

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BATTALGAZİ- 380 ADA 18 PARSEL ÜZERİNDE ‘ARSA’
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU
SULTANBEYLİ/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024-005-25.12.2024

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

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 18 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazın pazar değerine yönelik **ZİRAAT GYO A.Ş.-2024-005** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
25.12.2024	437.000.000 TL (Dört yüz otuz yedi milyon Türk Lirası) ~12.380.445 USD (Onikimilyon üç yüz seksen bindört yüz kırk beş Amerikan Doları)	480.700.000 TL (Dört yüz seksen milyonyedi yüz bin Türk Lirası)

*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

** Rapor tarihi itibarıyla döviz kuru 35,2976 TL (Efektif satış kuru)

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

Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Kılıçaslan Caddesi 380 ada 18 parsel Sultanbeyli-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konusu taşınmaz halihazırda boş arsa olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 18 parsel Arsa vasıflı gayrimenkullerdir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 18 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda Ticaret+konut projesi olarak inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ	25.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	437.000.000 TL (Dört yüz otuz yedi milyon Türk Lirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	480.700.000 TL (Dört yüz seksen milyonyedi yüz bin Türk Lirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	18
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	25
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	29
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	32
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	34
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
10. EKLER.....	44

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 10.05.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkuller için bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2024-ZİRAAT GYO -005 rapor numarası ile 25.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 25.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Mülkiyeti, "Ziraat GYO A.Ş. (1/1)" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 18 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

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

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

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

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

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

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 28.07.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-004 ve 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-017 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik
Koşulların,
Gayrimenkul
Piyasasının Analizi,
Mevcut Trendler ve
Dayanak Veriler ile
Bunların
Gayrimenkulün
Değerine Etkileri

BÖLÜM-3

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

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

3.1. Demografik Veriler:

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

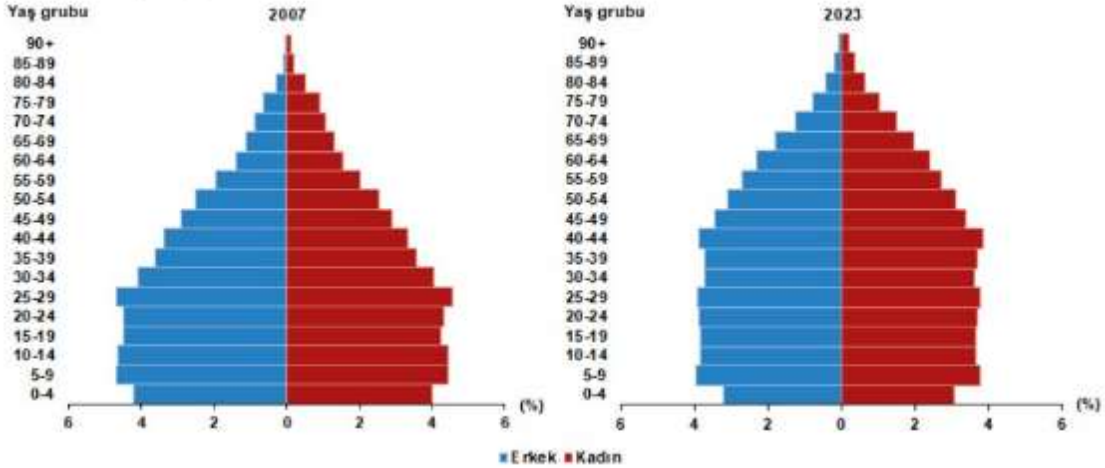
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2023



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

İstanbul İline Genel Bakış;

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

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

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

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

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı

boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

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

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

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövize endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi bekleniyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yılı sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

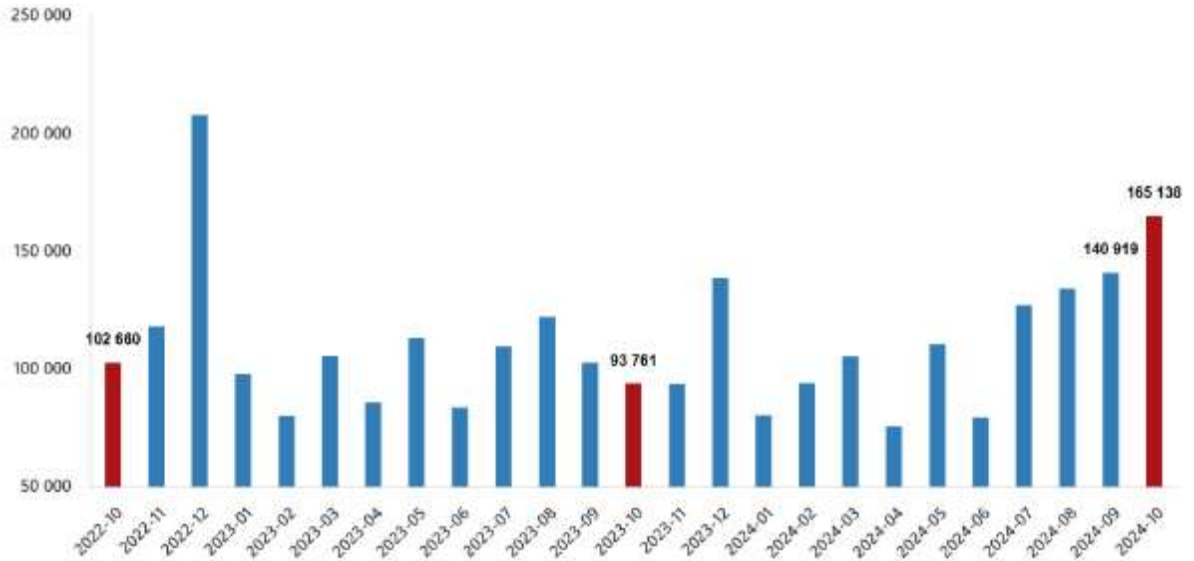
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

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

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

Konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



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

Konut satış sayısı, Ekim 2024

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

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

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

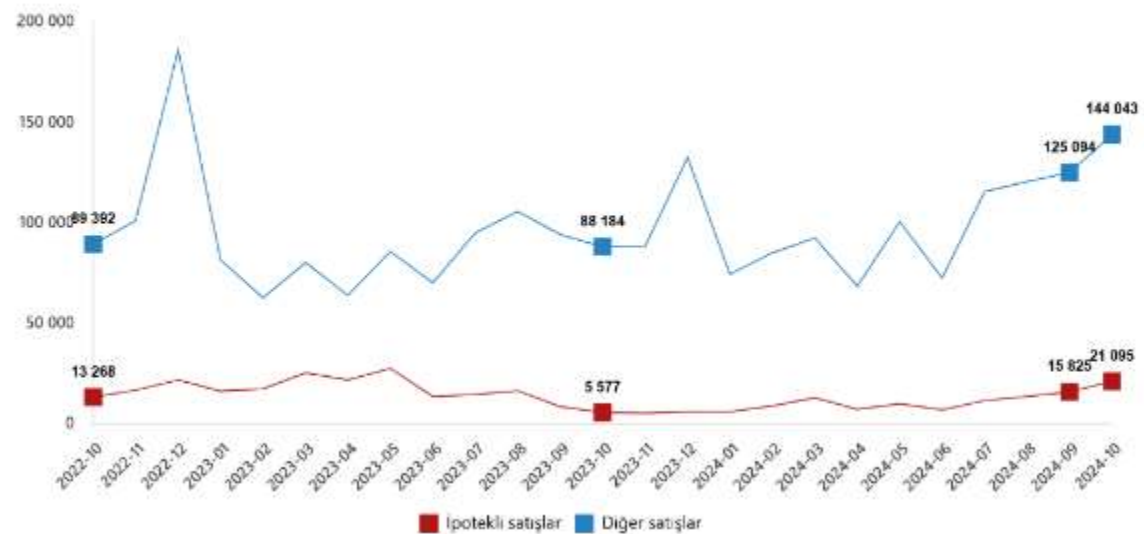
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Sultanbeyli
MAHALLESİ	Battalgazi
KÖYÜ	-
SOKAK	-
MEVKİ	-
ADA NO	380
PARSEL NO	18
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	14.241,06 m ²
MALİK / HİSSESİ	Ziraat GYO A.Ş.(1/1)

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

19.12.2024 tarihinde tarafımıza ibraz edilen TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2024-17:13

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	380/18
Taşınmaz Kimlik No:	123585962	AT Yüzölçümü(m2):	14241.06
İl/İlçe:	İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultanbeyli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BATTALGAZİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	47/4662	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
763760458	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14241.06	14241.06	Satış 17-08-2023 15547	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qtT37xb-pt1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:**

Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünden alınan bilgiye göre eski 380 ada 1 numaralı parselin 16.05.2022 tarih ve 8857 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile 380 ada 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 parselin oluşturularak Trend GYO AŞ adına tescil edildiği ve daha sonra bu parsellerin 15.09.2022 tarih ve 18546 yevmiye nolu tevhit işlemi ile 380 ada 18 parsel olarak Trend GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Akabinde 11.10.2022 tarih 20515 yevmiye numaralı satış işlemi ile Anadolu Petrolcülük İnş. Nak. San. Tic. A.Ş. (1/3), Gecem Aydınlatma San. Tic. A.Ş. (1/3) Sezer Petrol İnş. Nakliyat Dayanıklı Tüketim Malları San. Tic. A.Ş. (1/3) hisseleri tescil edildiği öğrenilmiş olup 17.08.2023 tarihinde 15547 yevmiye numaralı satış işlemi ile Ziraat GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

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

İmar Durumu:

Ada/Parsel 380 ada 18 parsel

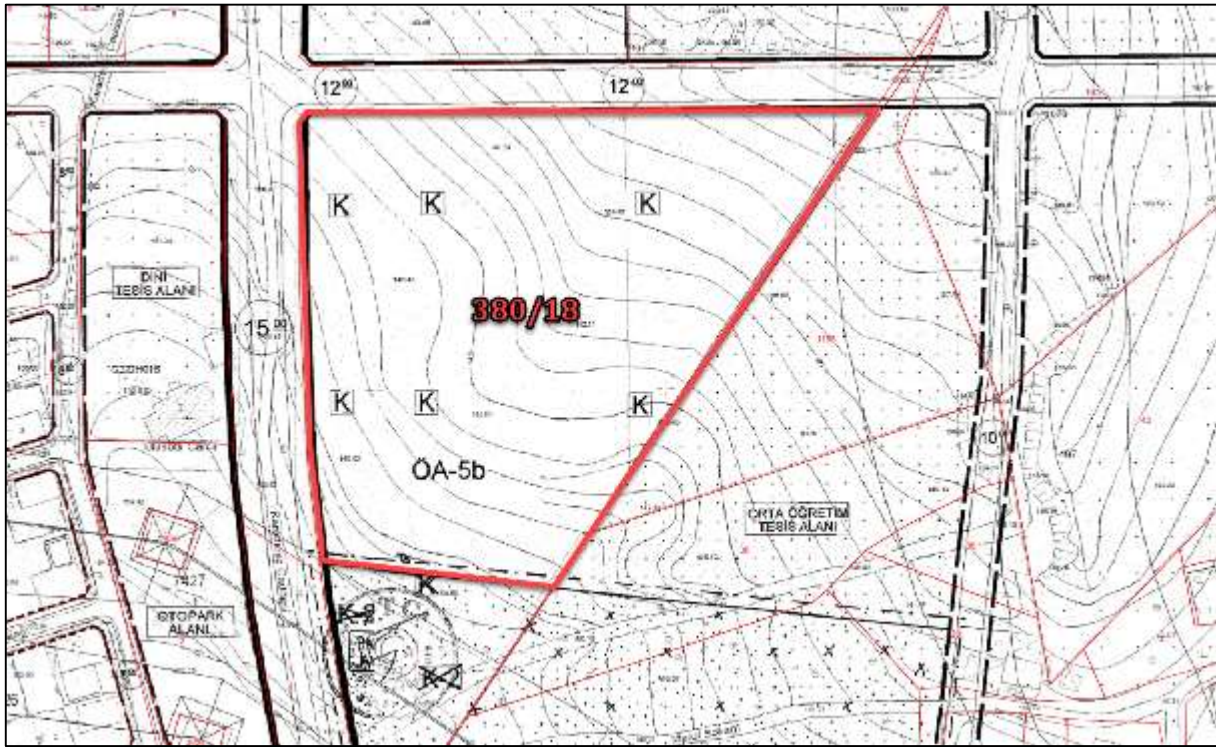
Plan Adı 1/1.000 ölçekli Sultanbeyli K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi 18.03.2011

LejanT Konut Alanı

Yapılaşma koşulları Konut Alanı

- Ayrık nizam
- Hmaks: 8 kat
- TAKS: 0.40
- KAKS: 1.01



Plan Notları:

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parcel bazında yerlerinin doğruluğu Sultanbeyli Belediyesi'nce onanan 18.03.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planına esas parselasyon planından tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazların Konut alanında ayrık nizam H: 8 Kat, : 0.40, KAKS: 1.01 olacak şekilde imar şartlarına sahip olduğu ve parsellerin terkinin de bulunmadığı Sultanbeyli Belediyesi İmar Durum Bürosu tarafından şifahen beyan edilmiştir.

Plan notları çerçevesinde;

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

d) ~~Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.~~

Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.

e) ~~Parsel büyüklüğü 750m² ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir.~~

Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir. **İBBMK: 18.11.2016/1948**

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

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

Taşınmaz 1000 m² den büyük parseldir.

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

Bodrum kat ve çatı piyeslerinin emsal harici olduğu belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

Ruhsat ve İzinler:

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	26.04.2024	2024/221A	Yeni Yapı	Mesken	77	15.633,17	4	8	12	IV/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	77					
B	26.04.2024	2024/221B	Yeni Yapı	Mesken	54	12.709,54	5	8	13	IV/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	54					
C	26.04.2024	2024/221C	Yeni Yapı	Mesken	54	10.776,16	3	8	11	IV/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	54					
D	26.04.2024	2024/221D	Yeni Yapı	Mesken	36	10.811,73	5	8	13	IV/C
				Ofis ve İşyeri	6					
				Toplam	42					
E	26.04.2024	2024/221E	Yeni Yapı	Mesken	33	9.911,98	4	8	12	IV/C
				Ofis ve İşyeri	6					
				Toplam	39					
F	26.04.2024	2024/221F	Yeni Yapı	Mesken	30	7.984,21	3	8	11	IV/C
				Ofis ve İşyeri	5					
				Toplam	35					

***Taşınmazların mimari projesinde yer alan bilgilerin, ruhsatlarda yanlış belirtilmesi nedeniyle ruhsatların geçerli olmadığı ve projesine uygun ruhsatların hazırlanma sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.**

Mimari Proje;

28.12.2023 tarihli projesine göre parsel üzerinde yer alacak yapıların bilgisi aşağıda sunulmuştur.

	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK
KAT SAYISI	4B+Z+7+Ç.A.P.	5B+Z+7+Ç.A.P.	3B+Z+7+Ç.A.P.	5B+Z+7+Ç.A.P.	4B+Z+7+Ç.A.P.	3B+Z+7+Ç.A.P.
DAİRE TİPİ	1+1: - 2+1: 60 Adet 3+1: 8 Adet (Dubleks) 4+2: -	1+1: - 2+1: 16 Adet 3+1: 32 Adet 3+1:2 Adet (Dubleks) 4+2:4 Adet (Dubleks)	1+1: - 2+1: 16 Adet 3+1: 32 Adet 3+1:2 Adet (Dubleks) 4+2:4 Adet (Dubleks)	1+1: 2 Adet 2+1: 4 Adet 3+1: 26 Adet 4+2: 4 Adet (Dubleks)	1+1: 1 Adet 2+1: 3 Adet 3+1: 25 Adet 4+2: 4 Adet (Dubleks)	1+1: - 2+1: 1 Adet 3+1: 25 Adet 4+2: 4 Adet (Dubleks)
TOPLAM KONUT VE DÜKKAN SAYISI	Konut sayısı: 68	Konut sayısı: 54	Konut sayısı: 54	Konut sayısı: 36 Dükkan sayısı: 6	Konut sayısı: 33 Dükkan sayısı: 6	Konut sayısı: 30 Dükkan sayısı: 5

1+1 KONUT SAYISI	2+1 KONUT SAYISI	3+1 KONUT SAYISI	4+2 KONUT SAYISI	TOPLAM KONUT SAYISI	TOPLAM DÜKKAN SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
3 KONUT	100 KONUT	152 KONUT	20 KONUT	275 KONUT+ 2 KD	17 DÜKKAN	68.002,16 m ²
BRÜT M ² ARALIĞI	BRÜT M ² ARALIĞI	BRÜT M ² ARALIĞI	BRÜT M ² ARALIĞI			
80-85	85-105	110-180	210-230			

	TİCARİ TOPLAM	KONUT TOPLAM	GENEL TOPLAM
SATILABİLİR ALAN	1.194	41.602	42.796

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

Rapora konu taşınmaza yönelik dosyasında Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetim firması bulunmamakta olup yapı denetim faaliyetleri Ziraat GYO personeli tarafından yürütülecektir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz boş vaziyettedir. Taşınmazın mimari projeleri onaylanmış, ancak verilen ruhsattaki alansal uyumsuzluk nedeniyle ruhsatlar yenilenme aşamasındadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmaz boş olup Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen yada sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Sultanbeyli İlçesine Genel Bakış:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi'nde 380 ada 18 parsel numarası ile kayıtlı 14.241,06 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz yaklaşık olarak 40.992043 derece enlem ve 29.281434 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle konut amaçlı, site tarzında inşa edilmiş, eski ve yeni yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Sultanbeyli Devlet Hastanesi, AYTOP Gıda ve Toptancılar Sitesi, Sultanbeyli Katı Atık Aktarma Tesisi, Cemil Meriç Anadolu Lisesi, Sultan Alparslan Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu alana ulaşım; Özel araçlar ile Sultanbeyli İlçe Merkezinden Özgürlük Caddesi üzerinden rahatlıkla sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yerleşim alanlarından uzak, ticari hareketliliğin son derece düşük olduğu bölgedir. Şile Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu gibi ana arterlerin bağlantı noktası denilebilecek bir bölgededir. Bölge yapılaşma karakteristiğini 4-5 katlı apartman tipi yapılar ve lojistik amaçlı kullanılan boş arsalar oluşturmaktadır. Bölge alt ve alt-orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgedir. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.



**Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)**

15 Temmuz Şehitler Köprüsü	27 km
Avrasya Tüneli	40 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	32 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	22 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkul Sultanbeyli İlçesi Battalgazi Mahallesi 380 ada 18 parsel numarası ile kayıtlı 14.241,06 m² yüzölçümündür.

Gayrimenkul geometrik olarak yamuk şeklinde, topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısındadır. Parselin Karadeniz Caddesi'ne 114,82 metre, Kasımpatı Sokağına 148,5 metre, 1188 parsel ve 343 ada 30 parsel 158,10 380 ada 2 parsel 64,1 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz sınırları bariyerler çevrilmiş durumdadır.

Parsel üzerinde A, B, C, D, E, F Bloklar olmak üzere toplamda 6 bloklu olarak projelendirilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde 1.194 m² alanlı 17 adet ticari, 41.602 m² alanlı 275 adet mesken ve ortak alanlar ile beraber 68.002,16 m² alanlı proje planlanmaktadır.

Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

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

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, değerleme tarihi itibarıyla boş vaziyettedir. Rapora konu taşınmazın mimari projesi ve ruhsatları onaylanmıştır. Ancak düzenlenen ruhsatlardaki alanlar ile proje bilgileri arasındaki uyumsuzluk nedeniyle ruhsatlar yenilenme aşamasındadır.

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup mimari projesi ve ruhsatları onaylanmıştır. Ancak düzenlenen ruhsatlardaki alansal uyumsuzluk nedeniyle ruhsatlar yenilenme aşamasındadır.

.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

KDV Konusu:

18.07.2023 tarihinde geçeli olan kanun ve yönetmelikler kapsamında,

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

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

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

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

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

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

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

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

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

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

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

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

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

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

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
• Ulaşım imkanlarının kolay olması, • Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, • Karadeniz Caddesi ve Kasımpatı Sokağına cepheli olması.	• 1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması, • Taşınmazların ilçe merkezi ve röper noktalarından uzak olması, • Ticari hareketliliği çok düşük olması.
Fırsatlar	Tehditler
• Parsel yer aldığı konum itibari ile Kuzey Marmara Otoyolu ve Şile Otoyoluna yakın olması, • Bölgede nitelikli karma projelerin yer alması ile bölgenin tercih edilebilir olması.	• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Gelir Yöntemi Yaklaşımları kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

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



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM DURUMU	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazla aynı bölgede 8791 ada 2 parselde, E:1,05 yapılaşma haklarında taşınmaz 6.500.000 TL bedelle satılıktır. (Net Alan: 212 m ²)	212 m ²	6.500.000 TL	30.660TL/m ²	Daha Kötü	ANADOLU GYD 0 (554) 247 28 28
EMSAL 2	Taşınmazla aynı bölgede 300 ada 40 parselde, kısmen konut (E:1,01), kısmen ticaret + konut (E: 1.01) yapılaşma haklarında taşınmaz 9.750.000 TL bedelle satılıktır.	319 m ²	9.750.000 TL	30.554TL/m ²	Daha Kötü	GÖKDEMİR GAYRİMENKUL 0 (537) 247 16 32
EMSAL 3	Taşınmazla aynı bölgede 234 ada 18 parselde, konut (E:0,97) yapılaşma haklarında taşınmaz 6.450.000 TL bedelle satılıktır.	203 m ²	6.450.000 TL	31.805TL/m ²	Daha Kötü	CEVAHİR REAL ESTATE 0 (544) 203 08 61
EMSAL 4	Taşınmazın kuzeyinde 172 ada 13 parselde, konut (E:1,05) yapılaşma haklarında taşınmaz 17.000.000 TL bedelle satılıktır. (Net Alan: 473 m ²)	473 m ²	17.000.000 TL	35.941TL/m ²	Daha iyi	ATLANTİST EMLAK ATAŞEHİR 0 (535) 464 71 70

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık/Yıkım Maliyeti	Konum Şerefyesi Düzeltmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ²)
1	30.660 TL/m ²	-10%	10%	30.354 TL/m ²
2	30.554 TL/m ²	-10%	10%	30.248 TL/m ²
3	31.805 TL/m ²	-10%	10%	31.487 TL/m ²
4	35.941 TL/m ²	-10%	-5%	30.729 TL/m ²
				30.705 TL/m ²
				~30.700 TL/m ²

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değerlendirilmesi;

PARSEL DEĞERİ										
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m ²)	Net Yüzölçümü (m ²)	Ana Yol cephesi	Manzara	Köşe Parsel veya 4 cephesi	İmar Fonksiyon / Yapılaşma	Birim Değeri (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
380	18	14.241,06	14.241,06	Var	Yok	Evet	Konut / E:1,01	30.700	~437.200.000	~437.000.000

Proje Geliştirme Yöntemi:

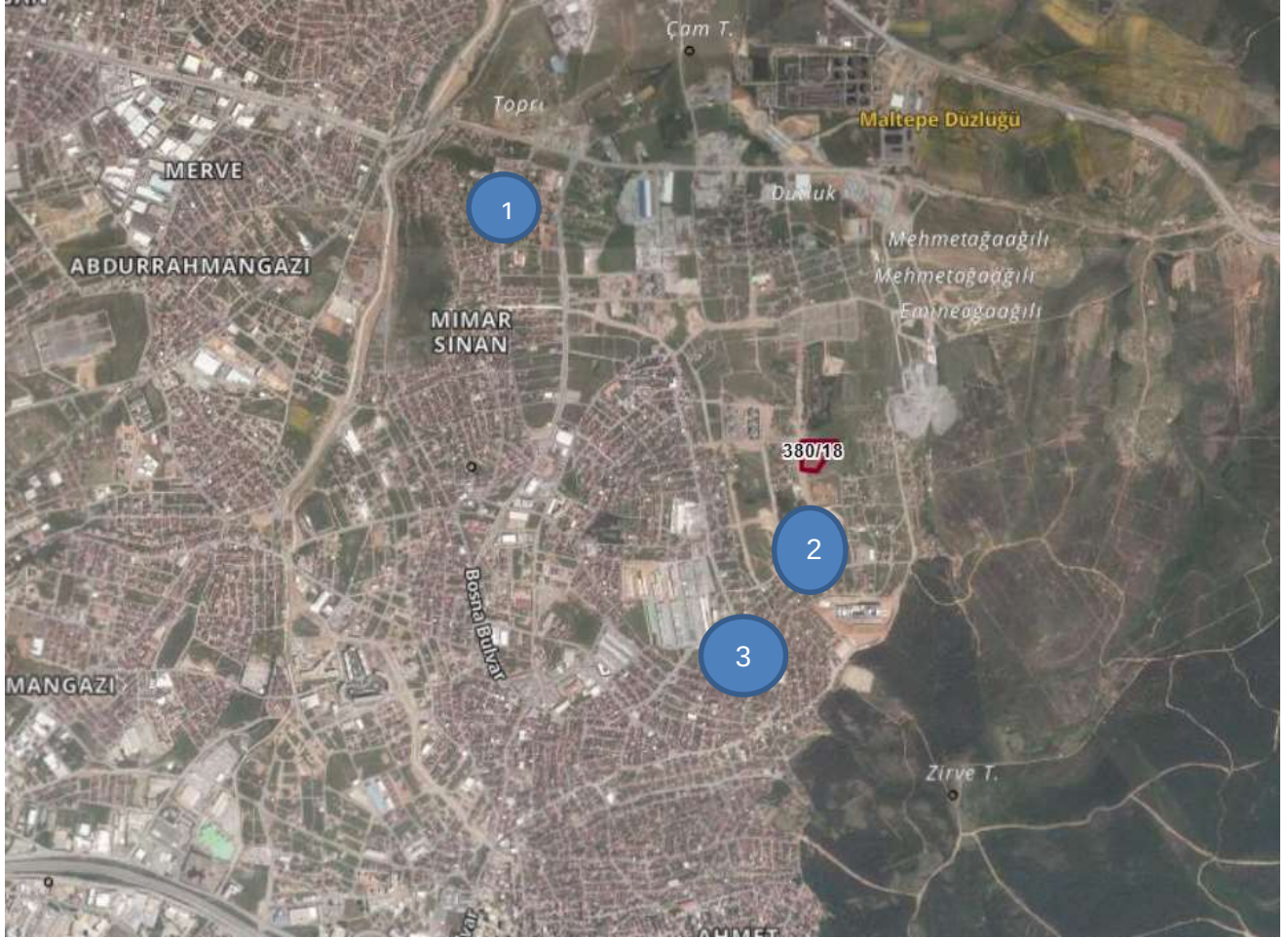
Bölgede yakın çevresindeki konut emsalleri ele alınmıştır.

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Garden City Sitesinde yer alan yeni binanın 2.katında 2+1 tipinde 96 m2 olarak beyan edilen 80 m2 olabileceği düşünülen daire için 3.980.000 TL istenmektedir.	80 m2	3.980.000 TL	49.750TL/m2	Aynı	REHOUSE GAYRİMENKUL 0 (538) 814 18 38
EMSAL 2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 2.katında 2+1 tipinde 85 m2 olarak beyan edilen 75 m2 olabileceği düşünülen daire için 3.650.000 TL istenmektedir.	75 m2	3.650.000 TL	48.667TL/m2	Aynı	MİR GROUPS GAYRİMENKUL 0 (539) 777 62 99
EMSAL 3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Garden City Sitesinde yer alan yeni binanın 7.katında 3+1 tipinde 130 m2 olarak beyan edilen 110 m2 olabileceği düşünülen daire için 5.500.000 TL istenmektedir.	110 m2	5.500.000 TL	50.000TL/m2	Aynı	DENİZ GAYRİMENKUL 0 (532) 377 69 83
EMSAL 4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni binanın 1.katında 3+1 tipinde 112 m2 olarak beyan edilen 105 m2 olabileceği düşünülen daire için 5.300.000 TL istenmektedir.	105 m2	5.300.000 TL	50.476TL/m2	Aynı	COŞKUN İNŞAAT EMLAK 0 (534) 380 24 90

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık/Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	49.750 TL/m2	-5%	0%	47.263 TL/m2
2	48.667 TL/m2	-5%	0%	46.233 TL/m2
3	50.000 TL/m2	-5%	0%	47.500 TL/m2
4	50.476 TL/m2	-5%	0%	47.952 TL/m2
				47.237 TL/m2
				~47.000 TL/m2

Satılık İşyeri Emsalleri



	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazın batısında iç kısımda yer alan 180 m2 zemin ve 30 m2 bodrum katlı taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır. (Bodrum kat alan 1/5 zemine indigenmiştir)	186 m2	8.500.000 TL	45.699TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (530) 583 10 05
EMSAL 2	Taşınmazla aynı bölgede 115 m2 zemin 115 m2 bodrum kat yüksek tavan işyeri satılıktır. (Bodrum kat alan 1/5 zemine indigenmiştir)	138 m2	14.000.000 TL	101.449TL/m2	Daha iyi	EMLAK OFİSİ 0 (533) 339 14 90
EMSAL 3	Taşınmazla aynı bölgede 260 m2 zemin 60 m2 bodrum kat yüksek tavan işyeri satılıktır. (Bodrum kat alan 1/5 zemine indigenmiştir)	272 m2	10.500.000 TL	38.603TL/m2	Daha Kötü	EMLAK OFİSİ 0 (555) 988 07 07

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	45.699 TL/m2	-5%	70%	73.804 TL/m2
2	101.449 TL/m2	-5%	-10%	86.739 TL/m2
3	38.603 TL/m2	-5%	75%	64.177 TL/m2
				74.907 TL/m2
				~75.000 TL/m2

Taşınmazın onaylı projesindeki bilgiler esas alınmıştır.

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-005	 EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Kat Karşılığı	30%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	613.453.200TL
Net Arsa Alanı	14.241,06 m2	Proje Süresi (Ay)	12
TAKS	0,2	Proje Riski	3%
KAKS	1,01	Finansman Maliyeti	25%
Ortak Mahaller.	25.206 m2	Arsa Değeri	441.686.304TL
		Arsa m2 Birim Değeri	31.015 TL/m2
Satılabilir Alan	42.796 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Toplam İnşaat Alanı	68.002 m2	Müteahhite maliyet	1.359.907.020TL
Yapı Birim Maliyeti	22.500TL/m2	Müteahhit Geliri	1.431.390.800TL
Proje Maliyeti	1.359.907.020TL	Kar /Zarar	71.483.780TL 5%
Toplam Ciro	2.044.844.000TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
		Arsayı satın alarak proje bedeli	1.801.593.324TL
		Müteahhit karı	243.250.676TL 14%
Taşınmazın projesindeki alanlar esas alınmıştır. Yapı sınıfı 4C olup 20.04.2024 tarihli Çevre Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 18.700 TL/m2 olup aradaki geçen zaman etkisi ve proje özelliği dikkate alınarak yapı maliyeti 22.500 TL/m2 olarak alınmış olup satılabilir alanlarda hariç ortak alan kısımların için maliyetin %70 i olarak ele alınmıştır.			
KAT	KAT ALANI	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
ORTAK ALANLAR	25.206 m2	0TL/m2	0TL
KONUT	41.602 m2	47.000TL/m2	1.955.294.000TL
İŞYERİ	1.194 m2	75.000TL/m2	89.550.000TL
TOPLAM	68.002 m2		2.044.844.000TL

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

PARSEL DEĞERİ					
ADA	PARSEL	Net Yüzölçümü (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
380	18	14.241,06	~437.000.000	~441.500.000	~437.000.000

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın **ARSA** olarak GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz; 17.08.2023 tarihinden itibaren GYO portföyünde yer almakta değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde proje geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

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

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, takdir edilen nihai pazar değeri aşağıda verilmiştir.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

437.000.000 TL (KDV Hariç) DÖRTYÜZOTUZYEDİMİLYON TÜRK LİRASI

*480.700.000 TL (KDV Dahil) DÖRTYÜZSEKSEN MİLYON YEDİYÜZBİN TÜRK LİRASI

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TAKDİRİ		
Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
380 ADA 18 PARSEL	437.000.000,00	480.700.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa vasıflı olacak taşınmaz için %10 KDV oranı esas alınmıştır.		

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

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

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Samed YALÇIN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406430

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

SPK Lisans No: 400254