NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2021 - 2014

Aralık , 2021



Talep Sahibi	AVRASYA GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-2014
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk dokuz (49) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5
1.2 Değerlemenin Amacı 5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 İşin Kapsamı 6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 20
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 20
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 20
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 20
5.1 Pazar Yaklaşımı 23
5.2 Maliyet Yaklaşımı 25
5.3 Gelir Yaklaşımı 26
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 28
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 28
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 28
6.5 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 28
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 29
6.7 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 29
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
7. SONUÇ 30
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 30
7.2 Nihai Değer Takdiri 30
8. UYGUNLUK BEYANI 31
9. RAPOR EKLERİ 31

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AVRASYA GYO A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2021-2014 / 27.12.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Deliyunus Köyü, 944 parsel Arnavutköy / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz mevcutta arsa olarak kullanılmakta olup üzerindeki mevcut yapılar ticari amaçlı kullanılmak için tadilat edilmiştir. Hali hazırda otel kullanımındadır.
İmar Durumu	Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve ilgili memurdan alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, 1/1000 ölçekli, 25.11.2011 onay tarihli Deliyunus mevki uygulama imar planı kapsamında, büyük kısmı Spor Alanında, bir kısmı Ticaret bir kısmı ise Sağlık Tesis Alanında kalmakta olduğu, Spor alanı için Kaks: 0,10, 2 Kat, Hmaks:6,50m., Ticaret alanı için Kaks: 0,12, 2 Kat, Hmaks:6,50m., Sağlık Tesis alanı için Kaks: 0,21, 2 Kat, Hmaks:6,50m.,olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın bir kısmının rezerv yapı alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 18. Madde DOP uygulaması göreceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık 323 m2 yola terkini olduğu şifahi bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların bağlı bulunduğu Arnavutköy Belediyesinde yapılan incelemelerde parseller ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**16.000.000,00 TL** **(On Altı Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**18.880.000,00-TL** **(On Sekiz Milyon Sekiz Yüz Seksen Bin Türk Lirası)**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve parsel çevresi, parsel oturumu, yapının dış ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 21.11.2021 itibariyle başlanmış 24.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2021 tarihinde Özel 2021-2014 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AVRASYA GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazlara ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların mevcut durum piyasa değerlerinin tespitine yönelik değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.01.2021 imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkuller Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca 30.03.2020 tarihinde Özel 2020-0321, 29.06.2020 tarihinde Özel 2020-454 ve 28.12.2020 tarihinde Özel 2020-1375 rapor numarası ile rapor hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	:	Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı	:	Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.
Sermayesi	:	111.600.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 99
Telefon	:	0 212 344 12 88 Pbx
E-Posta	:	info@avrasyagyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, AVRASYA GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

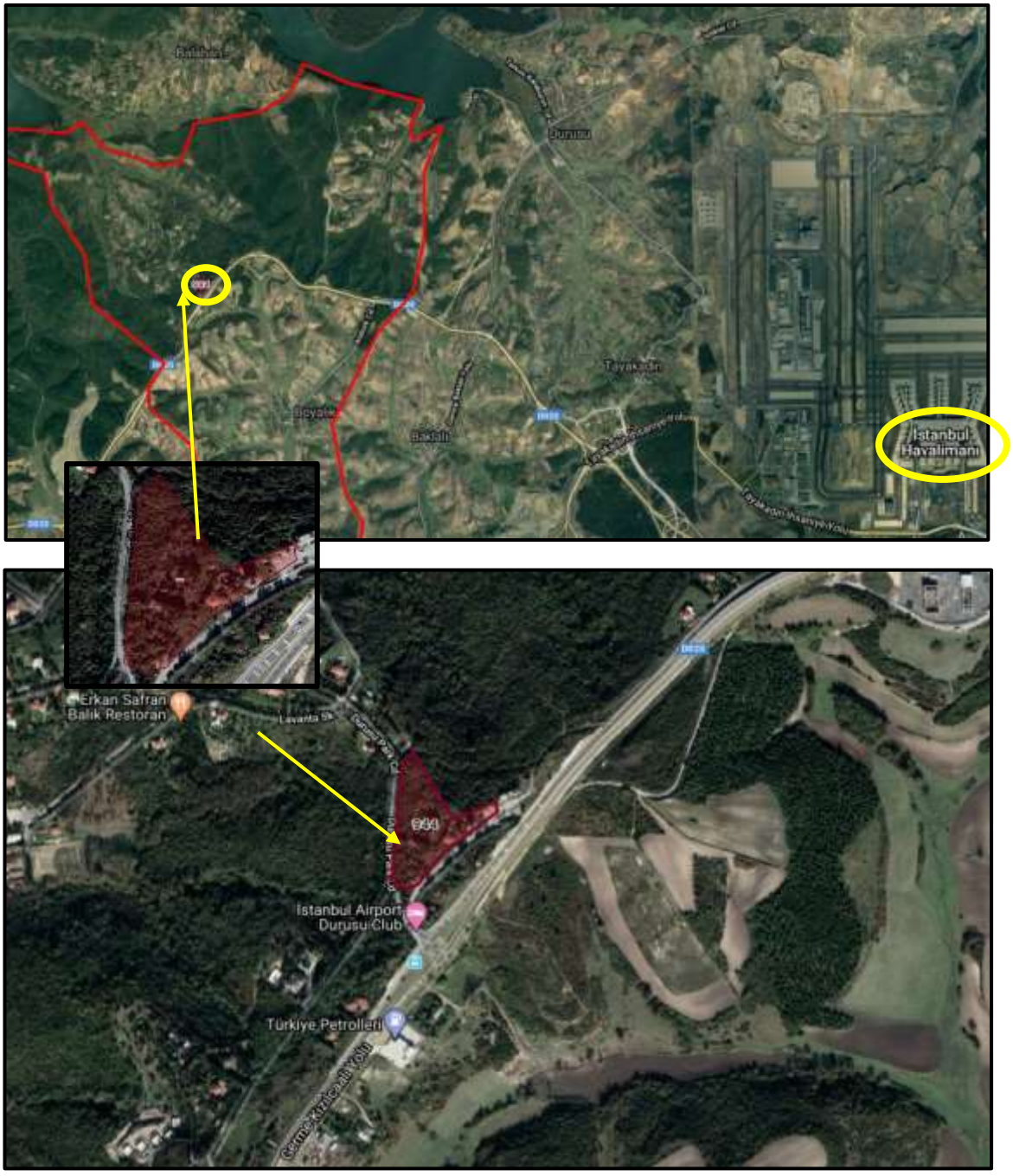
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşmak için İstanbul havalimanı güneyinde bulunan D020 kara yolu üzerinden batı istikametine doğru ilerlerken Durusu Park caddesi ile kesişiminden sağa dönülür. Durusu Park caddesi üzerinde yaklaşık 185m ilerledikten sonra sağ tarafta değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla mümkündür. Yakın çevresi az miktarda 2 katlı villa yapılar ile boş arsa ve tarla şeklinde gelişmiştir. Bölgede yapılaşma seyrektir ve birçok boş imar parseli bulunmaktadır. (Koordinatlar: E: 41.2805092, ve B: 28.6129357)



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Arnavutköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Deliyunus Köyü – Türkmen Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 10– 944
ADA - PARSEL	: - / 944
YÜZÖLÇÜM	: 17.227,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa
TAŞINMAZ ID	: 18982731
ARSA PAY/PAYDA	: Tam
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Arnavutköy TM Satış Yev: 7533 Tarih: 09/04/2014

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 15.11.2021 tarih, 17:18'de alınan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre, rapora konu konu taşınmaz üzerinde aşağıda bulunan kayıtlara rastlanmıştır. Tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyan Bilgileri: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Şerh Bilgileri: - 19,73 M² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE KİRA ŞERHİ (26/04/2000 tarih 2107 yevmiye ile.). Not; Taşınmaz üzerindeki trafo için konulmuş olup herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmaz satış işlemiyle 09.04.2014 tarih, 7533 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 19.06.2020 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunda son 3 yıl içinde taşınmazı etkileyen herhangi bir değişiklik olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve ilgili memurdan alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, 1/1000 ölçekli, 25.11.2011 onay tarihli Deliyunus mevki uygulama imar planı kapsamında, büyük kısmı Spor Alanında, bir kısmı Ticaret alanında; bir kısmı ise Sağlık Tesis Alanında kalmakta olduğu, Spor alanı için Kaks: 0,10, 2 Kat, Hmaks:6,50m., Ticaret alanı için Kaks: 0,12, 2 Kat, Hmaks:6,50m., Sağlık Tesis alanı için Kaks: 0,21, 2 Kat, Hmaks:6,50m.,olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın bir kısmının rezerv yapı alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanunun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık 323 m2 yola terkini olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. Parselin ne kadarlık kısımlarının hangi alanlarda kaldığının tespiti için yazılı başvuru sonrası çalışma yapılacağı bilgisi alınmıştır.

Not: Rezerv Yapı Alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 'Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ`nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları' ifade etmektedir. Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Plan notları;

32. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI' nda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak yapılacak olup Hmaks:2 Kat E: 0,21'dir.

33. KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Özel mülkiyette kalan kapalı ve açık spor alanlarında, ilgili kurumlardan kamu eliyle yapılamayacağına ilişkin görüş alınması koşuluyla özel kapalı ve açık spor alanı yapılabilir. Spor alanlarının yapılanması Maksimum Emsal:0,10 Hmaks:2 Kat olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

48. (T1), (T2), (T3) ticaret alanlarında ofis-büro, çarşı, restoran, lokanta, banka, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ve otel,motel v.b. konaklama tesisleri yer alabilir. Bu alanlar tamamen ticari hizmet veren alan olup, yapılaşma şartları çevre yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla (T1) Ticaret alanlarında E:0.07, Maksimum Kat Adedi: 2 (T2) ticaret alanlarında E:0.10 Maksimum Kat Adedi 2, (T3) ticaret alanlarında E:012 Maksimum Kat Adedi: 2'dir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar ve bitişiğinde bulunan 261 parsel üzerinde yer alan yapılar otel olarak kullanılmakta olup 30.08.2020 tarihinden itibaren 7+3 yıllığına CNR Group teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. Sözleşme incelenememiş olup bilgiler, Avrasya GYO A.Ş. , Kamu Aydınlatma Platformu'na yapılan bildirimlerden alınmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar Arnavutköy Belediyesi sınırlarındadır. Taşınmaz için herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili olarak ;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda parsel üzerindeki yapılarla ilgili 9 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır.

20.12.2018 tarihli, CSB010000344447001 barkod nolu, 43NGTL32 belge nolu, 3444470 başvuru numaralı, 22,80 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

20.12.2018 tarihli, CSB010000344422101 barkod nolu, M8V14EN3 belge nolu, 3444221 başvuru numaralı, 3,30 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344397901 barkod nolu, BNRZMB36 belge nolu, 3443979 başvuru numaralı, 311,38 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344217901 barkod nolu, GH3Z7H4D belge nolu, 3442179 başvuru numaralı, 16,75 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344065001 barkod nolu, ERBZSYVY belge nolu, 3440650 başvuru numaralı, 16,09 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344351701 barkod nolu, G489S7RA belge nolu, 3443517 başvuru numaralı, 282,69 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000375887901 barkod nolu, MT25NBR1 belge nolu, 3758879 başvuru numaralı, 1914,11 m² arsa alanı için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344291401 barkod nolu, E7T8LNUY belge nolu, 3442914 başvuru numaralı, 733,44 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

19.12.2018 tarihli, CSB010000344524101 barkod nolu, 82JJB68H belge nolu, 3445241 başvuru numaralı, 279,50 m² toplam yapı alanı, 1914,11 m² arsa alanı, 1 adet ticari bağımsız bölüm için düzenlenmiş ve e-devlet sisteminden kontrol edilen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

03.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki ''14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar'' ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

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

Söz konusu parseller için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Arnavutköy Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında ,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdüregelmiştir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İlçeler

İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ve Büyükçekmece, Çatalca, Başakşehir, Eyüp ve Esenyurt ile komşu olan Arnavutköy'ün Karadeniz'e de kıyısı bulunuyor. Arnavutköy, 2008 yılında 5747 sayılı kanunla, 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak ilçe statüsüne kavuştu. Doğal güzellikleriyle dikkati çeken ilçede birçok tarihi eser de mevcut. İlçe sınırları içerisinde bir adet arkeolojik SİT alanının yanı sıra, Durusu bölgesinde Hun Türklerinin akınlarını durdurmak için Roma-Bizans döneminde inşa edilmiş olan surlar yer alıyor. Ayrıca Terkos Gölü ve çevresi de ekolojik turizm açısından önemli bir potansiyele sahip. Kanalistanbul, üçüncü havalimanı ve üçüncü köprü çevre yolları gibi projelerin ilçenin ulaşım açısından erişilebilirliğini artırması umuluyor. Şehir merkezinden nispeten uzakta olması bir handikap olsa da, zaman içerisinde raylı ulaşım projeleriyle de ulaşımın daha rahat ve konforlu hale gelmesi umuluyor. İlçe aynı zamanda şehir için önemli su havzalarına sahip: Terkos Gölü Havzası, Alibey Havzası, Büyükçekmece Gölü Havzası ve Sazlıdere Baraj Gölü Havzası. Bu havzalar İstanbul'un su ihtiyacının çok önemli bir kısmını karşılayan yerler. İlçeyi ziyaret edenler için doğayla içiçe olabilecekleri, piknik yaparak keyifli vakit geçirebilecekleri birçok alan var: Balaban, Tayakadın, Taşoluk, Durusu, Bolluca Piknik Alanları sayabildiklerimiz.



Arnavutköy nüfusu 2020 yılına göre **296.709**.

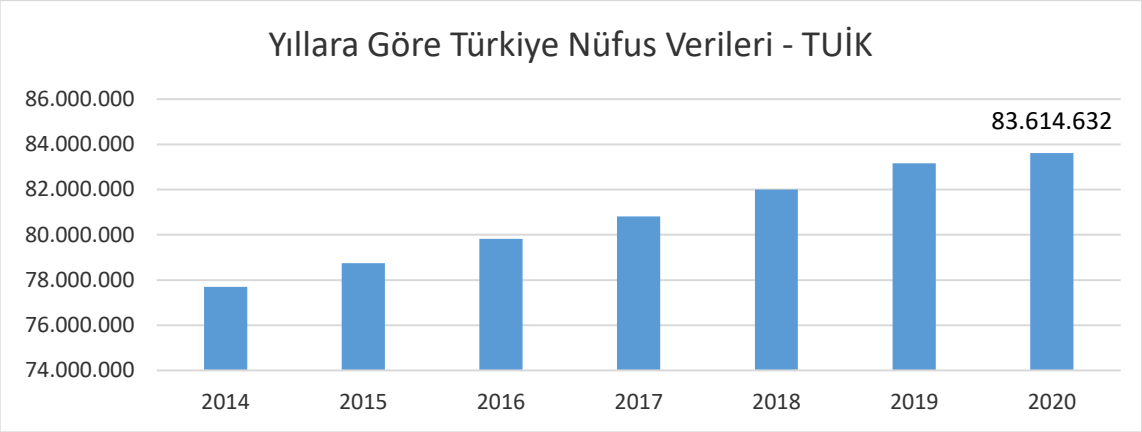
Bu nüfus, **152.668** erkek ve **144.041** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%51,45** erkek, **%48,55** kadındır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

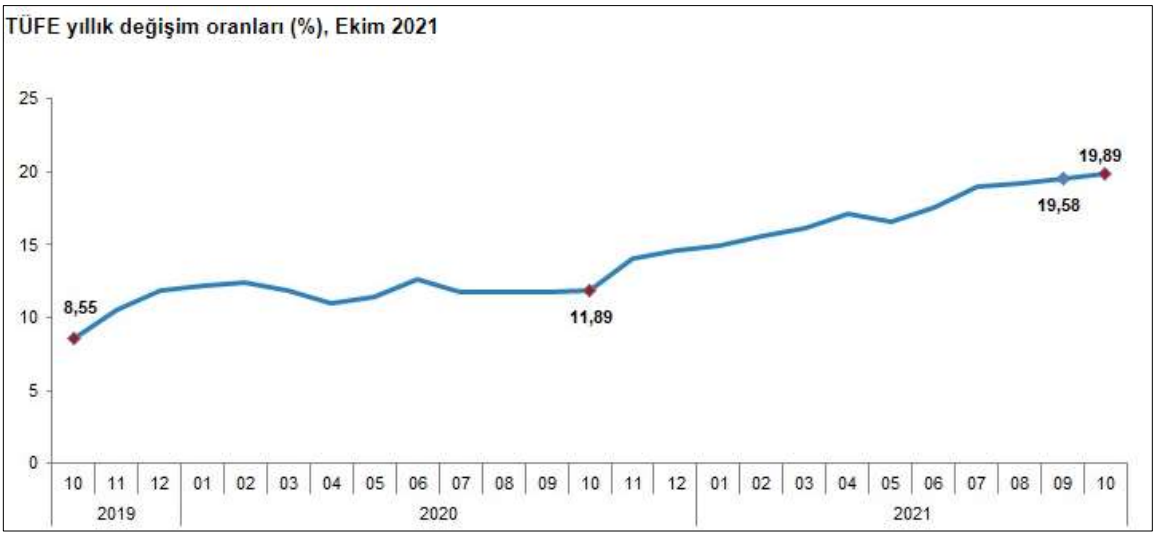
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



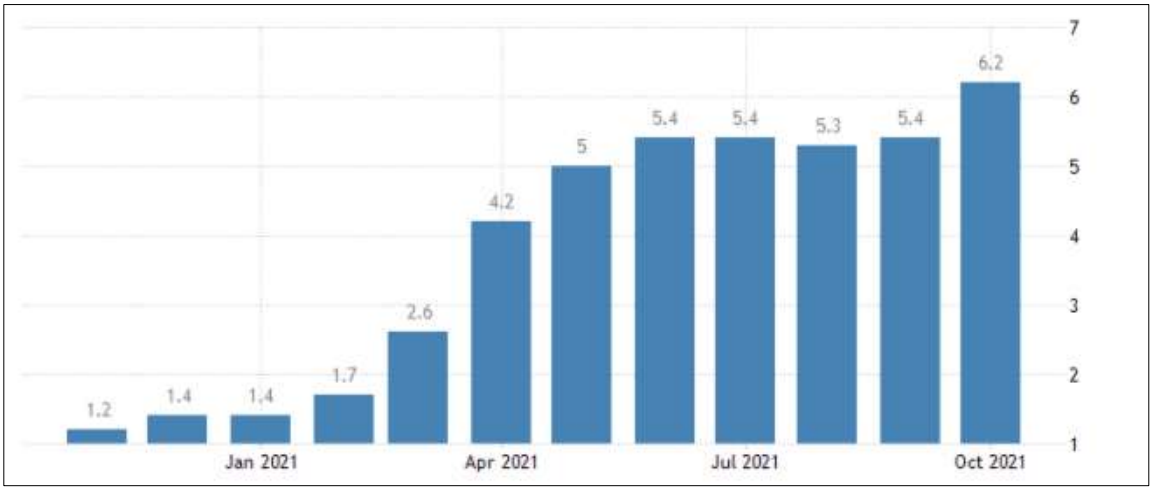
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TUİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



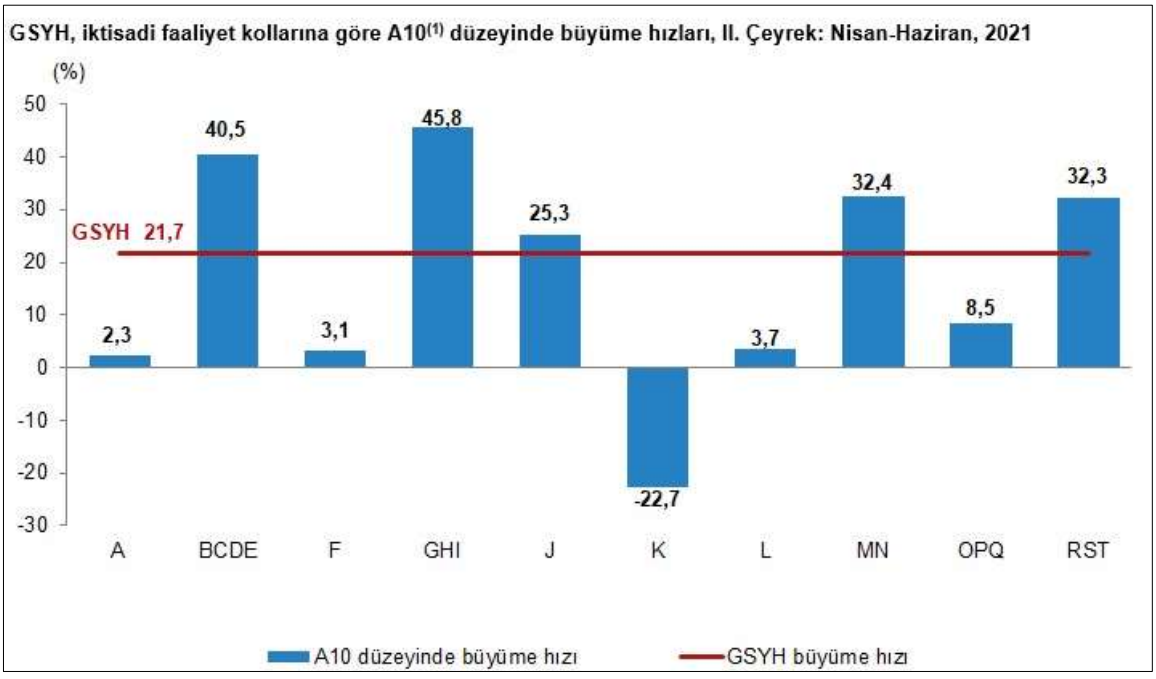
TÜFE'de (2003=100) yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK.)

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

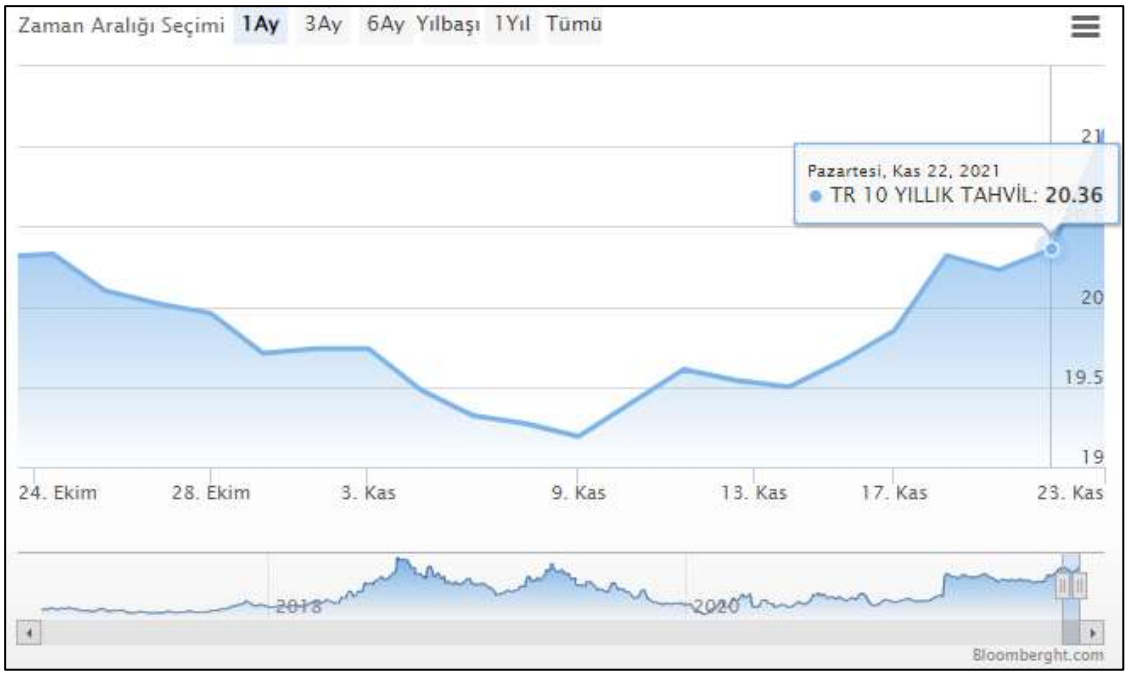
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



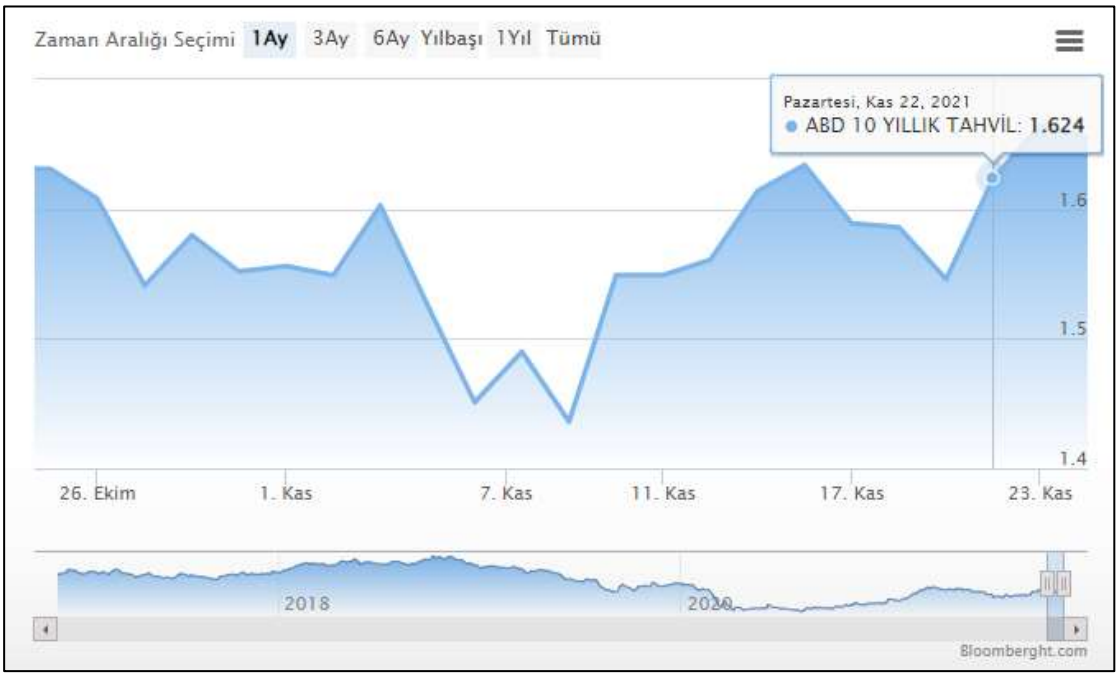
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TUİK)

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

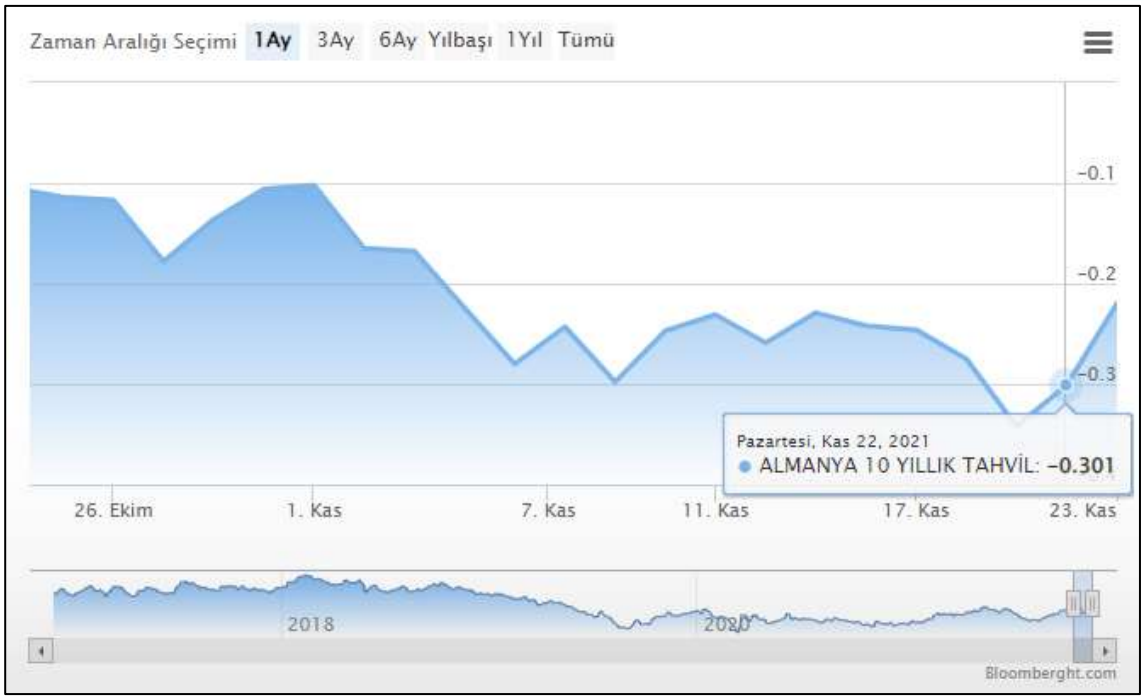


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Kasım 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Kasım 2021 itibariyle ortalama 1,6 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



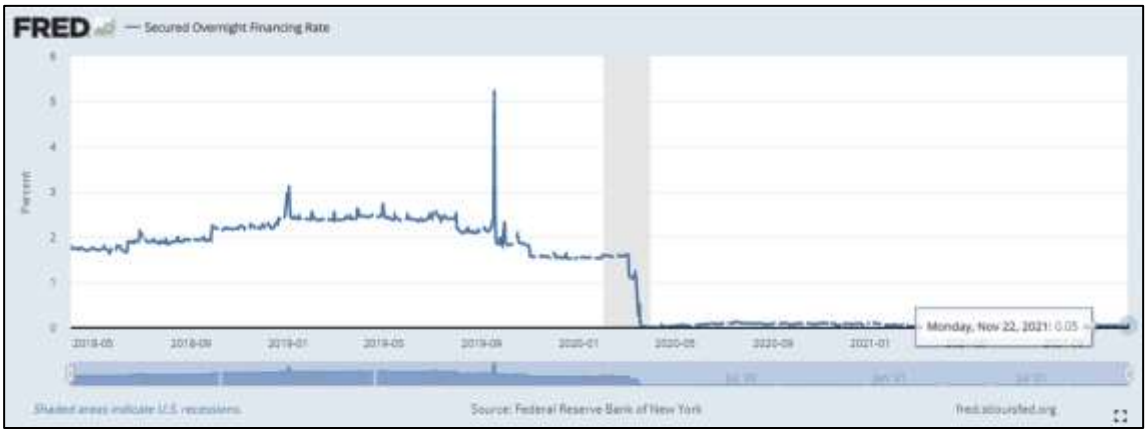
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Kasım 2021 itibariyle ortalama -0,3 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Kasım itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Yurt Dışında Müteahhitlik Hizmetleri

Yıl	Proje Sayısı	Ülke Sayısı	Proje Bedeli ($)	Kümülatif Proje Bedeli ($)	Ort. Proje Bedeli ($)
1971-2002	2,426	48	49,750,177,407	49,750,177,407	20,507,081
2003	339	35	6,397,601,656	56,147,779,063	18,871,981
2004	477	36	8,630,027,566	64,777,806,629	18,092,301
2005	451	33	12,914,820,409	77,692,427,039	28,635,522
2006	577	35	22,410,201,125	100,102,628,163	38,839,170
2007	617	45	25,815,417,471	125,918,045,634	41,840,223
2008	667	39	24,685,207,075	150,603,252,710	37,009,306
2009	508	45	20,210,153,992	170,813,406,702	39,783,768
2010	633	50	23,764,572,093	194,577,978,795	37,542,768
2011	560	51	24,383,594,869	218,961,573,664	43,542,134
2012	549	49	31,649,824,190	250,611,397,854	57,649,953
2013	438	50	31,254,518,527	281,865,916,381	71,357,348
2014	357	54	26,635,127,974	308,501,044,354	74,608,202
2015	287	57	23,885,307,446	332,386,351,801	83,224,068
2016	220	56	14,927,858,491	347,314,210,292	67,853,902
2017	329	52	17,228,640,172	364,542,850,464	52,366,687
2018	378	53	22,779,501,905	387,322,352,369	60,263,233
2019	524	45	19,317,359,175	406,639,711,544	36,865,189
2020	354	36	15,217,838,061	421,857,549,604	42,988,243
2021	141	30	8,046,835,856	429,904,385,460	57,069,758

Ağustos ayı itibarıyla

- Dünyanın en büyük 250 müteahhitlik şirketi listesinde 2019 yılında 44 Türk firması vardır.
- Türkiye, bu bakımdan Çin'den sonra 2. sırada yer almaktadır.

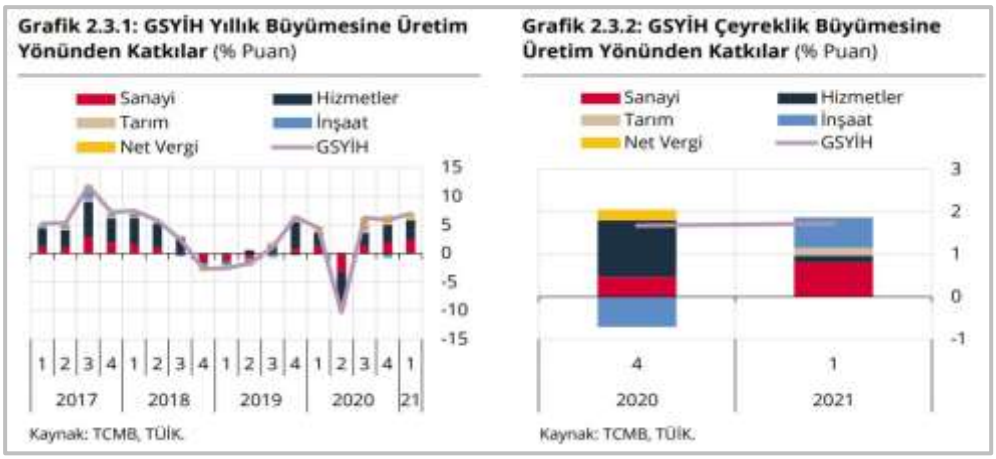
Sektörün ekonomiye katkıları: Döviz girdisi, ihracata katkı, istihdama katkı, teknoloji transferi, makina parkına etki, dışa açılma sürecine etki.

Müteahhitlik Hizmetlerinin Ülke Gruplarına Göre Dağılımı (2021 Ağustos ayı itibarıyla)

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **944 parsel** numaralı taşınmaz; tapu kayıtlarında göre 17.227,00m² yüz ölçüme sahiptir. Geometrik olarak amorf formunda olup, topografik olarak ise az eğimli arazi yapısına sahiptir. Toprak yapısı hakkında herhangi bir olumsuz durum gözlemlenmemekle birlikte, kesin bilgi için uygun teçhizat ile denetim yapılması gerekmektedir. Parselin üzerinde tadilat ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Taşınmazın çevre yolları açık olup asfalt veya stabilize yola cephesi bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde tadilatına devam edilen ruhsatsız durumda, silindir şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindir şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m2 alanlı,İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m2 alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır. Taşınmazlar da ısıtma sistemi olarak şömine kullanılmaktadır. Cins tahsisli parsel üzerindeki yapıların belediyede herhangi bir kaydının olmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapılara ait toplam 1665,95 m2 alan için 9 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgelerin doğruluğu tespit edilmiş olup basit ve küçük yapılar değerlemede göz ardı edilmiştir. Yapılar tadilat görmüş ve otel olarak kullanılmaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İlgili kadastro müdürlüğünde yapılan araştırmada parsel üzerinde yer alan yapılardan yalnızca 125 m2 lik bir kule tarzı yapı işli olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda ilgili 9 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır. Bu sebeple yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar tadilat görmüş ve otel olarak kullanılmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza nazaran kısmen kötü konumda, 1.000 m2 yüzölçümüne sahip Tarla vasıflı taşınmaz 830.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Sahibinden Satılık: 0 (533) 027 47 47

Not; İmar uygulaması görmemiş ham parsel durumundadır.

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.000 m2 yüzölçümüne sahip Tarla vasıflı taşınmaz 1.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Yener Yılmaz Gayrimenkul: 0 (542) 532 90 86

Not; İmar uygulaması görmemiş ham parsel durumundadır.

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza nazaran manzara şerefiyesi daha iyi olan, 1.000 m2 yüzölçümüne sahip Tarla vasıflı taşınmaz 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Remax Müjde Gayrimenkul: 0 (551) 486 19 07

Not; İmar uygulaması görmemiş ham parsel durumundadır. Manzara sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza nazaran manzara şerefiyesi daha iyi olan, 5.537 m2 yüzölçümüne sahip arsa vasıflı ve villa imarlı taşınmaz 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Baytak Gayrimenkul: 0 (532) 773 68 98

Not; Emsal konum olarak dezavantajlı, imarlı olması bakımından avantajlıdır.

[E:5 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.044 m2 yüzölçümüne sahip arsa vasıflı ve villa imarlı taşınmaz 1.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Sahibinden Satılık: 0 (536) 820 83 45

Not; Emsal konum olarak dezavantajlı, imarlı olması bakımından avantajlıdır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)										
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**		**Emsal 5**	
Brüt alanı (m²)	**1.000,00m²**		**1.000,00m²**		**1.000,00m²**		**5.537,00m²**		**1.044,00m²**	
Satış fiyatı	**830.000 TL**		**1.000.000 TL**		**1.500.000 TL**		**9.500.000 TL**		**1.200.000 TL**	
m² birim fiyatı	**830 TL**		**1.000 TL**		**1.500 TL**		**1.716 TL**		**1.149 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
Konum şerefiyesi	**20%**	**+**	**0%**	**-**	**10%**	**-**	**10%**	**+**	**10%**	**+**
Kullanım alanı şerefiyesi	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
İmar durumu şerefiyesi	**0%**	**+**	**0%**	**-**	**5%**	**-**	**25%**	**-**	**25%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**955 TL**		**950 TL**		**1.200 TL**		**1.373 TL**		**920 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.079TL/m²**									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların içerdiği farklı unsurlar nedeni ile bulunduğu bölgede kendisi ile birebir benzer koşullara sahip emsaller arsa emsalleri bulunmuştur. Söz konusu parsele yakın konumda benzer emsallerden

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

yola çıkılarak parsellerin lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, peyzaj alanları, saha betonları, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmıştır.

Kamulaştırılacak alanlar için değer tespiti kamulaştırma komisyonlarınca belirlenecektir. Kamulaştırma değerleri; yapılan araştırmalar neticesinde bölgede el değiştirme bedellerine yakın değerler üzerinden takdir edilmektedir. Yapılan araştırmada bölgede benzer arazilerin el değiştirme bedelleri 1000 TL/m2 ye kadar çıkabilmektedir. Taşınmazların mevcut imar durumları , sağlık ve spor tesisi alanında kalıyor olmaları değerlerine olumsuz yönde etki etmiş olsa da , bölgenin gelişimi ve beklentisi göze alındığında değerlerin yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Taşınmaz, imar kanunun 18. Maddesine göre uygulamaya tabi tutulacağı bilgisi alınmış olup işlemlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ne zaman sonlanacağı bilinmemektedir. Bulunan emsaller ham parsel niteliğinde olup m2 birim değeri olarak uygulama görmemiş ham parsel değeri hesaplanmıştır. Benzer emsallerin alanına ve konumuna 800-1.0200 TL/m2 aralığında olduğu görülmüş olup taşınmaza değer takdir edilmiştir.

İmar uygulamasının tamamlanması sonucunda ; taşınmazın hisseli duruma düşebileceği, konumun değişebileceği riskleri de göz önüne alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa vasfına sahip emsaller bulunmuş emsallerden yola çıkılarak parsellerin lokasyonu, arazi yapısı, ulaşım imkanları vb. durumlar dikkate alınmıştır.

944 Parsel Değeri: 17.227,00 m2 x 870 TL/m2 = ~ 15.000.000 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **15.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde yer alan yapılar hali hazırda bakımı ve tadilatı yapılmış olup kullanılmaktadır. Bu sebeple yapı değeri belirlenirken 3B yapı sınıfı üzerinden değeri hesaplanmış olup %20 amortisman düşülmüştür.

Ayrıca yapılar için alınmış yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanların bir kısmının çok küçük olması, değerleme gününde yapıların bakımlı olması, yapılardan yalnızca 2 katlı kule ve tek katlı silindirik yapının kullanılmaya uygun olduğu göz önüne alınarak 690 m2 alan üzerinden değer takdir edilmiştir.

944 Parsel Değeri	**: 17.227,00 m2 x 870 TL/m2 = ~ 15.000.000 TL**
Yapı Değeri	**: 690m2 x 1.800 TL/m2 x 0,80 yıpranma** = **~1.000.000-TL**
TOPLAM	**: 16.000.000,00 TL**

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmakta olup otelin 2020 yılı sonunda açıldığı, 2021 yılının 10 aylık mizanına göre taşınmazın 2.800.101 TL cirosu bulunduğu bilgisi alınmıştır. Oda sayısı, doluluk oranı, restoran geliri hakkında detaylı bilgi bulunmamaktadır. Bu sebeple gelir analizi yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmaz için gelir yöntemi kullanılmadığından iskonto oranı hesaplanmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın oda sayısı, doluluk oranı, restoran geliri hakkında detaylı bilgi bulunmamaktadır. Bu sebeple gelir analizi yapılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, bitişiğinde bulunan 261 parsel üzerinde bulunan otel kompleksi ile birlikte tek bir yapı gibi kullanılmaktadır. İlgili kira sözleşmesine göre taşınmazlar için toplam ödenecek kira bedeli, aylık ciro bedelinin %15'i olarak belirlenmiştir. Tarafımıza gönderilen mizan 01.01.2021 ile 31.10.2021 tarihleri arasında 10 aylık dönemi kapsamakta olup toplam ciro 2.800.101 TL'dir. Mizan belgesinden taşınmazın aylık cirosunun ne olduğu tespit edilememiştir. Bu sebeple kira değer tespiti yaparken taşınmazın toplam arsa ve yapı değeri üzerinden değerini amorti etme süresi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Ülke genelinde ticari (dükkan ve ofis) ve konut gayrimenkulleri için belirlenen ortalama amorti süreleri mevcut iken arsa ve tarla için belirlenen bir oran bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmaz için bölgedeki konumu, ulaşım imkanları , altyapısı, alanı, imar durumu göz önüne alınarak 30-40 yıl arası amorti süresi olacağına kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın kira değeri : 16.000.000,00 TL / 420 ay (35 yıl) = ~ 38.000 TL/ay olarak belirlenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Taşınmazların bulunduğu bölge itibariyle, yapılaşma oranının çok düşük olması, müteahhitlik çalışmaları olmaması, bölgede imar yapılaşmasının az olması sebebiyle herhangi bir kat karşılığı ve hasılat paylaşımı oranı tespit edilmemiştir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmaz için yapılmış olup, herhangi bir avan proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır. Söz konusu işlemde, Pazar yaklaşımından, mevcut verilerden ve yerinde yapılan incelemelerden elde edilen veriler ışığında değer verilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin arsa üzerine imar planına uygun olarak yapılacak tesis olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası vasıflı taşınmazın değerleme çalışması için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası vasıflı olup İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde parsel için; 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında 9 adet yapı kayıt belgesi düzenlendiği görülmüştür. Hali hazırda yasal gerekliliklerin tam olduğu tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın tapu kaydında bulunan takyidatlardan kira şerhi Elektrik telleri ve direkleri için konulmuş olup şerhlerin taşınmazın tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

6.5 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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın Son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği '' İşyeri ve Arsa '' olup, fiili kullanım şekli ve portföyde bulunma niteliği birbiri ile uyumludur. Bu doğrultuda değerlemenin ayni sermaye artırımı gerekçesiyle yapılmadığı göz önünde bulundurularak GYO Tebliği'nin '' Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar '' başlıklı 22. Maddesi hükümleri kapsamında, taşınmazın yapı kayıt belgesi bulunması, mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmaması nedeni ile GYO portföyünde bulunmasına bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

"r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." Parsel üzerinde yer alan yapılar hali hazırda tadilat görmüş ve otel kullanımındadır. Ancak Avrasya GYO A.Ş. bu yapıların yıkılması ile ilgili değil, yasal sayılması için imar barışı başvurusunda bulunmuş ve 16.12.2018 ve 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgelerini almıştır. Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerleme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir' doğrultusunda, imar barışı başvurusu yapılmış konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Konu mülklerin yapı kayıt belgelerini almış olması ve devredilebilmesini ve değerini engelleyen bir takyidat olmaması nedeniyle taşınmazlar 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/c ve 30. maddesine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde işyeri ve arsa olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AVRASYA GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, 944 Parsel sayılı "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazlara ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılabilecek şekilde asgari unsurları içeren bu rapor tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu binanın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Nihai değer takdirinde söz konusu 944 parselde konumlu tapu vasfı İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası olan taşınmaz dikkate alınmıştır. Taşınmazın arazi yapısı, alanı, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınarak Pazar yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır. Taşınmazın 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanunun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği, uygulama görmeden yapılaşma yapılamayacağından ham parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen nihai olarak takdir edilen güncel piyasa değeri şu şekildedir;

Toplam: 16.000.000 TL- Yazıyla; **(On Altı Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın aylık 38.000 TL bedelle kiralanabileceği tespit edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 18.880.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 11,39000 TL dir.*

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
BUĞRA UĞUR YAP Dijital olarak imzalayan BUĞRA UĞUR YAP Tarih: 2021.12.30 15:30:38 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.30 15:10:15+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Digitally signed by ERDENİZ BALIKÇIOĞLU DN: SERIALNUMBER=29039108440, C=TR, L=ANKARA, CN=ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.30 15:26:27+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.