



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Ümraniye / İstanbul

Raporu

2024REV1162 / 20.02.2025

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2024REV1162** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 23.431,42 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	20.02.2025
Değer Tarihi	31.12.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.249.415.000.-TL İkimilyarikiyüzkırkdokuzmilyondörtüyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.474.356.500.-TL İkimilyardörtüyüzetmişdörtmilyonüçyüzellialtıbinbeşyüz.-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 sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Erkan KARA

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.....	35
Ekler	38

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,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, 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 çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Alemdağ Caddesi 1840 Ada 256 No.lu Parsel Ümraniye/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.431,42 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Bir kısmı "Orta Yoğunluklu (400 kişi/ha) Konut Alanı", bir kısmı "Park ve Dinlenme Tesisi" <i>* 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığından, yapılaşma şartları belli değildir.</i>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%24,75
ARSA BİRİM DEĞERİ	96.000 TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	20.02.2025
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.249.415.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.474.356.500.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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, 2024REV1162 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Erkan KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 28.11.2024 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 kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 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 çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.07.2023	2023REV371	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.312.160.000
Rapor 2	17.05.2024	2024REV376	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.839.365.000
Rapor 3	23.07.2024	2024REV551	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.991.670.000

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.tskgd.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

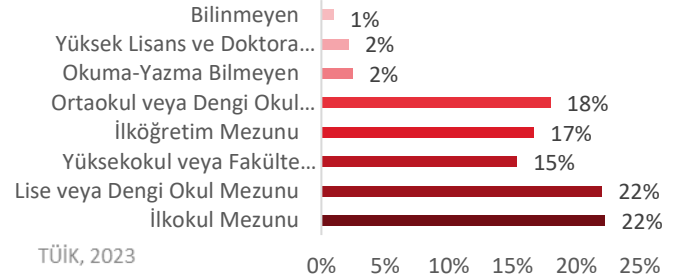
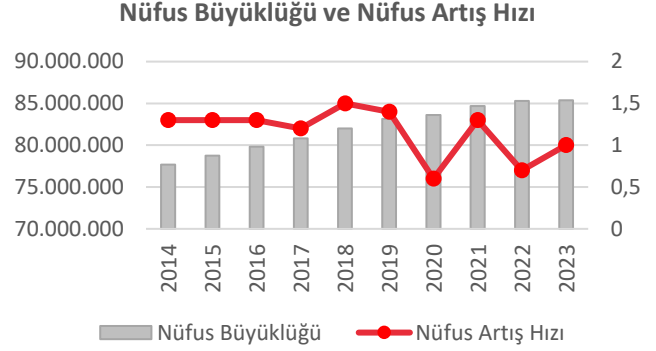
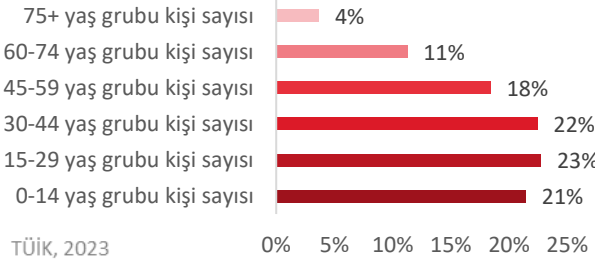
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

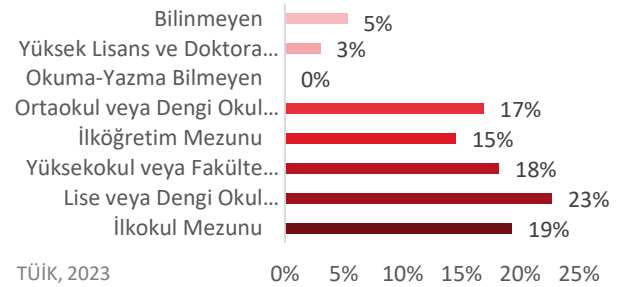
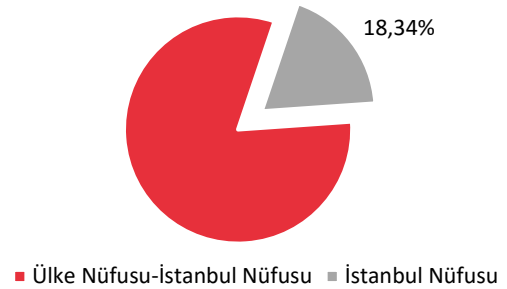
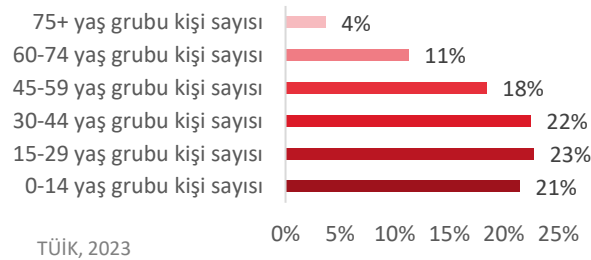
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) 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

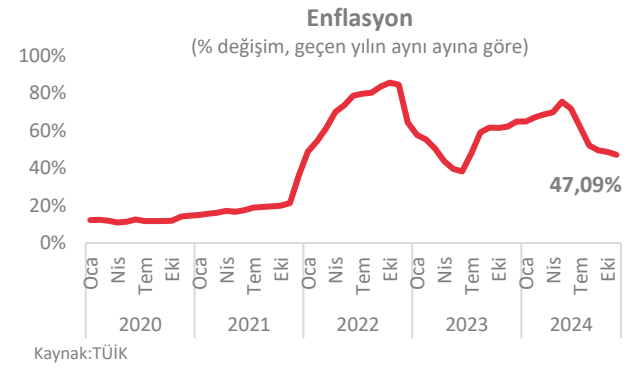
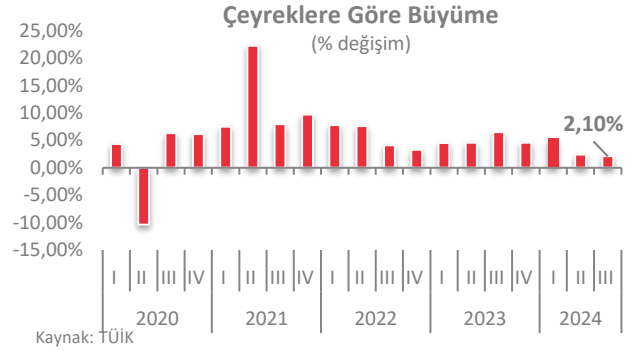
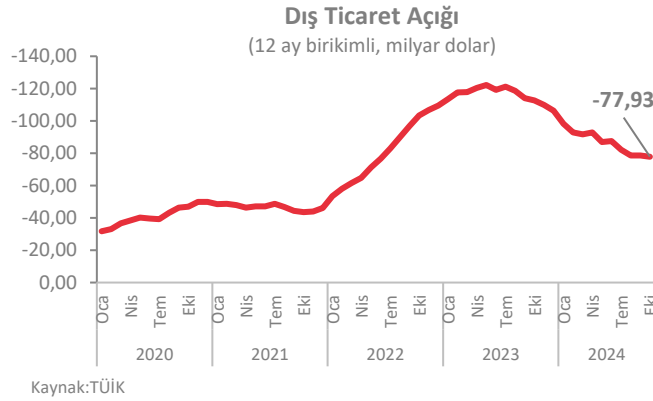
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.07.2024 tarih, saat 10:43 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Müşteriden temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.07.2024 tarih, saat 10:43 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 28.11.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 06.06.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu imar durum belgesinde belirtilen imar koşullarında herhangi bir değişikliğin bulunmadığının tespiti ilgili belediyeden yapılmıştır.

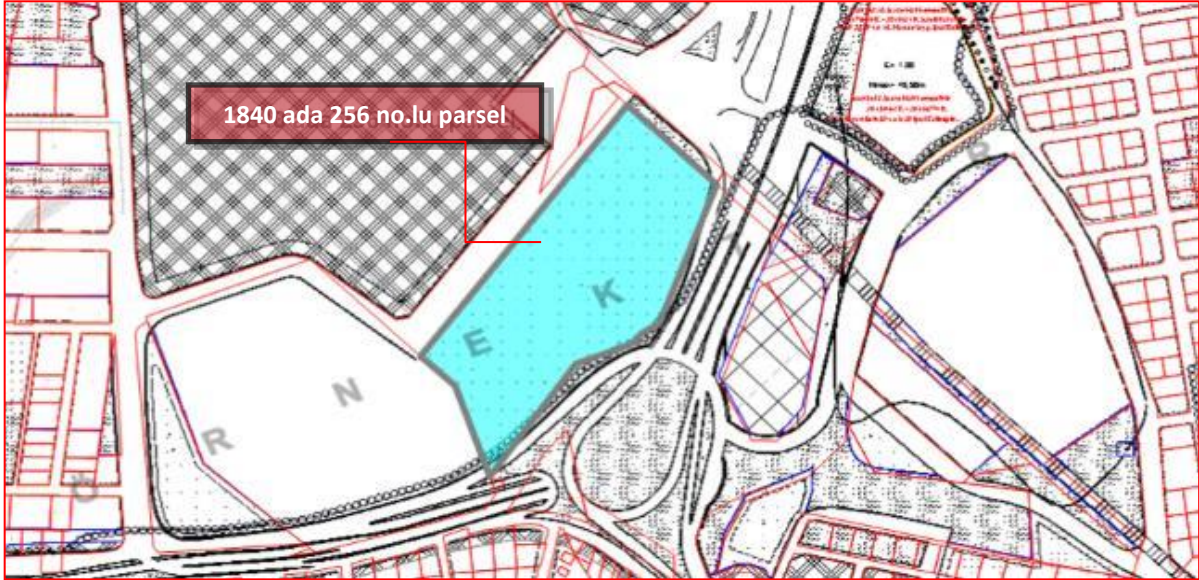
Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.11.2010

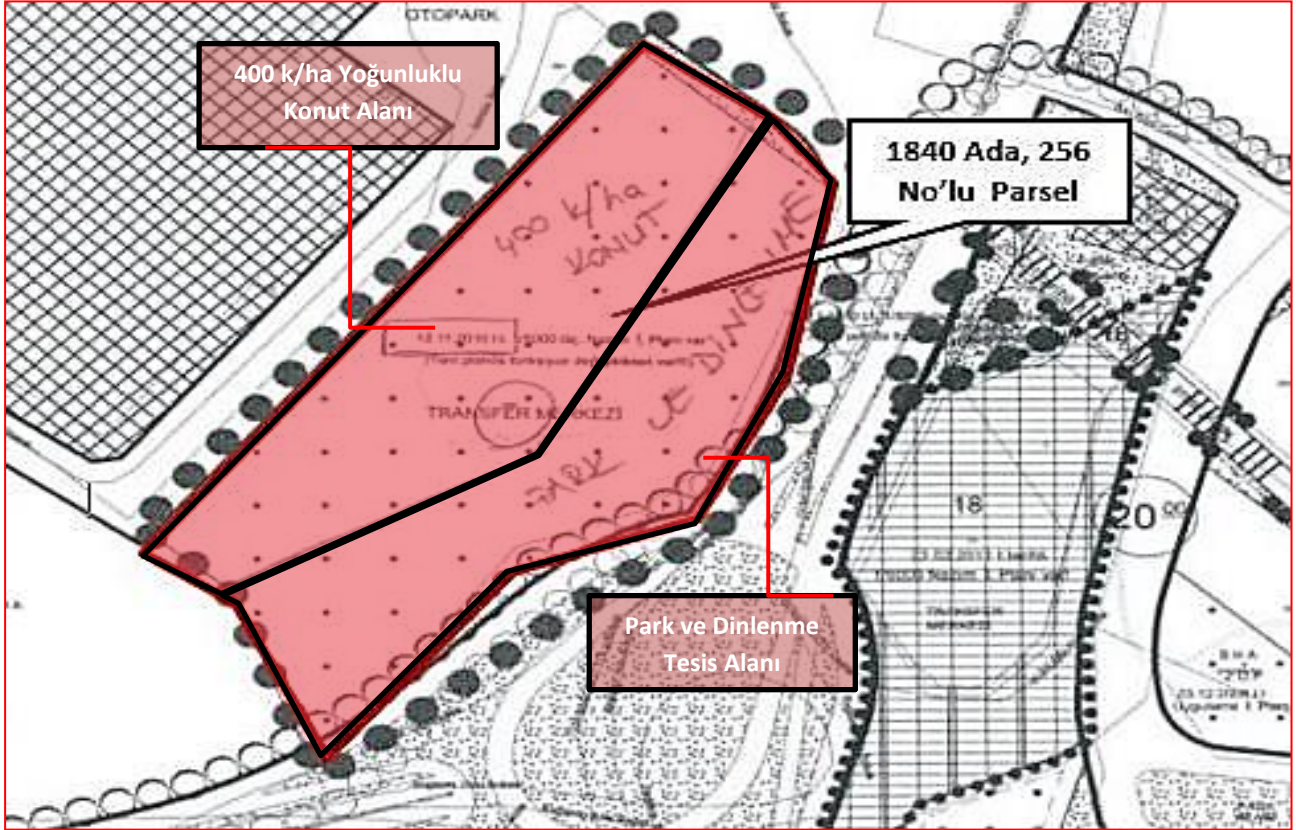
Lejandı: Parselin yaklaşık %45'ine tekabül eden 10.544,139 m²'lik kısmı "400 k/ha Konut Gelişim Alanı" lejandında, parselin yaklaşık %55'ine tekabül eden 12.887,281 m²'lik kısmı ise "Park Dinlenme Alanı" lejandındadır.

Plan Notları

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



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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

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

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

Ümraniye Belediyesi'nde 28.11.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

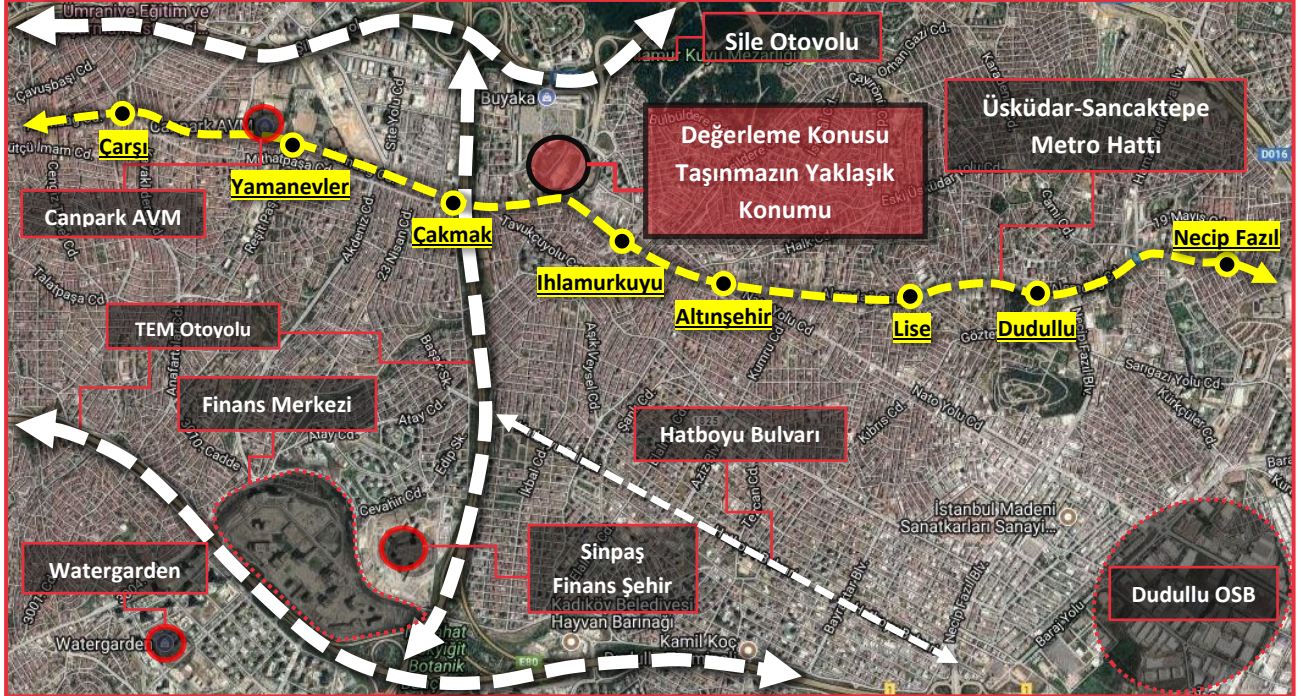
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

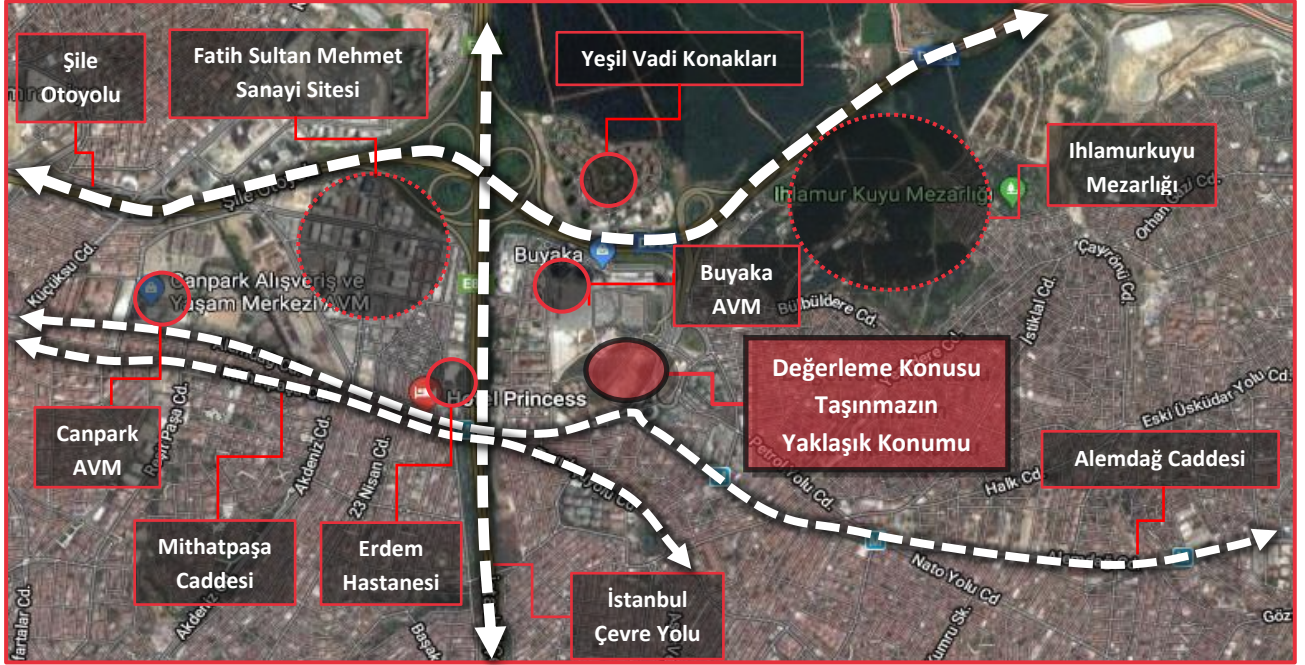
Son yıllarda birçok uluslararası firmanın tercih ettiği bir bölge haline gelen Ümraniye, planlama aşamasındaki ve yeni hayata geçirilmiş ofis projeleriyle aynı zamanda MİA (Merkezi İş Alanı) konumuna gelmiştir. Özellikle Anadolu Yakası'nda yer alan firmalar nitelikli bina talebini karşılamak için Ümraniye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



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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, son dönemlerde çeşitli firmalar tarafından ofis kullanımı için tercih edilmektedir. Konu taşınmazın yakın çevresinde, Meydan AVM, IKEA, Buyaka AVM ve Ofisler, Casper

Plaza, Bayer Plaza gibi bilinirliği yüksek ticaret alanlarının yanı sıra Selvice Evler, Yeşil Vadi Konakları gibi nitelikli konut siteleri bulunmaktadır. Konu taşınmaza yakın sayılabilecek diğer nitelikli konut projeleri ise Ağaoğlu My Town, Ant Yapı Antrium Evleri, Dora Park, Orya Park, Akyaka Residence olarak sayılabilir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki eski ve niteliksiz yapıların, kentsel dönüşüm çalışmaları ile yenilenmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu sayede bölgedeki konut stoğu da artmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Coldwell Banker Real	Coldwell Banker Trio	Remax Lotus Gayrimenkul	NG Gayrimenkul	Coldwell Banker Theta
	Aslıhan ÇELEBİ ALTAY 0 (531) 573 37 03	Hilal DEMİR 0 (533) 205 82 33	Danışmanlık Burcu AYDENİZ 0 (531) 331 04 04	0 (535) 396 91 91	Fuat BÜYÜKSAYAR 0 (535) 310 82 67
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)	99.866	110.698	117.450	145.833	153.676
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-7%	-10%	-7%	-7%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	1,00	1,25	1,50	1,80	2,15
	10%	5%	0%	-5%	-15%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
	10%	10%	10%	-5%	0%
Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	93.924	97.287	95.134	96.633	97.185

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa stokunun yok denecek kadar az olduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların konumu, bölgedeki çekim merkezlerine yakınlığı, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmaza benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 93.000-98.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Finans Şehir Expert Onurcan ÇANKAYA 0 (539) 273 07 96	Finans Şehir Expert Serkan ÇANKAYA 0 (507) 530 27 11	Maslak 1453 Emlak İbrahim BİLGE 0 (543) 840 49 18	Nazlı Sadıgova Gayrimenkul Nazlı SADIGOVA 0 (532) 632 04 74	H&M Finans Gayrimenkul Hanife TÜRKÖĞLU 0 (533) 094 89 52
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)		113.830	116.162	118.056	125.000	126.923
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı		2	2	2	2	2
		1%	1%	1%	1%	1%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		109.652	111.898	113.723	120.412	122.265

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlanan nitelikli konut projelerinde satış bedellerinin oturmuş olduğu ancak konumlu olduğu site bazında büyük değişiklikler gösterdiği gözlenmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, neticesinde, taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel, nitelikli bir projede yer alacak konutların 2025 yılı için birim satış fiyatının 160.000-165.000- TL/m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

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.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1840 ada 256 parsel	23.431,42	96.000	2.249.416.320
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			2.249.415.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

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

Risksiz faiz oranı: %21,69

Risk primi: %3,06

İndirgeme oranı: %24,75 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

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

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- İnşaatın 2025 yılında başlayarak 2027 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. 2026-2027 yıllarında harcanacak maliyet kalemi için enflasyon bazında artış uygulanmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulde geliştirilecek projede konut alanında yapılacak tüm kapalı alanların kat irtifakı kurularak satılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl
Artış Oranları	22,75%	17,00%	14,50%

- Konu parsel üzerinde geliştirilecek projede yer alacak konut birim satış fiyatının 2025 yılı için 162.000-TL/m² belirleneceği varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	1840/256
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Parsel Brüt Yüz Ölçümü	23.431,42
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	16.870,03
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m ²)	25.305,05
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	32.896,56
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	32.896,56
Konut Alanı (m ²)	32.896,56

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	32.896,56	37.000	1.217.172.665
Otopark	10.080,00	12.500	126.000.000
Ortak Alan	725,00	12.000	8.760.000
Toplam	43.701,56		1.351.932.665

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.351.932.665
Altyapı Maliyeti	135.193.266
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	67.596.633
Proje Genel Giderleri	155.472.256
Toplam (TL)	1.710.194.821

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	162.000,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	32.896,56	32.896,56	32.896,56	32.896,56
Satış Oranı (%)	0,00%	25,00%	45,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.224,14	14.803,45	9.868,97
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		162.000,00	198.855,00	232.660,35
Toplam Konut Gelirleri	0	1.332.310.619	2.943.740.313	2.296.117.444
Proje Toplam Gelirleri	0	1.332.310.619	2.943.740.313	2.296.117.444
İnşaat Maliyeti	0	940.607.151	944.668.864	0
Pazarlama Gideri	0	13.323.106	29.437.403	22.961.174
Net Nakit Akışları	0	378.380.362	1.969.634.046	2.273.156.270

Arsa Sahibi	55%
Müteahhit	45%

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	2,56%	3,06%	3,56%
İndirgeme Oranı	24,25%	24,75%	25,25%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.765.420.644	2.739.801.303	2.714.539.416
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.765.420.000	2.739.800.000	2.714.540.000

Arsa Değeri (TL)	2.255.444.791
Müteahhit Geliri (TL)	484.356.512
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	96.257
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	96.500

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen taşınmazın boş arsa değeri 2.255.445.000.-TL olarak, proje değeri ise 2.739.800.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.6 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
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 ² 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 ² 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 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.249.415.000
Gelir Yaklaşımı	2.255.445.000

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	20.02.2025
Değer Tarihi	31.12.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.249.415.000.-TL İkimilyarikiyüzkırkdokuzmilyondörtüyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.474.356.500.-TL İkimilyardörtüyüzetmişdörtmilyonüçyüzelli altıbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Erkan KARA

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	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri