3. Gayrimenkulün Kadastro İncelemesi	9
3.3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
3.3.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
3.3.6. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.3.7. Taşınmaz İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	10
3.3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
3.3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.3.12. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11
3.3.13. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
3.3.14. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler.....	12
3.3.15. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	12
3.3.16. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12

3.3.17. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	12
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	12
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	12
4.2. EKONOMİK VERİLER	13
4.2.1. Makro Ekonomik Görünüm	13
4.3. BÖLGE VERİLERİ	26
4.3.1. İstanbul İli	26
4.3.2. Bahçelievler İlçesi	27
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
5.2.1. Pazar yaklaşımı	29
5.2.2. Gelir yaklaşımı	30
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	30
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	32
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
6.4.1. Pazar Yaklaşımı	34
6.4.2. Maliyet Yaklaşımı	38
6.4.3. Gelir Yaklaşımı	38
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
7.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİYLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	38
7.2. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
7.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	39
7.4. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ	39
7.5. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	39
7.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	39
7.7. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	39
7.8. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	39
9. RAPOR EKLERİ	41

UYGUNLUK BEYANI ve GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

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 ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Rapordaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyat belirlemektir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR TARİHİ	:	09.09.2024
RAPOR NUMARASI	:	2024-AYES -0001
RAPOR TÜRÜ	:	Bu rapor, Ayes Çelik Hasır ve Çit. San. A.Ş.'nin talebine istinaden, "3.3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazın toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Gökhan Uysal (Değerleme Uzmanı) Gökhan Uslu (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Metin ÇELİK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
DEĞERLEME TARİHİ	:	19.08.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ BİTİŞ TARİHİ	:	20.08.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	27 Aralık 2023 tarih ve 001 kayıt no'lu
RAPORUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNİ KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	21.12.2022 Tarihinde 2022 OZL00361 sayılı özel rapor kapsamında hazırlanmış bir adet raporumuz bulunmaktadır.

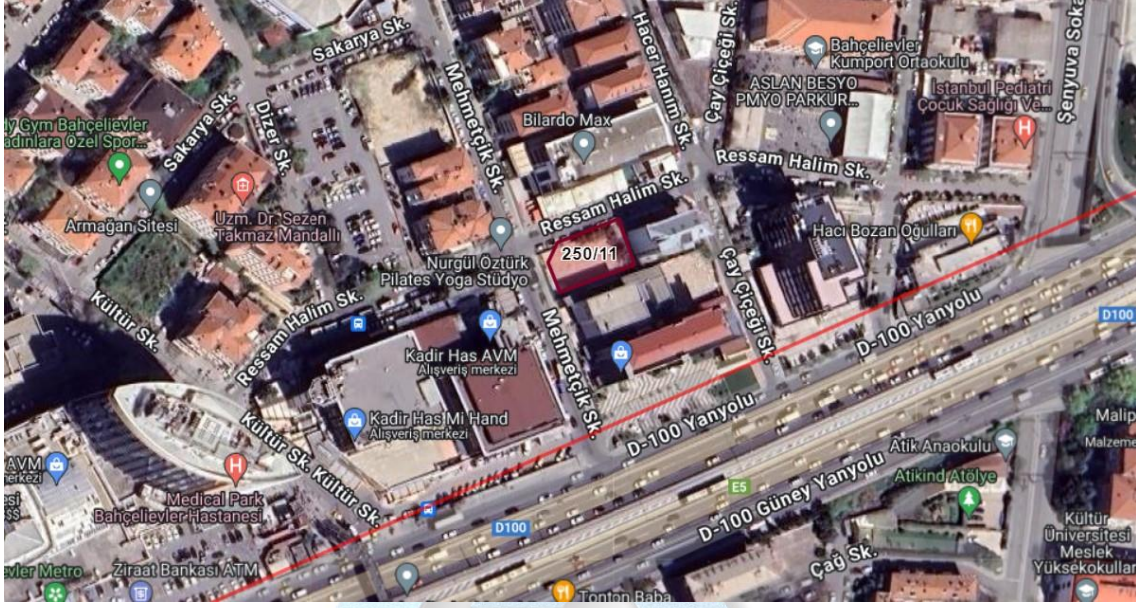
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Bostancı Mah. Kahraman Sk. Hoffman İş Merkezi No:2/16 Kadıköy/İSTANBUL Tel: 0850 305 51 10 www.egedegerleme.com. E-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	AYES ÇELİK HASIR VE ÇİT. SAN. A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Ali Rıza Gürcan Cad. Metropol Center No:31/21 Merter/İSTANBUL
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	AYES Çelik Hasır 1978 yılında Isparta'da kuruldu ve çelik hasır üretimine başladı. Şirket, çelik hasır, mesnet sehpa, panel çit, soğuk çekilmiş çubuk ve soğuk çekilmiş kangal gibi hedef mamullerin yanında benzer ürünlerin imalat ve satışı ile inşaat demiri ve malzemesi alım – satımı ve inşaat taahhüt işleri yapmak konularında faaliyet göstermektedir. 2000 yılında İzmir Kemalpaşa'da kurulan modern çelik hasır fabrikasıyla üretim kapasitesini arttıran AYES Çelik Hasır 2006 yılında ise Isparta'dan Kocaeli - Dilovası'nda ki fabrikasına taşındı. Gelişmiş üretim teknolojisi, uzman kadrosu ve uluslararası standartlarda üretimi ile Türkiye'nin de en büyük çelik hasır üreticisi olarak konumlanmıştır. AYES Çelik Hasır, Borsa İstanbul'da PİYASA ÖNCESİ İŞLEM PLATFORMU'nda "AYES" kodu ile işlem görmektedir.
MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR İLE İŞİN KAPSAMI	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme Konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, İncirli Mevkii, 250 ada 11 parsel adresinde konumlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; D100 otoyolu üzerinde Tekirdağ istikametinde güney batı yönünde ilerlenirken Bahçelievler Merkez olarak bilinen mevkide sağ kolda yer alan Mehmetçik Sokağına sapılır ve 50 mt sonra sağ kolda yer almaktadır.

Belediye ve Kamu Hizmetlerinden istifadesi olan bölgenin su, elektrik, yol ve kanalizasyon alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Medikal Park Hastanesine yakın mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde ise; benzer nitelikli kısmi olarak boş arsalar bulunmakta iken ağırlıklı olarak konut ve ticari birimler bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma ile ulaşmak mümkündür. Bölge, Bahçelievler Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Uzaklıkları:

LOKASYON	*MESAFE
Sinan Erdem Spor Kompleksi	1,8 km
Atatürk Havalimanı	7.3 km
İstanbul Havaalanı	46 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, İncirli Mevkii, 250 Ada, 11 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmazdır. 553,23 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak kare formda, topografik olarak düz arazi yapısına sahip, 1. derece deprem bölgesinde konumludur. Güneyinde 250 ada 9 parsel, doğusunda 250 ada 12 parsel, batısında Mehmetçik Sokak, kuzeyinde Ressam Halim Sokak bulunmaktadır. Ressam Halim sokağa 33 metre, Mehmetçik sokağa ise yaklaşık 11 metre cephelidir. Sınırlarını belirleyici duvar bulunmaktadır. Parsel üzerinde yakın bir tarihte yıkımı gerçekleştirilen yapının kısmi kalıntıları bulunmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bahçelievler
MAHALLESİ/KÖYÜ	: Kartaltepe
MEVKİİ	: İncirli
PAFTA NO	: 54
ADA NO	: 250
PARSEL NO	: 11
YÜZÖLÇÜMÜ	: 553,23 m ²
CİLT NO	: 1
SAYFA NO	: 26
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
MALİK	: AYES ÇELİK HASIR VE ÇİT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	: 16.08.2023 / 29957

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 20.08.2024 tarih 09:19 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2023 tarih, 14227 yevmiye) (Konu yapının yıkımı gerçekleştirilmiştir.) (Söz konusu beyan parsel üzerinde eski bir yapı olup bu yapının riskli yapı ilan edildiği anlamında olup söz konusu yapı mahallinde yıkıldığı tespit edilmiştir.)

3.3.3. Gayrimenkulün Kadastro İncelemesi

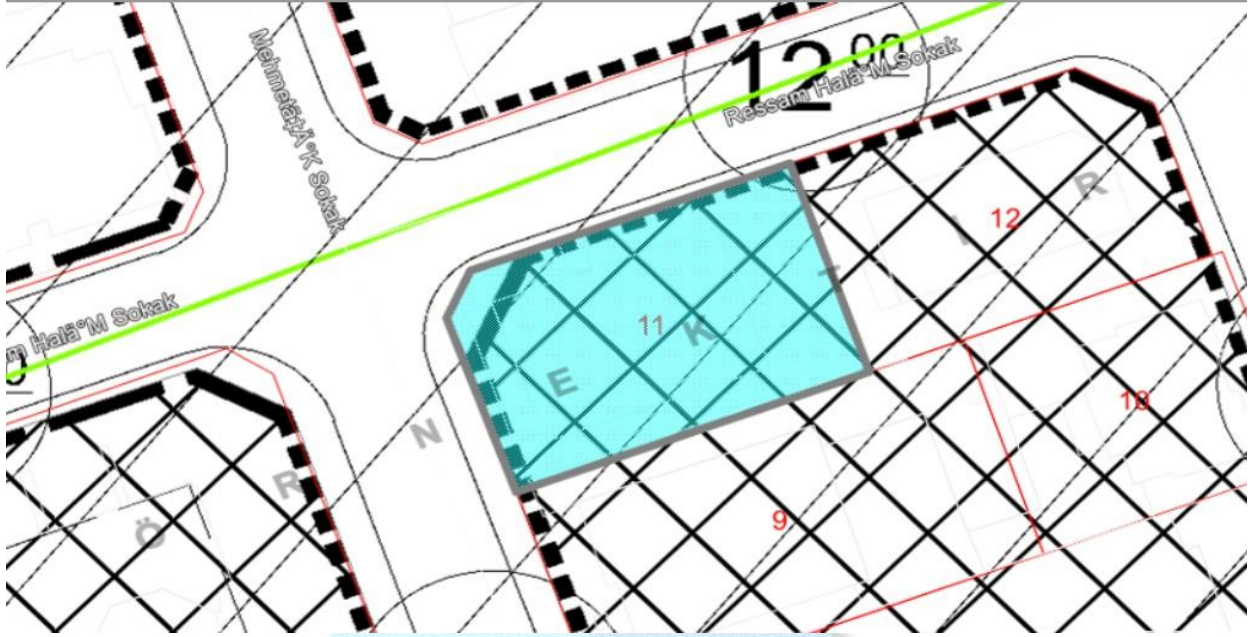
Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bulunan imar planı paftaları üzerinde; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>) üzerinde yapılan incelemeler neticesinde değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti yapılmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

13.08.2024 tarihinde Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durum dilekçesine istinaden ilgili belediye tarafından iletilen bilgi şu şekildedir;

"21/06/2009 t.t. Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planına göre bahse konu parsel AYRIK NİZAM KAKS:1.50, yapılaşma şartlarında TİCARET HİZMET Alanında kalmaktadır."

**Konu parselin kamuya terki yapılmış olup imar görsellerine henüz işlenmediği bilgisi verilmiştir.



3.3.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul boş parsel durumunda olup parsel üzerinde yer alan yıkımı gerçekleştirilmiş yapıya ait imar arşiv dosyası bulunmaktadır. Konu dosyada 23.10.1973 tarih, 973/9434 sayılı mimari projesi, 18.03.1974 tarih, 1855-8/21 sayılı yeni yapı ruhsatı, 16.05.1977 tarih, 977/2600 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. **Konu belgelere ait parsel üzerindeki yapının yıkımının gerçekleştiği görülmektedir.**

3.3.6. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir takyidat ve sınırlama bulunmamaktadır.

3.3.7. Taşınmaz İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Kadastral durumdaki değişiklikler:

Yapılan incelemeye göre 16.08.2023 tarihinde kamuya terk işlemleri sonucunda parsel 590,00 m2 iken 553,23 m2 alanlı olarak tapusu tescil edilmiştir.

Mülkiyet durumdaki değişiklikler:

Yapılan incelemeye göre 21.12.2022 tarihli belge ve bilgiye göre konu parselin mülkiyeti Yener ve İhsan Keleş adına 1/2 hisseli durumda iken mevcutta Ayes Çelik Hasır ve Çit Sanayi Anonim Şirketi adına 16.08.2023 tarihinde 29957 yevmiye ile satış işlemi gerçekleşmiştir.

İmar durumdaki değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Hukuki durumdaki değişiklikler:

Gayrimenkulün hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

3.3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz; ağırlıklı olarak "Ticaret + Konut + Hizmet alanı" olarak belirlenmiş bölge içerisinde yer almaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Bahçelievler Belediyesi İmar arşivinde taşınmazın üzerindeki yıkımı gerçekleşen yapıya ait ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

3.3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Bahçelievler Belediyesi İmar arşivinde taşınmazın üzerindeki yıkımı gerçekleşen yapıya ait ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

3.3.12. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul boş parsel vasfında olup yapı denetimine tabi değildir.

3.3.13. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerlemeye raporu, belirli bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

3.3.14. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

3.3.15. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje bulunmadığından, ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

3.3.16. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı olmadığından, ruhsat düzenlenmemiş olup, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamı dışındadır.

3.3.17. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik Veriler

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

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023

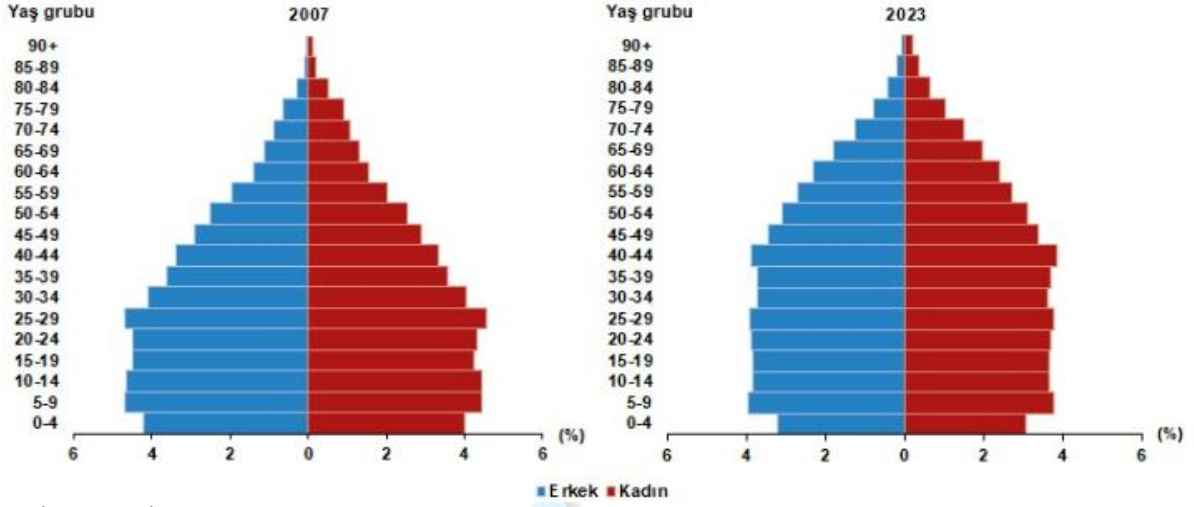


Kaynak:www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izlemiştir.

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

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Kaynak: www.tuik.gov.tr

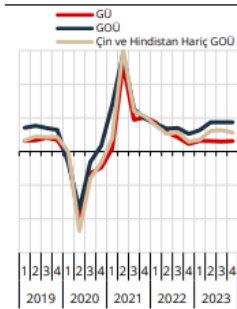
4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Makro Ekonomik Görünüm

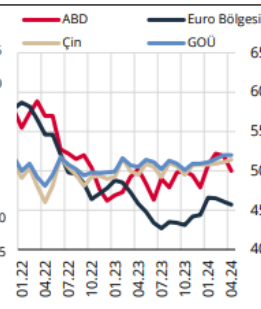
ULUSLARARASI GELİŞMELER:

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından 31 Mayıs 2024 tarihinde yayımlanan Finansal İstikrar Raporu'na göre; Küresel finansal koşullar ve gelişmiş ülke merkez bankalarının uygulanmaya devam edilen sıkı para politikaları küresel büyümeyi baskılamaya devam etmektedir. Ekonomik büyümeye ilişkin temel göstergeler ABD ekonomisi büyüme görünümünün Euro Bölgesinden olumlu ayrıştığını ima etmektedir. Küresel büyüme görünümündeki süregelen yatay seyir 2023 yılı son çeyrek verilerinde korunmuştur (Grafik II.1.1). Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının sürdürülmesinin finansal koşulları sıkılaştırması ve ekonomik büyümeyi olumsuz etkilemesi bu durumda etkili olmuştur. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, ülkelerin genelinde küresel imalat sanayi PMI değerinin 50 referans değerinin üzerine çıktığını ve Euro Bölgesi dışındaki diğer ülkelerde iktisadi faaliyette toparlanmanın başladığını göstermektedir (Grafik II.1.2). Türkiye'nin önemli ticaret ortaklarından Euro Bölgesine ait göstergeler, iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın devam edeceğine ve ABD'ye kıyasla toparlanmanın gecikmeli gerçekleşeceğine işaret etmektedir (Grafik II.1.2 ve Grafik II.1.3).

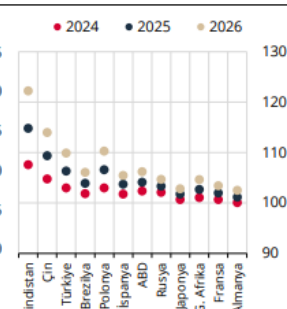
Grafik II.1.1: Ülkelerin Büyüme Oranları (%)



Grafik II.1.2: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Grafik II.1.3: Reel GSYİH Gerçekleşmeleri ve Tahminleri (Yıllık, 2023=100)



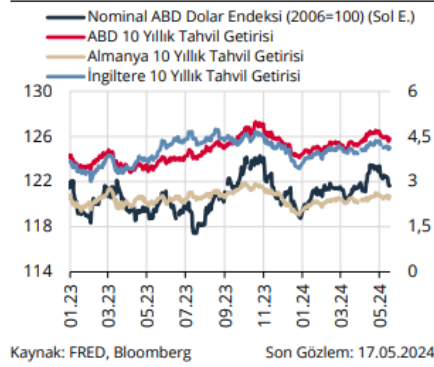
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

ABD dolar endeksi 2023 yılının son çeyreğinde bir miktar gerilese de 2024 yılı ilk çeyreğinde tekrar yükselmiştir.

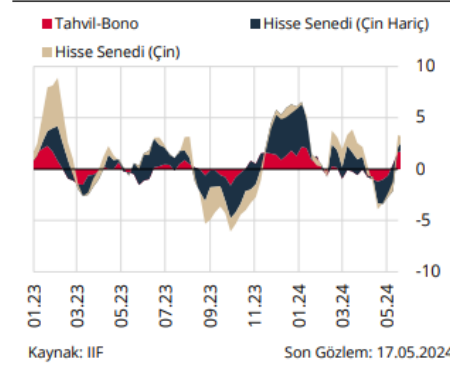
Gelişmiş ülke merkez bankalarının, geçtiğimiz rapor dönemine göre, daha geç ve daha yavaş faiz indirimi

yapacaklarına yönelik beklentilerin güçlenmesi 10 yıllık tahvil faizlerindeki düşüşü sınırlandırmaktadır (Grafik II.1.7). Yılbaşından bu yana ABD başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine yönelik belirsizlikler ve küresel risk iştahına ilişkin gelişmeler GOÜ'lere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır (Grafik II.1.8). Faiz indirimi beklentilerinin zayıflaması sonrasında artan risk algısı ile birlikte, borç ve hisse senedi piyasalarından ve Çin hariç hisse senedi piyasalarından çıkışlar gözlenirse de son veriler bir miktar portföy girişine işaret etmektedir.

Grafik II.1.7: ABD Dolar Endeksi ve Gelişmiş Ülkelerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri
(Endeks, %)



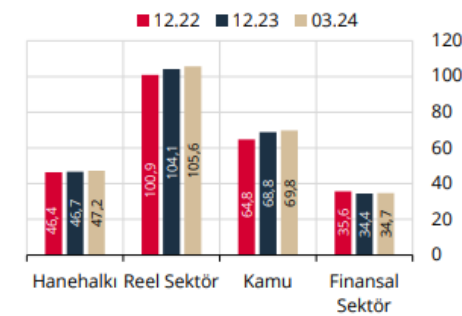
Grafik II.1.8: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları (4 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



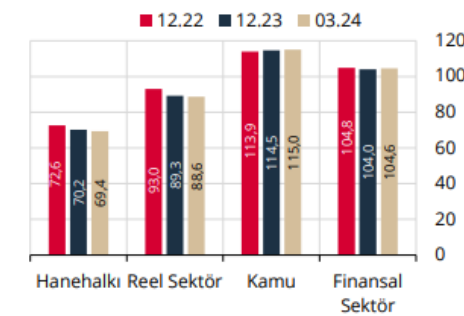
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

2023 yılından bu yana gelişmekte olan ülkelerin finansal borçluluk oranları artmış, gelişmiş ülkelerde ise kamu sektörü finansal borçluluk oranı yüksek seviyesini korumuştur. GOÜ'lerde tüm sektörlerin finansal borçluluğunda artış görülmüştür. Gelişmiş ülkelerin finansal borçluluğunda kamu ve finansal sektör öne çıkarken, diğer sektörlerde borçluluk sınırlı gerilemiştir (Grafik II.1.9 ve Grafik II.1.10). Küresel ölçekte parasal sıkılığın devam etmesi yüksek finansal borçluluğa sahip sektörler üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

Grafik II.1.9: GOÜ'lerde Finansal Borçluluk Seviyesi (Borç/GSYİH, %)



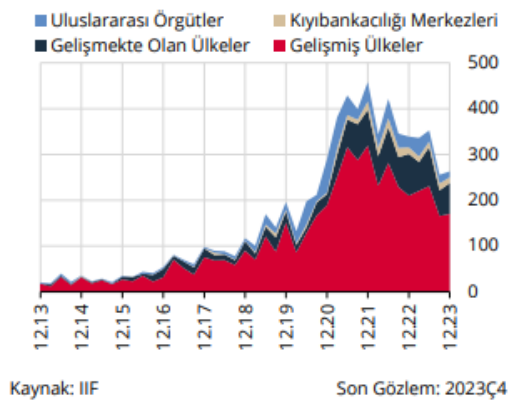
Grafik II.1.10: GÜ'lerde Finansal Borçluluk Seviyesi (Borç/GSYİH, %)



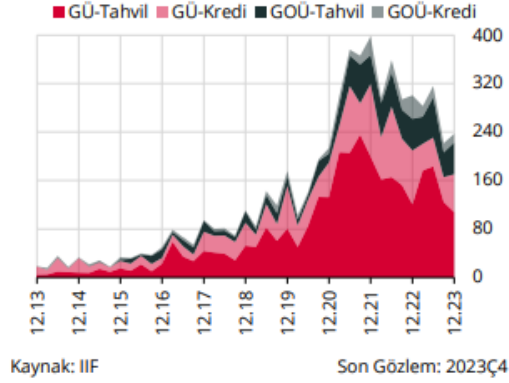
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

Gelişmiş ülkeler sürdürülebilirlik temalı borçlanmada önemli bir aktör olmayı sürdürürken, küresel ölçekte sürdürülebilirlik temalı borçlanmalar bir miktar gerilemiştir. 2023 yılı ikinci çeyreğinden itibaren çevresel, sosyal ve yönetim temalı borçlanmalarda ılımlı düşüş görülmektedir (Grafik II.1.11). Bu durumda sıkı para politikaları kaynaklı artan finansman maliyetleri ile yükselen jeopolitik risklerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin sürdürülebilirlik temalı borçlanmalarında banka kredilerine ağırlık verdikleri, tahvil ihraçlarını bir miktar azalttıkları görülmüştür (Grafik II.1.12).

Grafik II.1.11: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Borçlanma (Milyar ABD Doları)



Grafik II.1.12: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Tahvil İhraçları ve Banka Kredileri (Milyar ABD Doları)

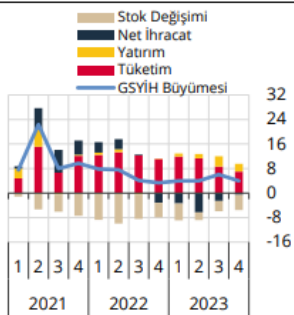


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

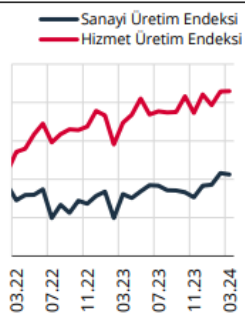
YURT İÇİ TEMEL MAKRO EKONOMİK GELİŞMELER:

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyrin 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

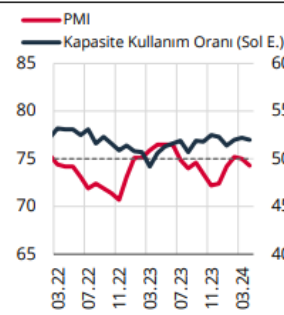
Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)



Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)

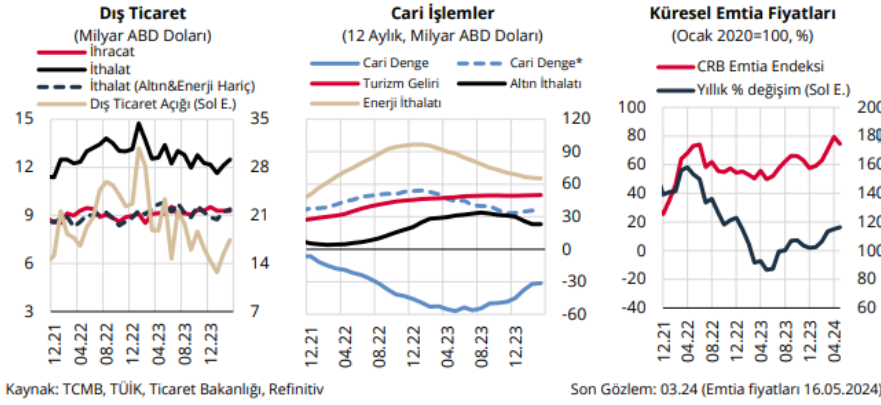


Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

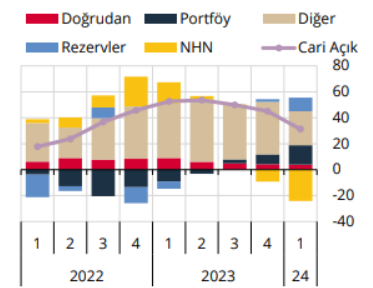
Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyrin, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

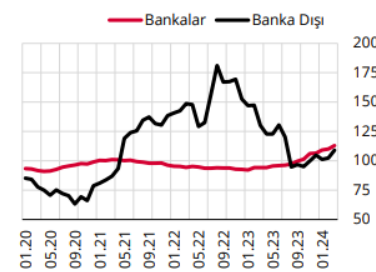
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)



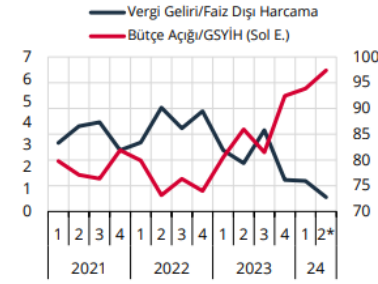
Kaynak: TCMB
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

Kamu maliyesinde deprem kaynaklı harcamaların etkisi sürmekte olup 2024 yılı genelinde söz konusu harcamalar kamu maliyesi görünümünün temel belirleyicisi olacaktır. Deprem felaketinin kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2024 yılı ilk çeyreğinde de sürmüştür. Deprem harcamalarının etkisiyle 2023 yıl sonunda yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşen bütçe açığının milli gelire oranının, nisan ayı itibarıyla yüzde 6,4 olması öngörülmektedir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler etkili olmuştur (Grafik II.2.7). Tüketici enflasyonu ağırlıklı olarak hizmet enflasyonundaki yüksek seyrin etkisiyle 2024 yılı nisan ayında yüzde 69,8'e yükselmiştir. Zamana bağlı fiyat ayarlamalarının ve yönetilen/yönlendirilen fiyatların geçmiş enflasyona endekslenerek güncellenmesinin yanı sıra ücret uyarlamalarının etkisiyle yıllık enflasyondaki artış devam etmiştir. B ve C endekslerinde yükseliş devam ederken enflasyondaki artışın ana sürükleyicisi fiyatlama davranışlarındaki güçlü atalet nedeniyle hizmetler sektörü olmuştur (Grafik II.2.8). Enflasyonun ulaştığı yüksek seviyelerde jeopolitik gelişmeler de önemli bir paya sahip olmuştur. 2024 yılının ilk üç

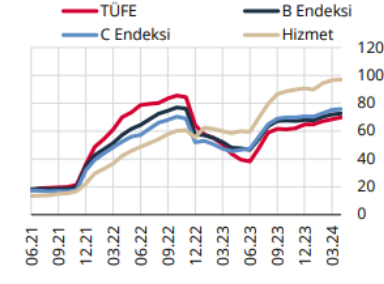
aylık döneminde jeopolitik gelişmeler ve üretim kesintilerini takiben küresel emtia fiyatları, enerji grubu öncülüğünde yükselmiştir. Jeopolitik gelişmelerin alternatif ticaret rotalarının tercih edilmesine ve teslimat sürelerinin uzamasına neden olması navlun ücretlerini artırmıştır.

Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)



Kaynak: TCMB, HMB
Dipnot: 2024 yılı GSYİH değerleri tahmindir.
* 2. Çeyrek verileri sadece nisan ayını içermektedir.

Grafik II.2.8: Enflasyon Gelişmeleri (Yıllık % Değişim)

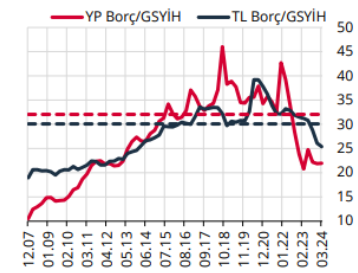


Kaynak: TCMB, TÜİK
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolsüz içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir.

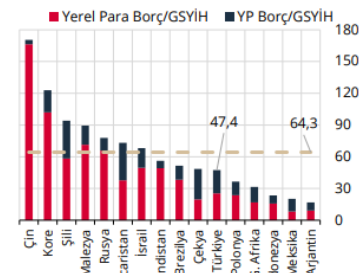
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

Reel sektör borcunun GSYİH'ye oranı gerilemektedir. Reel sektör firmalarının TL ve YP borcunun GSYİH'ye oranı kayda değer ölçüde gerilemiştir. 2024 yılının ilk çeyreği itibarıyla reel sektörün borç oranı emsal ülke ve tarihsel ortalamasının belirgin altında yüzde 47,4 olarak gerçekleşmiştir (Grafik III.2.1 ve Grafik III.2.2).

Grafik III.2.1: Reel Sektör Borç/GSYİH Oranı (%)



Grafik III.2.2: Reel Sektör Borç/GSYİH Oranı (%)

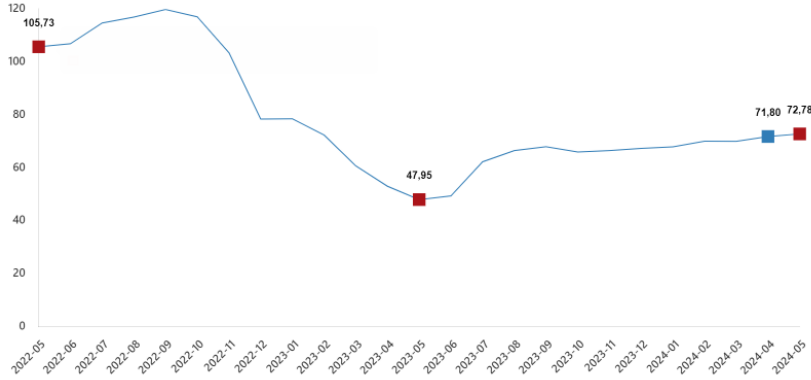


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2024

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ:

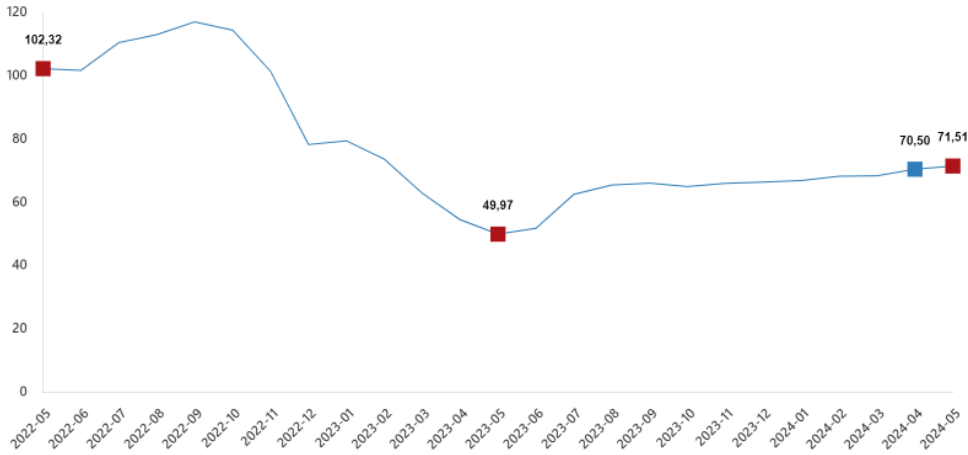
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,11 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,75 arttı, işçilik endeksi %108,93 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,80 arttı, işçilik endeksi %108,25 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



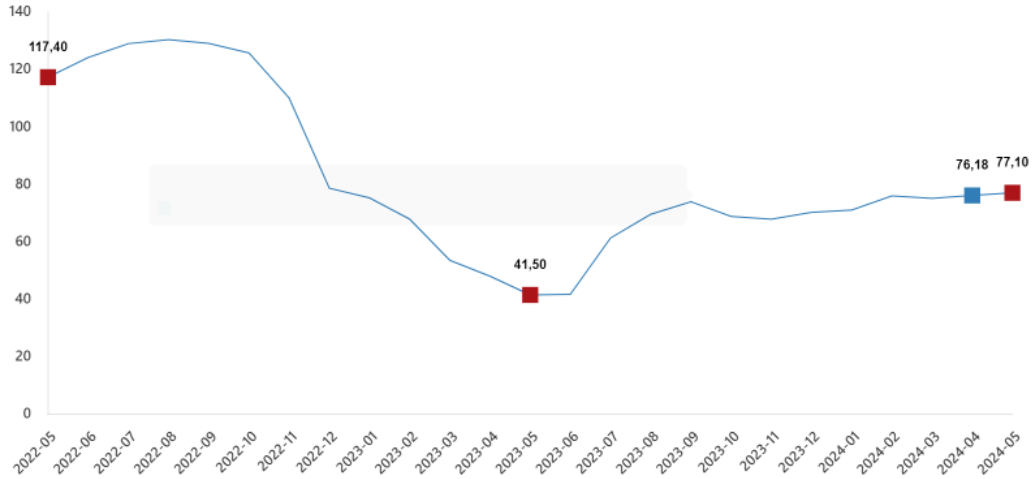
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,10 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 azaldı, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %65,09 arttı, işçilik endeksi %111,44 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024

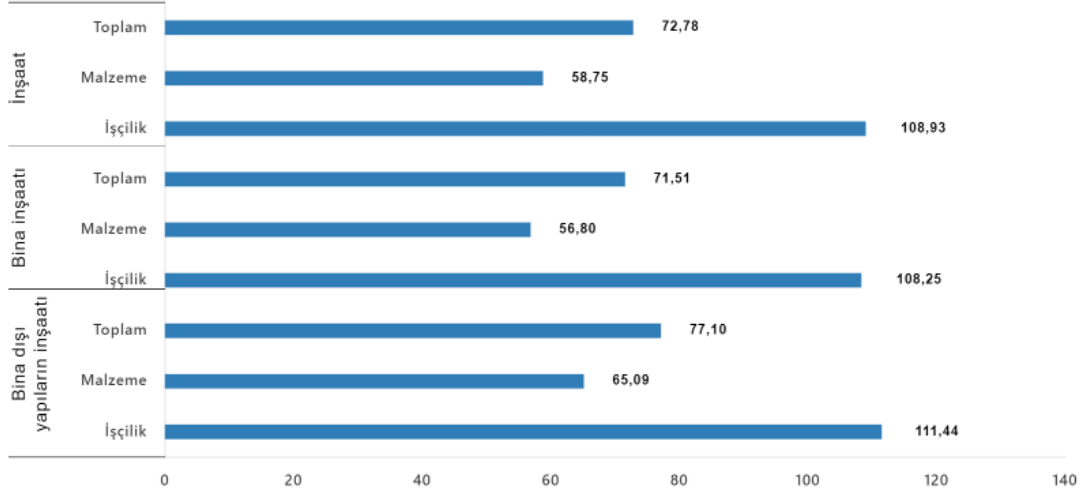


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,10 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 azaldı, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %65,09 arttı, işçilik endeksi %111,44 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024

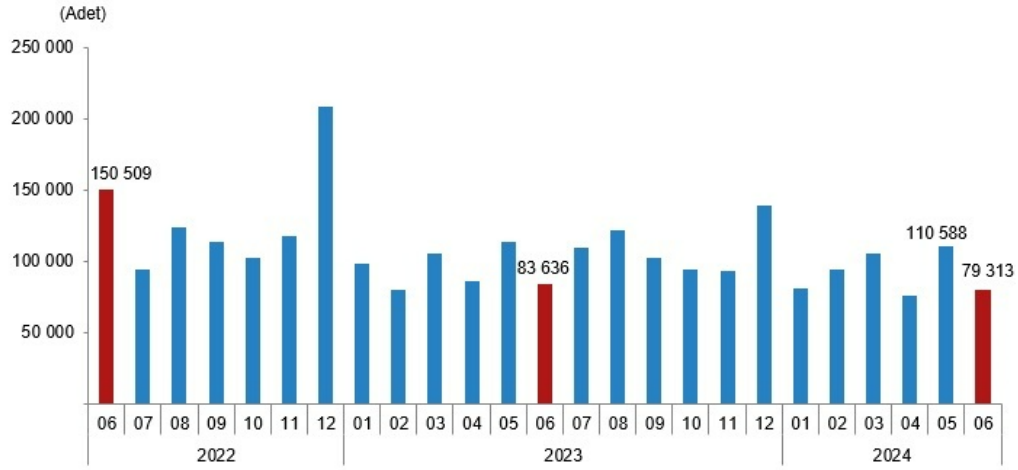


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



TUİK verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

Konut satışı, Haziran 2024



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

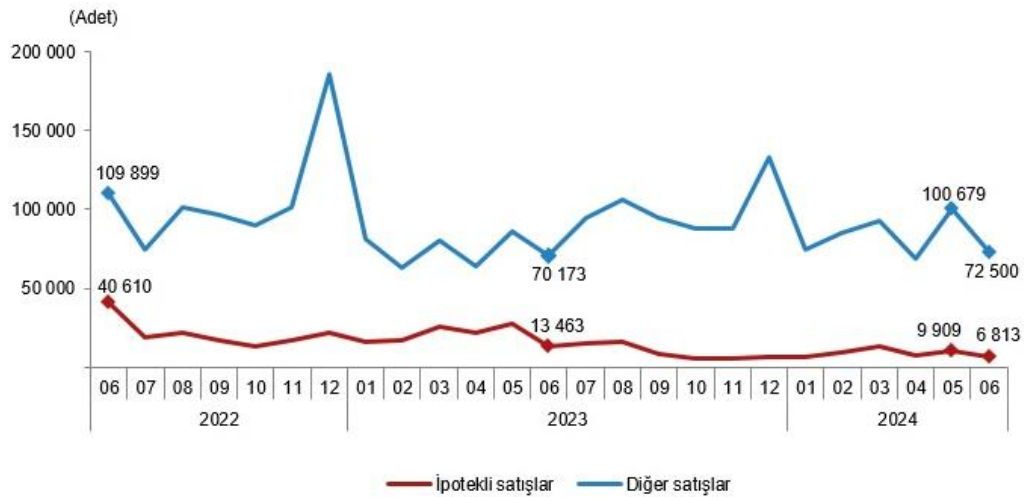
Konut satış sayısı, Haziran 2024

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
Satış durumuna göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu. Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024

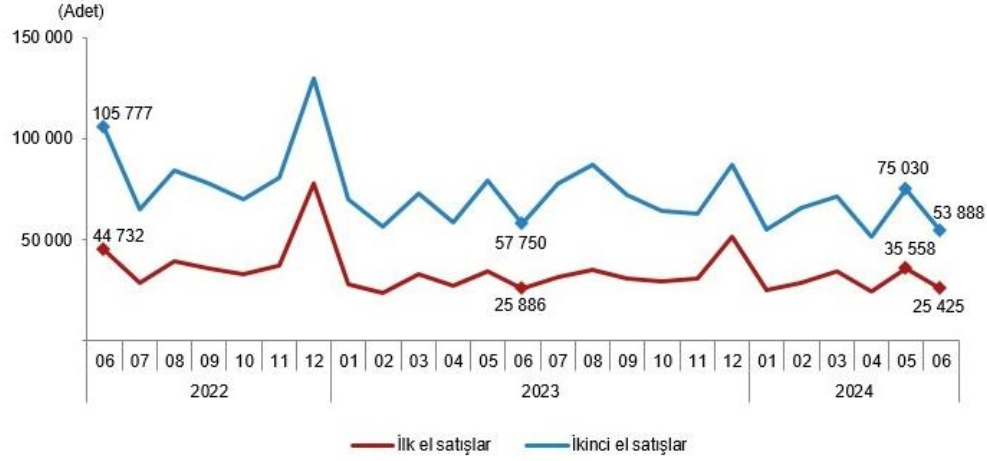


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-

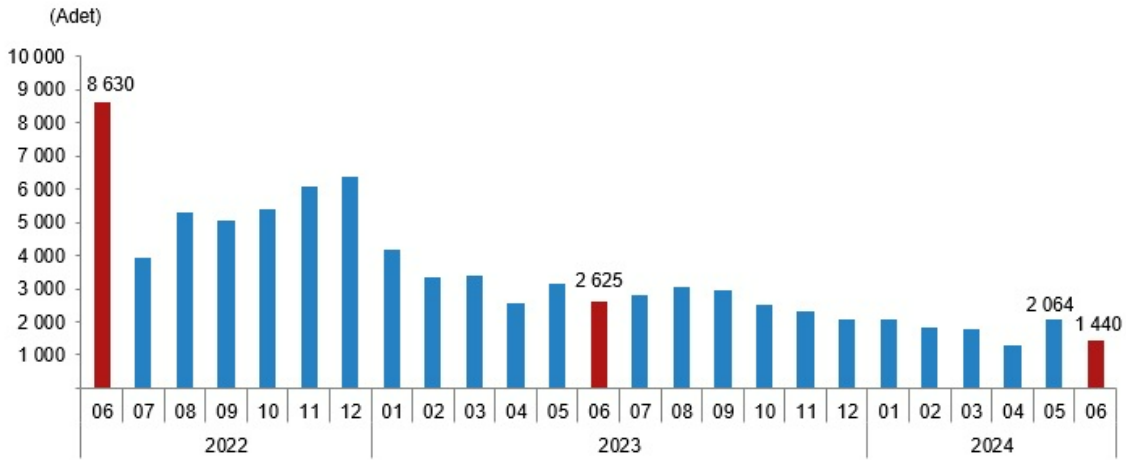
Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2024



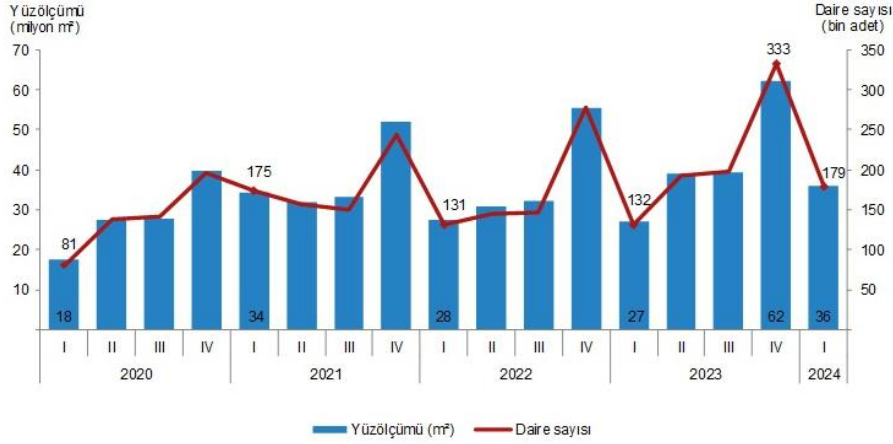
Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Haziran 2024



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024

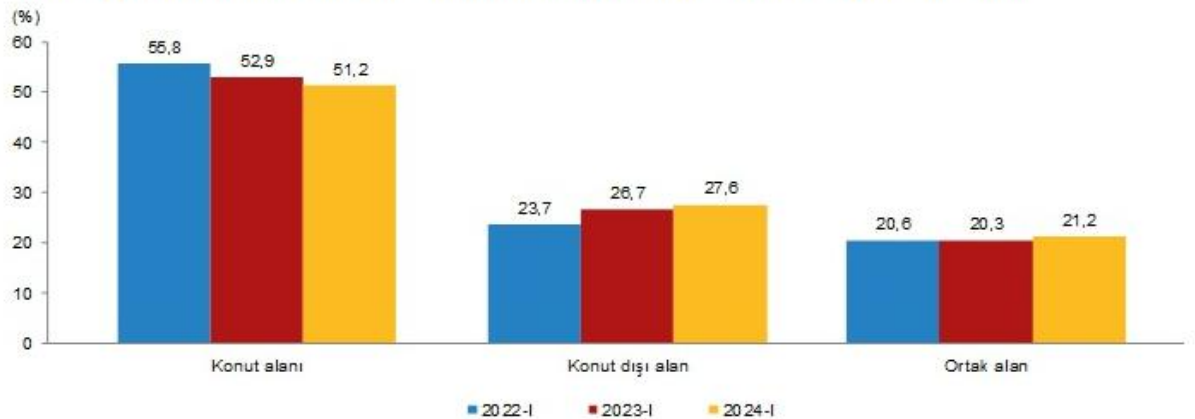


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

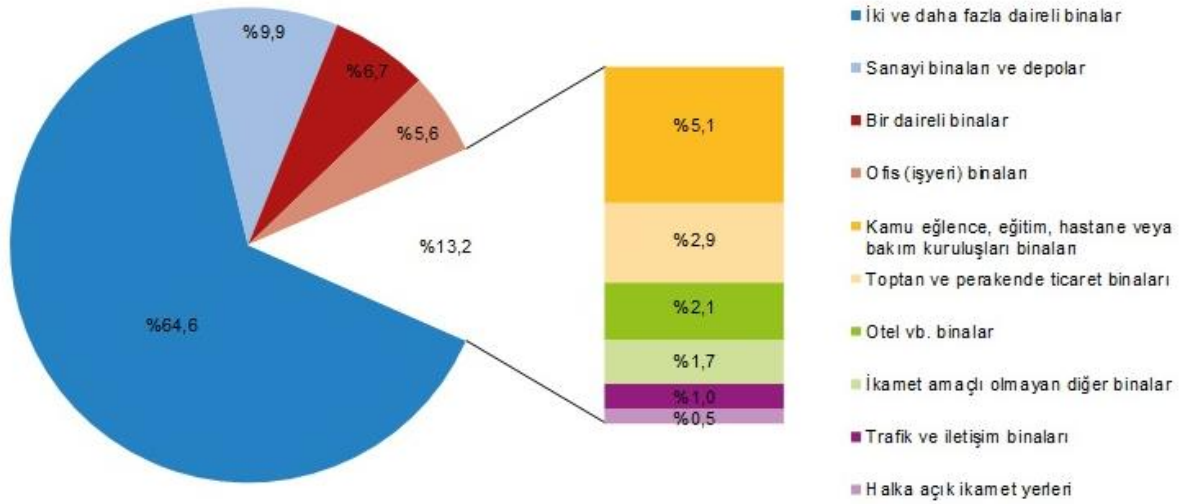
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2022-2024



Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2024



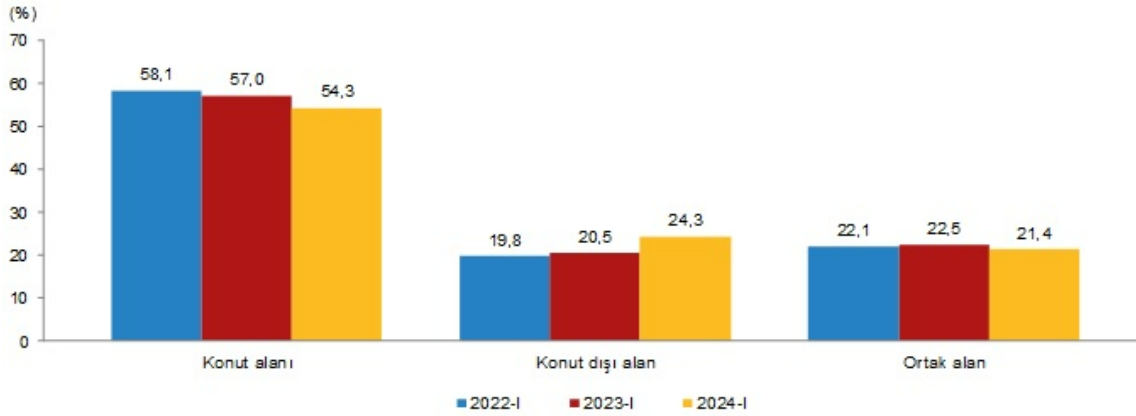
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 172	7,7	642 327	2,5	129 032 132	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 992	24,2	149 528	23,6	29 493 763	21,5
	III	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 081	-2,4
	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	-1,4
2023		86 790	-12,5	534 554	-16,8	107 605 849	-16,6
	I	20 214	-10,1	126 262	-18,8	25 266 516	-17,0
	II	18 032	-21,6	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
	III	19 722	-13,6	117 274	-14,7	23 721 802	-13,9
	IV	28 822	-6,6	183 244	-8,3	37 411 261	-9,9
2024	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2022-2024



Ofis piyasasının gelişimi konum, ticari faaliyet, yabancı yatırım çekiciliği ve rekabetçi piyasa koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Türkiye'nin ticari potansiyeli en yüksek ili olan İstanbul, ofis yatırımlarının önemli bir kısmına ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un ticaret ve hizmet sektörlerindeki gelişimi, yerli şirketlerin ulusal ve uluslararası arenada yaşadığı büyüme, yabancı sermayeli şirketlerin İstanbul'da idari merkezler kurma eğiliminin yanı sıra gelişen teknoloji ve ulaşım altyapısı, nitelikli ofis talebini artırdı. Bu da İstanbul genelinde farklı ofis merkezlerinin ortaya çıkmasına, yeni ve nitelikli bir ofis stokunun oluşmasına neden oldu. Ancak şu anda ofis piyasasında yabancı yatırımcı girişi ve büyümesinin sınırlı olduğu görülmektedir.

Ofis yatırımlarında bölgedeki arz-talep dengesi, yatırımların başarılı olabilmesi için kilit önemdedir. Geçtiğimiz yıllarda ofis piyasasındaki stok artışı sektörü endişelendiren faktörlerin başında gelmekteyken, firmaların faaliyetlerini yeni ofis alanlarına taşıması gibi nedenlerle stokun bölgesel bazda arttığı görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin istatistiklerine bakıldığında 2015 yılından itibaren artmaya başlayan ofis binası sayısının 2018 yılı itibarıyla azalmaya başladığı ve 2019 yılı itibarıyla son on yılın en düşük seviyesine indiği görülmektedir. 2020 yılı son çeyreği itibarıyla, yapı ruhsatı istatistikleri bir önceki yıl ile benzer seviyede iken yapı kullanma izin belgesi istatistiklerinde yukarı yönlü bir trend gözlenmiştir. 2021 yılı yapı ruhsatları açısından daha olumlu geçse de yapı kullanma izinleri açısından bir önceki yıla göre benzer sonuçlar elde edilmiştir. 2022 yılı ilk çeyreğinde artan inşaat maliyetleriyle beraber, alınan ruhsat sayısında yaşanan ciddi azalmanın etkileri hala devam etmektedir.

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisinin en çok etkilenen sektörlerden biri de ofis sektörüdür. Uzaktan çalışma modelinin yaygınlaşması, ofis alanlarına olan talebin azalmasına neden olmuş ve kira/satış fiyatları olumsuz etkilenmiştir. Aşı artışıyla birlikte ofislere dönüş hareketi olsa da eski çalışan sayısına ulaşamaması nedeniyle ofis talebindeki artış sınırlı kalmıştır.

Pandemi etkisiyle oluşan ofis binalarındaki boşluk oranları artışı, pandeminin etkisini yitirmesi ile azalmaya başlamış olsa da doluluk oranlarının eski seviyelere ulaşmadığı görülmektedir.

Pandemi ile şehir hayatında değişen ve dönüşen birçok olgudan biri olarak; uzaktan çalışma uygulamaları da ofis piyasasını doğrudan etkileyen bir durum haline gelmektedir. Zorunlu tercih durumundan ziyade giderek firmaların alışmaya başladığı bir sistem haline gelen uzaktan çalışma anlayışının, ileri dönemlerde ofis piyasası üzerindeki etkiyi daha fazla göstereceği; firmaların daha az kişi kapasitesi ile ofis ortamında daha az çalışma saati uygulamalarının, daha küçük alanlı ofis alanlarına yönelişi artırabileceği düşünülmektedir. Bunun yanında, alansal küçülmeye gidemeyen firmaların ise, yatayda daha geniş sosyal alanların sağlanabileceği bir çalışma ortamı imkanı sunabilecek ofis yapılarına yönelebileceği belirtilmektedir.

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. İstanbul İli



İstanbul'un Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

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

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul il nüfusu: 1.441.523 (2022 sonu). İlin yüzölçümü 16.969 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 890 kişi ile Melikgazi'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,50 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Bahçelievler (% 2,21)- Akkışla (-% 4,24)'dır. 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 714 mahalle bulunmaktadır.

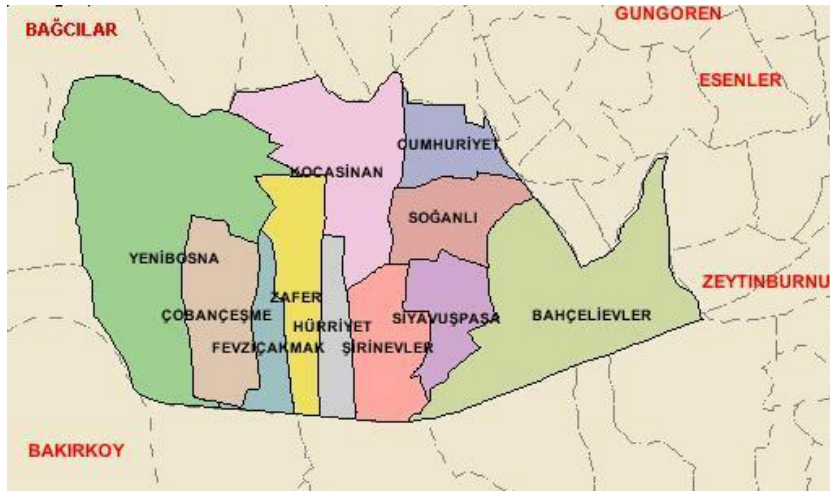
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında

olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

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

4.3.2. Bahçelievler İlçesi



Bahçelievler İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Bahçelievler, İstanbul ilinin bir ilçesidir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur ve 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur.

1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasınan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşmıştır. Mevcutta ilçe nüfusunun 2020 son sayım verilerine göre 592.371 kisiidir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsura, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden

tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Pazar yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Pazar yaklaşımı yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan

mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Konum
- Ulaşım kolaylığı
- İlçe merkezinde yer alması
- Tamamlanmış altyapı

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

FIRSATLAR

- Gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlara cevap verecek düzeyde olması
- Kentsel dönüşüm, ulaşım ve alt yapı çalışmalarının Ülke cazibesini artırıyor olması
- Türkiye'nin tarihi dokusu, doğal güzelliği ve özellikle turistik bölgelerdeki uluslararası standartlara uygun otelcilik anlayışının sağlamış olduğu turizm avantajı
- Nüfus yapısının genç olmasının getirdiği doğal talebin devam etmesi
- Yabancı yatırımcıların gayrimenkule olan ilgisinin artmış olması

TEHDİTLER

- Ülke gündemi bazında güney ve kuzeyde yaşanan sıcak askeri çatışmalar
- Jeopolitik riskler nedeniyle ticari yatırımların yavaşlaması
- Döviz kurundaki dalgalanma
- Artan inşaat maliyetleri
- Yüksek enflasyon oranları

6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme raporunun; "Ekonomik Veriler" Başlığı altında sunulan Uluslararası Gelişmeler, Yurt İçi Temel Makro Ekonomik Gelişmeler, İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü verileri bir bütün halinde incelendiğinde, Türkiye Gayrimenkul Piyasası'nda Merkez bankasının yeni para ve faiz politikası ile birlikte genel bir durağanlık yaşanmaya başlamıştır. TÜİK istatistiklerine göre de 2023 yılında bir önceki döneme oranla konut ve ipotekli konut satışlarında gözle görülür bir düşüş yaşanmıştır.

Bu veriler ve analizler doğrultusunda ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin analizi de yapılmış ve istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan dönemin, satış ve kiralama fiyatlarına olan olumsuz etkisi yeni yeni yansımaya başlamıştır. Bölge genelinde gayrimenkul fiyatlarında enflasyonla paralel bir artış gördüğü gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından birbirlerine göre daha az artış ve ya da azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazın sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede

ayrıca "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazın pazar değeri takdir olunmuştur.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz çevre düzeni planı doğrultusunda Tarım Alanında kalmakta olup, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "Tarım Arazisi " olduğu düşünülmektedir.

6.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 değerlendirilmesi 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 karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, bölgesel konumu, alt yapı olanakları, merkeze olan yakınlık ve uzaklığı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın Arsa vasıflı olması, hali hazırda kullanılmaması ve üzerinde herhangi bir yapının olmaması sebebi ile maliyet yöntemi kullanılamamıştır. Ayrıca taşınmazın üzerinde herhangi bir ekim yapılmaması da dikkate alınarak gelir yöntemi kullanılamamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge içerisinde halihazırda yeteri kadar satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunması dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmış, Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Emsal

Karşılaştırma kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık Arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılık/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin B ve C bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

				Yapılaşma şartı yüksek iken, konum şerefiyesi %50 düşüktür.	
Emsal 6	1100 m2	186.763.500 TL	169.785 TL/m2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer imar şartlarına sahip 1100 m2 alanlı parsel üzerine inşa edilmiş olan 3000 m2 alanlı pazarlanan fakat 2800 m2 alanlı olduğu düşünülen bodrum+zemin+4 normal katlı bina 315.000.000 TL bedelle %10 pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmaz D100 cepheli olup yapının reklam avantajı bulunmaktadır. Konum bakımından şerefiyesi %20 yüksek olup tablo içerisinde müteahhit karı %25 olarak hesaplanmıştır.	AVRUPA EMLAK 0 (533) 362 96 86
Emsal 7	1400 m2	141.823.500 TL	101.302,50 TL/m2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer imar şartlarına sahip 1400 m2 alanlı parsel üzerine inşa edilmiş olan 2100 m2 alanlı olduğu düşünülen bodrum+zemin+3 normal katlı bina 220.000.000 TL bedelle %5 pazarlıklı olarak satılıktır. Konum bakımından şerefiyesi daha düşük olduğu düşünülmekte olup %20 şerefiye uygulanmıştır. Tablo içerisinde müteahhit karı %20 olarak hesaplanmıştır.	İNCİRLİ EMLAK 0 (533) 566 84 80

EMSALLERİN SECİMİ:

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

EMSALLERİN ANALİZİ:

Emsallerin konum kriterinde; Emsal Bilgileri bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mülkiyet durumu kriterinde; emsallerin hisseli ve/veya tam mülkiyete konu olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu ve yapılaşma hakkı kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın bir kısmı 3. Derecede Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almakta olup İmar Durumu/Yapılaşma Şartı kriteri içerisinde değerlendirilmiştir.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu parsel için; konum-yol cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartı, fiziksel özellikler ve mülkiyet durumu, büyüklük ile pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ							
Pazarlanan Alanı (M ²)	Tahmin Edilen Alan (M ²)	Satış Bedeli (TL)	Pazarlık Payı (%)	Şerefiye (%)	Yapılaşma Şartı	Nitelik	Emsal Değeri (TL/m ²)
100	90	17.550.000	%5	0	Ticaret+Hizmet	Dükkan	185.250 TL
120	100	17.000.000	%5	-15	Ticaret+Hizmet	Dükkan	185.725 TL
125	105	11.000.000	%5	0	Konut	Ofis-Mesken	99.523 TL
135	115	12.200.000	%5	0	Konut	Ofis-Mesken	100.782 TL
148	148	12.500.000	%5	+50	Ticaret+Konut	Arsa	120.354 TL
1100	1100	186.763.500	%10	-20	Ticaret+Hizmet	Arsa (Bina çıkarılmıştır.)	123.480 TL
1400	1400	141.823.500	%5	+20	Ticaret+Hizmet	Arsa (Bina çıkarılmıştır.)	115.774 TL

Piyasa bilgileri, emsal analizi ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar koşulları dikkate alınarak takdir edilen m² ve toplam pazar değerleri aşağıdaki gibidir.

Bina Çıkarma Tablosu

KONU TAŞINMAZ		EMSAL NO	1	2	ORTALAMA
BİNA	0,00	DURUM	SATILIK	SATILIK	
ARSA	553,23	NİTELİK	BİNA	BİNA	
MEVCUT BİNA EMSALI	1,95	TALEP EDİLEN FİYAT	315.000.000,00 TL	220.000.000,00 TL	
		TALEP EDİLEN FİYAT TL	315.000.000,00 TL	220.000.000,00 TL	
		PAZARLIK PAYI	10%	5%	
USD KURU	33,98	GERÇEKÇİ FİYAT	283.500.000,00 ₺	209.000.000,00 ₺	
EURO KURU	37,56	ARSA ALANI	1100 m ²	1400 m ²	
		BİNA ALANI	2800 m ²	2100 m ²	
		BİNA BİRİM FİYATI	15.300,00 TL	15.300,00 TL	
		BİNA DEĞERİ	42.840.000,00 ₺	32.130.000,00 ₺	
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	25%	20%	
		ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	70.875.000,00 ₺	41.800.000,00 ₺	
		ARSAYA DÜŞEN	169.785.000,00 ₺	135.070.000,00 ₺	
		ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	154.350TL/m ²	96.479TL/m ²	
		KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,80	1,20	
		ARSA BİRİM FİYATI	123.480TL/m ²	115.774TL/m ²	119.627 TL/m ²
	Uzmanın Seçeceği				
	Uzmanın Gireceği				
	Hesaplanan Alan				

PAZAR DEĞERİ			
ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
250/11	553,23	119.868,7	66.315.000

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için Maliyet Analizi yapılmamıştır.

6.4.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır. Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir. Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse; Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir. Değerleme çalışmasında taşınmazın gelir getirici yönü bulunmadığından Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleriyle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre; rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri için; **66.315.000,-TL (Altmışaltı milyonüçyüzonbeşBin Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Taşınmaz Arsa vasıflı olup bütün olarak değerlendirilmiştir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirme geliştirilmemiştir.

7.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamıştır.

7.5. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda yapılan incelemeler ve ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.6. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa vasfında olup dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

7.7. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde bir adet beyan notu olup bu not 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2023 tarih, 14227 yevmiye) (Konu yapının yıkımı gerçekleştirilmiştir.) (Söz konusu beyan parsel üzerinde eski bir yapı olup bu yapının riskli yapı ilan edildiği anlamında olup söz konusu yapı mahallinde yıkıldığı tespit edilmiştir.)

7.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

Değerlemeye konu gayrimenkul bu kapsam dışındadır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitinde; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arazi alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre; taşınmaz için takdir olunan toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	% 20 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	66.315.000	79.578.000

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KDV mevzuatında yapılan değişikliklerden kaynaklı KDV oranı değişiklikleri olması durumunu kapsamaz. Değerleme tarihi itibari ile mevcut oran dikkate alınmıştır. Konu ile ilgili olarak yeminli mali müşavirden görüş alınması önerilmektedir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
İşbu 2024SP00001 no'lu rapor, Ayes Çelik Hasır ve Çit San. A.Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.09.2024
(Değerleme Çalışmalarının Bitiş tarihi: 12.08.2024)

Saygılarımızla,



9. RAPOR EKLERİ

Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-8-2024-09:19



Kayıd Oluşturan: GÖKHAN USLU (EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181524416184	20240820-48-F02421	41618

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	250/11
Taşınmaz Kimlik No:	25230658	AT Yüzölçümü(m2):	553.23
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNCİRLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/26	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Bahçelievler - 18-04-2023 15:57 - 14227	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
718661463	(SN:7832211) AYES ÇELİK HASIR VE ÇİT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	553.23	553.23	Satış 22-12-2022 49499	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CjktX3dQWmz5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2