



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Arsa

**Değerleme**

Ataşehir / İstanbul

**Raporu**

2024REV1160 / 20.02.2025



**Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.**

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

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2024REV1160** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 458 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.525.000.-TL	Yirmibirmilyonbeşyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.677.500.- TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzyetmişyedibinbeşyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2024 tarih, 3203 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşme ve ek protokolde belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Furkan ÖZÇELEBİ**

**Ece KADIOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 403562**

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 402293**

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler .....	35

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yenisahra Mahallesi Demokrasi Caddesi 2489 ada 3 no.lu parsel Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	458 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Ortaokul Alanı      Yençok: 5 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ortaokul
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	47.000 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	20.02.2025
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	21.525.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	23.677.500.- TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2025 tarihinde, 2024REV1160 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul 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.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	31.12.2023	2023REV1025	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	15.570.000
<b>Rapor 2</b>	17.05.2024	2024REV375	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	17.860.000
<b>Rapor 3</b>	23.07.2024	2024REV550	Güneş ÖZÇELİK Ece KADIOĞLU	19.375.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

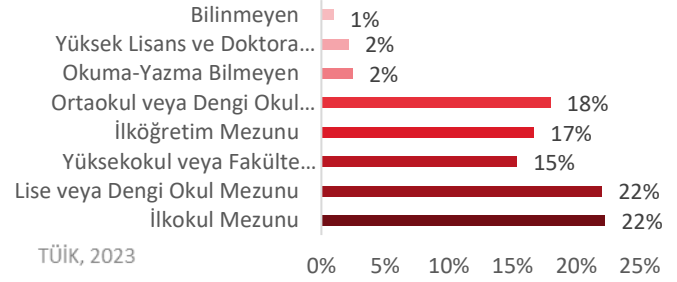
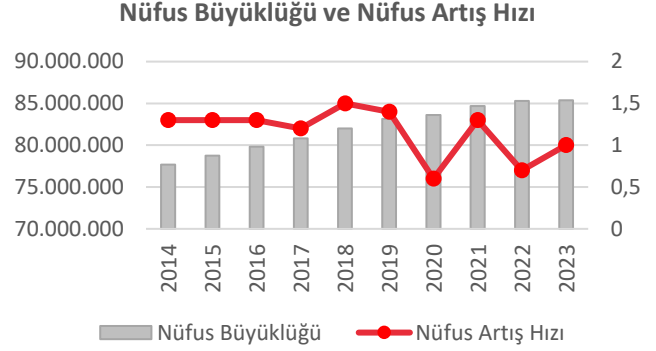
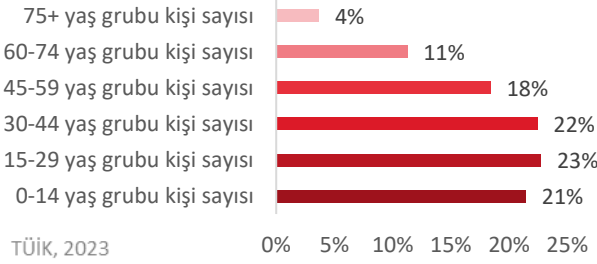
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

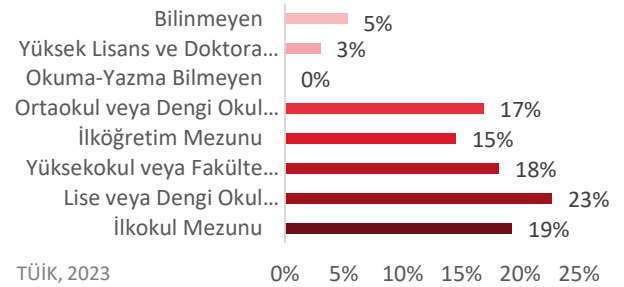
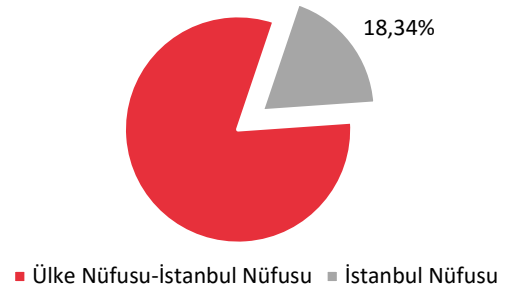
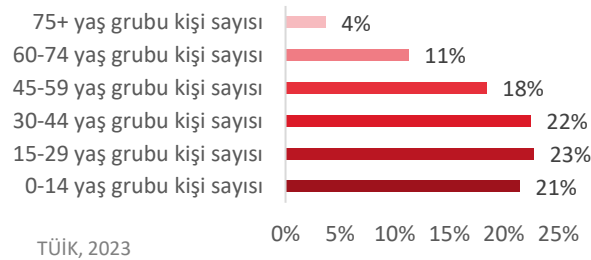
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



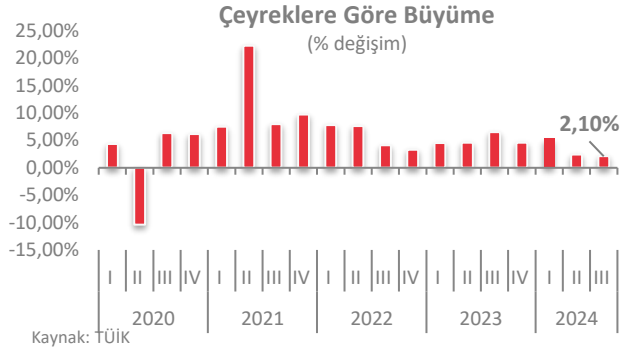
##### İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

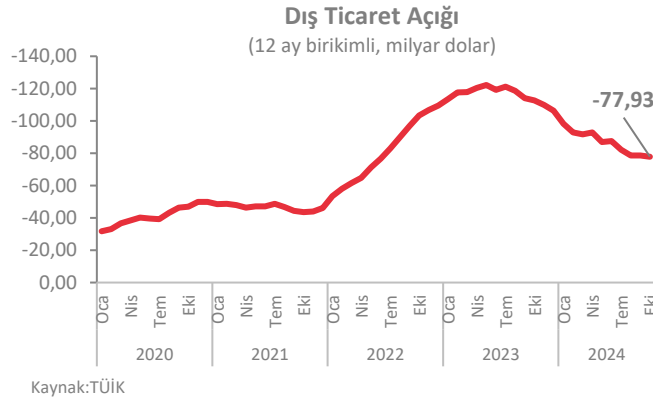
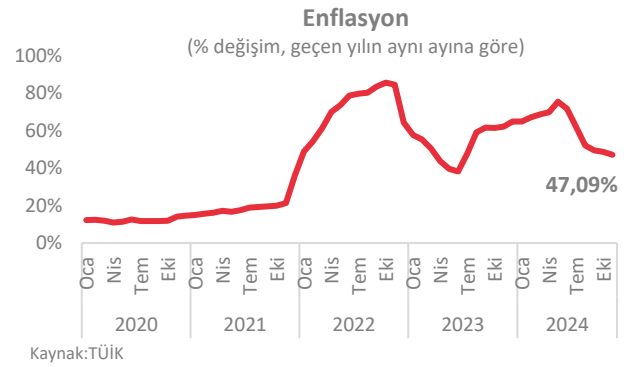


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Yenisahra
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2489
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa (İlkokul Alanı)
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	458 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.07.2024 tarih, saat 16:05 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesine yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün değerine etki eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.07.2024 tarih, saat 16:05 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 03.07.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay tarihi:** 15.02.2019, 20.12.2022

**Lejandı:** Ortaokul Alanı

### Yapılaşma koşulları;

- Y<sub>ençok</sub>: 5 kat
- Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

### Plan Notları

Ortaokul Alanı:

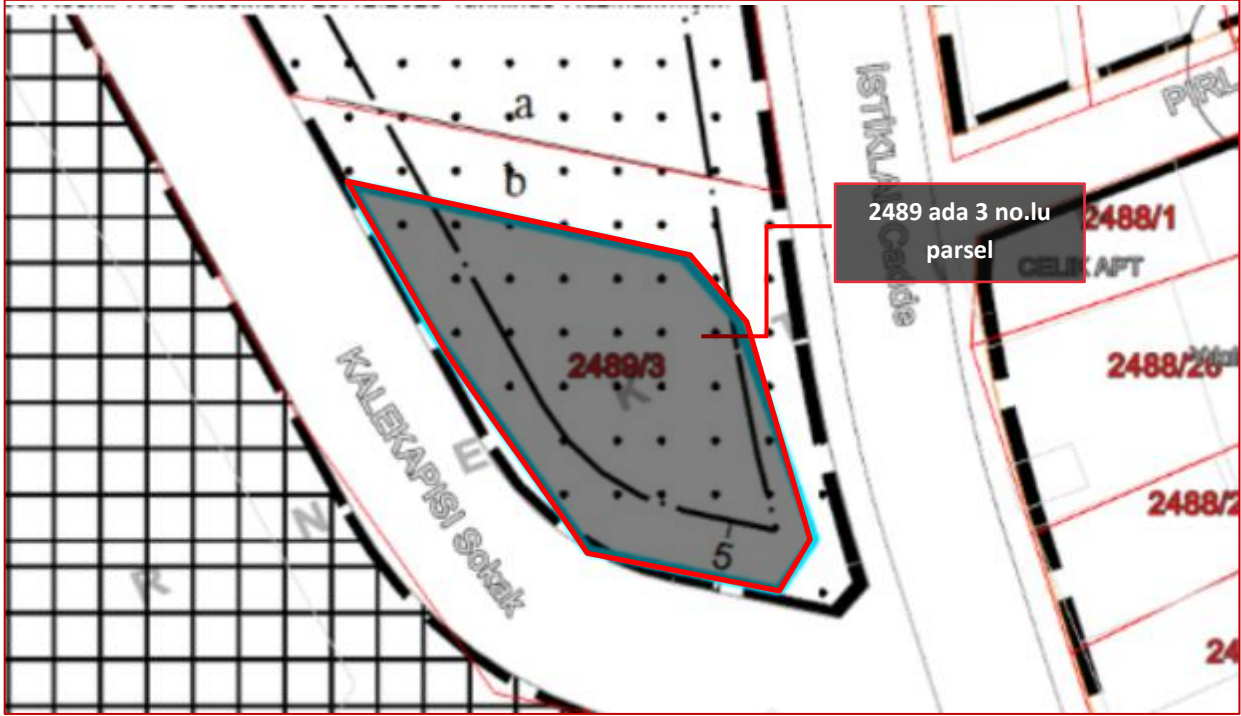
- Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Y<sub>ençok</sub>: 5 katı geçmeyecek şekilde avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.
- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, avan projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

*\*Ataşehir Belediyesi'nde 03.07.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre söz konusu 249 ada 3 no.lu parselin uygulama imar planı plan notunda yer alan "Bir kısmı donatı alanında kalmakta olup, münferit yapılaşamayan parselin, bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parseller ile tevhit edilmesi önceliklidir; imar hakkı aktarımı yapabilir veya takas edilebilir\*" maddesi gereğince uygulama görebileceği bilgisi öğrenilmiştir. Değerleme konusu parselin bitişiğinde konumlu "b" simgeli alan ile tevhit yapılması öncelik olup tevhit yapılmadığı durumda uygulama imar hakkı aktarımı veya takas şartı ile yapılabilecektir.*

*"b" simgeli alan büyüklüğünün yaklaşık 265 m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiş olup uygulamaya esas alan büyüklüklerine ilişkin net bilgi edinilebilmesi için mal sahibi tarafından başvuru yapılarak yazılı imar durumunun temin edilmesi önerilir.*

### \*İmar Hakkı Aktarımı ve Takas:

- Tamamı donatı alanında kalan parseller/parsel malikine ait hisseler ile kısmen donatı alanında kalıp yapılaşamayan ve komşu parsel ile tevhit edilmeyen parseller/parsel malikine ait hisseler;
- Bağış veya rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m<sup>2</sup>'den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapabilir. Kamulaştırmaya engel değildir.
- Parsellerin tevhibi sonucunda (tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı) emsal değeri/yapılaşma koşulları artan parsellerde/toplulaştırma alanlarında avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı ile takas edilebilir. Takas işlemi tapu alanı üzerinden yapılır. Kamulaştırmaya engel değildir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin bağışı veya rızaen terki, parselin tamamı veya parsel malikine ait hissenin tamamı olarak yapılabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsel/parsel malikine ait hisse, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanın emsal değerini alır, parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini değiştirmez.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parseller/parsel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının imar hakkını net imar parseli üzerinden en fazla %40 artırabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan parselin/toplulaştırma alanının, net imar parseli üzerinden emsal değeri 3'ü geçemez.
- İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parselinin emsale esas maksimum inşaat alanı ile parselin/toplulaştırma alanının emsale esas inşaat alanı arasındaki farktır. Takas yapılması halinde, imar hakkı aktarımı kapasitesi, takas edilen parsellerin imar hakkı eksiltiyle hesaplanır.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 15.02.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında (Hmaks: 5 kat) “Ortaokul Alanı” lejandında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz için alınmış herhangi bir yıkım vb. karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ilgili belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

---

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup proje değerlemesi kapsamında değildir.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

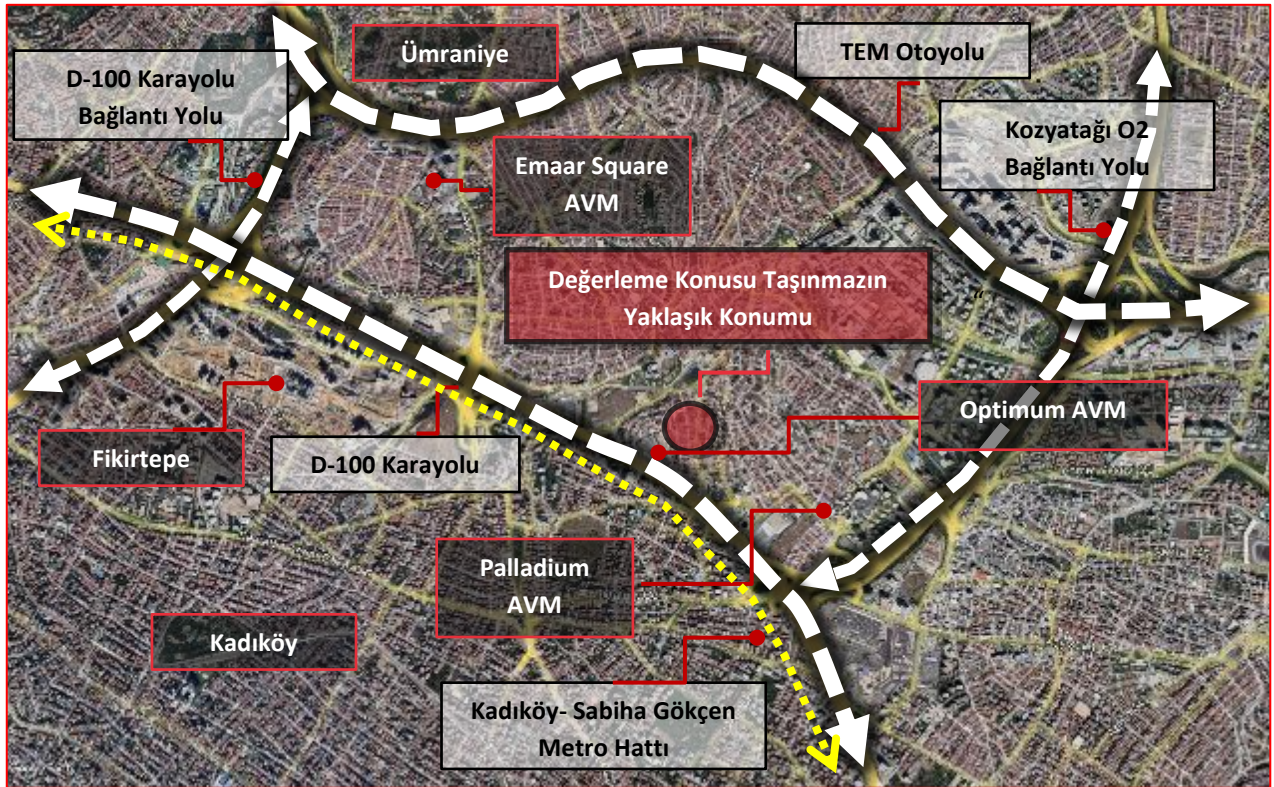
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Yenisahra Mahallesi Demokrasi Caddesi 2489 ada 3 no.lu parsel Ataşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ataşehir ilçesi son yıllarda önemli bir ticaret ve finans merkezi olma özelliği kazanarak hem kendi sınırları içerisinde hem de çevredeki diğer yerleşim yerleri için önemli bir merkez haline dönüşmüştür. Bölgenin bulunduğu alan, alışveriş merkezleri, önemli şirket ve bankaların genel merkezlerinin yer aldığı hizmet ve ticaret gibi birçok sektörü bünyesinde barındırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ataşehir ilçesi Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri'nde İBB tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar ile birlikte kentsel dönüşüm süreci hız kazanmıştır. Bölgedeki sıkça yer alan düşük nitelikli konut bölgelerinin kentsel dönüşüm ile birlikte yerini daha nitelikli ticari ve konut alanlarına bırakacağı öngörülmektedir.



Ofis bloklarının ve alışveriş merkezlerinin yoğun olarak yerleştiği bir bölgede bulunan taşınmazın yakın çevresinde, Hilton İstanbul Kozyatağı, Dumankaya İkon, Emaar Square, Akasya AVM, Watergarden, Palladium AVM, İBB İski Depolama Alanı, Toyota Plaza, Göztepe Küçük Sanayi Bölgesi, Medical Park Hastanesi, Yenisahra Küçük Sanayi Sitesi, Metro İçerenköy, Carrefour İçerenköy ve Nida Plaza gibi önemli binalar ve bölgeler bulunmaktadır.

Değerleme konusu parselin, D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğü kısıtlı olup erişilebilirliği yüksektir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu ulaşım araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla erişim sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahı üzerinde konumlu Yenisahra İstasyonu'na yaklaşık 450 m mesafede konumludur.



Söz konusu taşınmaz Göztepe Köprüsü'ne yaklaşık 1,10 km, Bostancı Köprüsü'ne yaklaşık 3,10 km, Kadıköy Rıhtım'a yaklaşık 7 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 7,80 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 31 km mesafede konumlandır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Göztepe Köprüsü	1,10 km
Bostancı Köprüsü	3,10 km
Kadıköy Rıhtım	7,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,80 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	31,0 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi'nde 458 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 2489 ada 3 no.lu parseldir. Söz konusu 2489 ada 3 no.lu parsel tapu kaydına göre "Arsa (İlkokul Alanı)" vasıflıdır.

Değerleme konusu 2489 ada 3 no.lu parselin herhangi bir geometrik şekle benzerliği bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerlemeye konu parselin Kale Kapısı Sokak'a yaklaşık 45 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın komşu parselinde mevcut durumda inşaat çalışması yapılmakta olup taşınmazın çevresi trapez sac ile çevrilmiştir.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na yaklaşık 120 m mesafede konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Konu taşınmaz Anadolu Yakası'nın ticari yönden hareketliliği yüksek bölgelerinden biri olan Ataşehir-Yenisahra'da yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü kısıtlıdır.
- Taşınmaz mevcut imar planına göre "Ortaokul Alanı" lejandına sahip olup parsel üzerinde yalnızca ilgili resmi kurumlarca uygulama yapılabileceği öğrenilmiştir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Yenisahra ve Barbaros bölgeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ile Anadolu Yakası'nın gelişmekte olan bölgelerindedir.

#### \* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın "Arsa" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

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

## Arsa Emsalleri / Satış

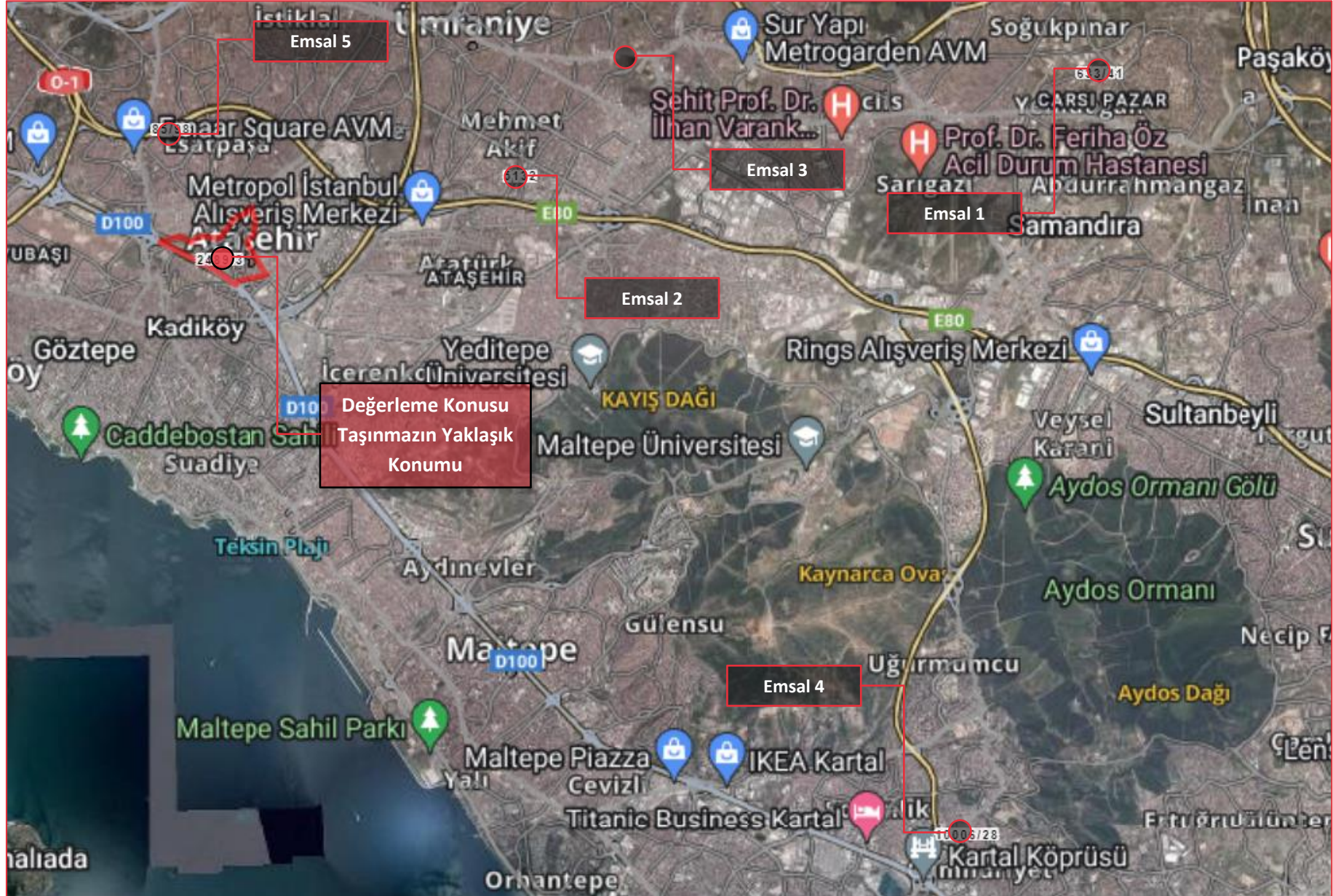
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Tuna İnşaat 0 (554) 600 62 64	Yusuf Kurt 0 (532) 421 40 65	Afşar Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık 0 (552) 717 39 48	Reform Real Estate 0 (533) 722 16 55
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		16.750.000	175.000.000	42.000.000	25.000.000
Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )		450	4.000	862	450
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		37.222	43.750	48.730	55.556
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	1,05	1,00
		0%	0%	-4%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	10%	10%	5%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer
		0%	10%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
	0%	0%	-5%	-5%	
Düzeltilmiş Değer		40.665	47.250	46.554	47.222

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaz ile benzer imar lejandına sahip arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan arsaların satış bedellerinin imar durumlarına, yapılaşma koşullarına, yola cephe durumlarına, yüz ölçümlerine, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi etkenlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir arsanın birim satış değerinin 45.000-50.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

<b>PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>			
<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüz Ölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Arsa Değeri (TL)</b>
2489 Ada 3 No.lu Parsel	458,00	47.000	21.526.000
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>21.525.000</b>

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "**Ortaokul**" amaçlı kullanımudur.

## 7.5 KDV Konusu

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

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

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

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

**\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**



## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesine yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	21.525.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.525.000.-TL	Yirmibirmilyonbeşyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.677.500.- TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzyetmişyedibinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

- 1 Tapu Belgesi
- 2 Takyidat Belgesi
- 3 Fotoğraflar
- 4 Özgeçmişler
- 5 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri