



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yasal Bilgi ve Belgelerin Tespit Analizi Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1043

Eylül, 2022



Talep Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.09.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1043
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin yasal evraklarının tam olması ve doğruluğunun tespit edilmesi için hazırlanan analiz raporudur.

➤ İş bu rapor, Yirmi Dokuz (29) 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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
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	9
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.....	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 değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
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
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

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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.....	21
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	21
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.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	26
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	26
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.....	27
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	27
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	27
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.....	27
7.	SONUÇ.....	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
7.2	Nihai Değer Takdiri	27
8.	UYGUNLUK BEYANI	28
9.	RAPOR EKLERİ	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1043 / 27.09.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda yasal evraklarının tam olması ve doğruluğunun tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, Mısra Sokak, NO: 20 P. Kodu: 34983
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetleri başlamış durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 733 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Taks:0.20, Emsal:0.30 Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) TAKBİS Portalı'ndan alınan belgeye göre, taşınmaz üzerinde; kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu belirtir şerh bulunmaktadır. İlgili sözleşme rapor ekinde bulunmaktadır.
<u>* Halihazır KDV Hariç Arsa Değeri</u>	İş bu rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.
<u>* Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Değeri</u>	İş bu rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş olup ilgili belediyesinde detaylı olarak araştırma yapılmıştır. Analiz sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin analiz çalışmaları 05.09.2022 itibarıyla başlanmış 26.09.2022 itibarıyla tespit çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.09.2022 tarihinde Özel 2022-1043 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin yasal evraklarının tam olması ve doğruluğunun tespitine yönelik hazırlanan Analiz Raporu'dur.

Raporun amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, parsel üzerinde inşaatına başlanan projenin yasal evraklarının tam ve doğru olduğu gösterir analiz 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 değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.09.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU 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 şirketimiz tarafından hazırlanmış 10.03.2022 tarih Özel 2022-0192 sayı ile ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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 merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 20855 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 : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.

Halka Açıklık : % 24,99

Telefon : 0 212 398 38 00

E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 parselde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin yasal evraklarının tam olması ve doğruluğunun tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği rapor hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin talep ettiği tapu bilgilerine istinaden parsel üzerinde başlanan projenin yasal evraklarının doğru ve tam olduğunun tespitine yönelik analiz raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Saklıburun (Şile Yolu) Caddesi'ne 820 m, Ayazma Plajı'na 3,8 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 38 km ve Şile Belediyesi'ne 3,7 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; Şile Yolu Caddesi üzerinde ilerlerken Saklı Burun Caddesi'ne geçiş yapılarak doğu yönde ilerlenir. Saklıburun Caddesi üzerinde doğu yönde 3,7 km ilerledikten sonra Kızıldağ Sokak ile bağlantısından sağa dönülür. Kızıldağ Sokak üzerinde güney yönde 950 m ilerledikten sonra sağda konu taşınmaza ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, turistik tesisler, günü birlik konaklama alanları, taze ve doğal gıda ürünleri satış alanları bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekanları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.1493682 - Boylam: 29.6366624

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Şile
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çayırbaşı Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 15 – 1457
ADA - PARSEL	: - / 733
YÜZÖLÇÜM	: 11282,54 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 119218141
MALİK - HİSSE	: S.S. AYDINKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ – (147459/1150223) : S.S. AYDINKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ – (933124/1150223) : ŞİLE AYDINKENT KONUTYAPI KOOP.S.S. – (69640/1150223)
EDİNME SEBEBİ	: Tevhit işlemi
TARİH – YEVMİYE	: 14/01/2022 - 741

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan : Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) Şile - 20-06-2022 16:45 – 11285

Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Şile - 12-10-2021 16:45 – 16175

****Söz konusu yapılar yıkılmış olup hali hazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı yoktur.**

Beyan : Diğer (Konusu: Bu taşınmaz malın, onaylı imar planında, 224,35 m² lik kısmı yol olarak ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesi uyarınca, kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terki yapıldığından Şile Belediyesince satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. İleride, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiğinde veya imar planı değiştirilmeksizin terk edildiği amaç dışında kullanıldığı veya kullandırıldığı takdirde tekrar aynı şartlarla ve idarî yoldan Hazine adına tescil edilir.”) Tarih: 17/12/2019 Sayı: E.123377(Şablon: Diğer) Şile - 08-01-2020 11:44 - 253

Şerh : KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR. Şile - 04-09-2020 11:34 - 9384

Şerh : TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLİ 57.74 M2 TRAFİKO MERKEZ YERİ 45 M2 KABLO GEÇİŞ YERİ OLARAK TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 23.03.2004 YEV:613 Şile - 23-03-2004 00:00 - 613

Şerh : Kamu Haczi : 034205 ŞİLE Vergi Dairesi nin 22/08/2022 tarih 930780 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5587.26 TL (Alacaklı : 034205 ŞİLE Vergi Dairesi) Şile - 22-08-2022 11:43 - 15120

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

Konu taşınmaz 445, 678 ve 679 parsellerin tevhit işlemi ile oluşturularak 14.01.2022 tarihinde tescil edilmiştir. İmar durumunda belirtilen sürede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şile Belediyesi'nde, taşınmazın dosyasında yapılan incelemede söz konusu 733 parsel için 17.01.2022 tarih 2022-2053 sayılı imar yazısında, 21.06.2017 tasdik tarihli, 24.01.2019 plan tadilat ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0.20, Emsal:0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Şile Belediyesi'nde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmaz S.S. AYDINKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ ve ŞİLE AYDINKENT KONUTYAPI KOOP.S.S. adına kayıtlıdır. 06.10.2021 tarihi kat karşılığı sözleşmesine incelenmiştir. İlgili sözleşmeye göre parsel üzerinde 42 bağımsız bölümden oluşan site kompleksinin inşaatının, Şeker GYO A.Ş. tarafından arsa payı karşılığı, anahtar teslimi yapımı ve bu süreçte edimlerin karşılıklı olarak yerine getirilmesi ile ilgili Taraflar'ın hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesine ilişkindir.

Yapılacak bu inşaat karşılığında Arsa Sahibi konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'sini herhangi bir bedel talep etmeksizin ŞEKER GYO A.Ş.'ye devir ve ferağ etmeyi kabul etmiştir.

İlgili sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

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

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme ve araştırmalarda rapora konu parsel ait 05.09.2022 tarihli ruhsat belgeleri yer almaktadır. Ruhsat tablosu aşağıdaki gibidir.

RUHSAT TABLOSU							
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A1	YENİ YAPI	5.09.2022	10520	225,84	3	4B
2	A2	YENİ YAPI	5.09.2022	10521	225,84	3	4B
3	A3	YENİ YAPI	5.09.2022	10522	225,84	3	4B
4	A4	YENİ YAPI	5.09.2022	10523	225,84	3	4B
5	B1	YENİ YAPI	5.09.2022	10524	158,17	2	4B
6	B2	YENİ YAPI	5.09.2022	10525	158,17	2	4B
7	B3	YENİ YAPI	5.09.2022	10526	158,17	2	4B
8	B4	YENİ YAPI	5.09.2022	10527	158,17	2	4B
9	B5	YENİ YAPI	5.09.2022	10528	158,17	2	4B
10	C1	YENİ YAPI	5.09.2022	10529	158,17	2	4B
11	C2	YENİ YAPI	5.09.2022	10530	158,17	2	4B
12	C3	YENİ YAPI	5.09.2022	10531	158,17	2	4B
13	C4	YENİ YAPI	5.09.2022	10532	158,17	2	4B
14	C5	YENİ YAPI	5.09.2022	10533	158,17	2	4B
15	D1	YENİ YAPI	5.09.2022	10534	147,63	2	4B
16	D2	YENİ YAPI	5.09.2022	10535	147,63	2	4B
17	E1	YENİ YAPI	5.09.2022	10536	150,65	2	4B
18	E2	YENİ YAPI	5.09.2022	10537	150,65	2	4B
19	E3	YENİ YAPI	5.09.2022	10538	150,65	2	4B
20	E4	YENİ YAPI	5.09.2022	10539	150,65	2	4B
21	E5	YENİ YAPI	5.09.2022	10540	150,65	2	4B
22	E6	YENİ YAPI	5.09.2022	10541	150,65	2	4B
23	E7	YENİ YAPI	5.09.2022	10542	150,65	2	4B
24	E8	YENİ YAPI	5.09.2022	10543	150,65	2	4B
25	E9	YENİ YAPI	5.09.2022	10544	150,65	2	4B
26	E10	YENİ YAPI	5.09.2022	10545	150,65	2	4B
27	E11	YENİ YAPI	5.09.2022	10546	150,65	2	4B
28	E12	YENİ YAPI	5.09.2022	10547	150,65	2	4B
29	E13	YENİ YAPI	5.09.2022	10548	150,65	2	4B
30	Müştemilat	YENİ YAPI	5.09.2022	10549	503,76	1	4B
31	İstinat Duvarı	YENİ YAPI	5.09.2022	10550	503,76	-	2A
32	HAVUZ	YENİ YAPI	5.09.2022	10551	206,64	-	4B

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

Rapora konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde 42 bağımsız bölümden oluşan proje inşaatı başlamıştır. Projenin yapı denetimini, Ergüz Yapı Denetim Limited Şirketi yapacaktır. Söz konusu firma Necip Fazıl Mahallesi, Sarıkaya Sokak, No:2/3 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

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

Rapora konu parsel üzerinde inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır. Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinden temin edilen proje ve ruhsatlara göre değerlendirme yapılmıştır. Söz konusu proje içerisinde 42 adet bağımsız birim ve 1 adet havuz alanı bulunmaktadır. Proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan proje inşaat aşamasında olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Şile İlçesi Hakkında

Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Şile ilçe sınırları içerisinde bulunan ve yerleşik köy hayatının, tarımsal üretimin, hayvancılığın devam ettiği 57 mahalle bulunmaktadır. 2021 yılı Şile nüfusu 41.627'dir. 2020 yılına göre yaklaşık %10'luk bir artış olmuş olup, ilçenin nüfusunun her geçen gün daha da artacağı, araştırmalarda tespit edilmiştir.

Şile merkez olarak 10 km uzunlukta bir kumsala sahip olmakla birlikte Karadeniz kıyısında 60 km'lik bir uzunluğa sahiptir. Bu alanlarda toplam 8 büyük plaj bulunmakta olup yaz aylarında oldukça yoğundur.



Şile Nüfusu - İstanbul

ŞİLE
Nüfus: 41.627

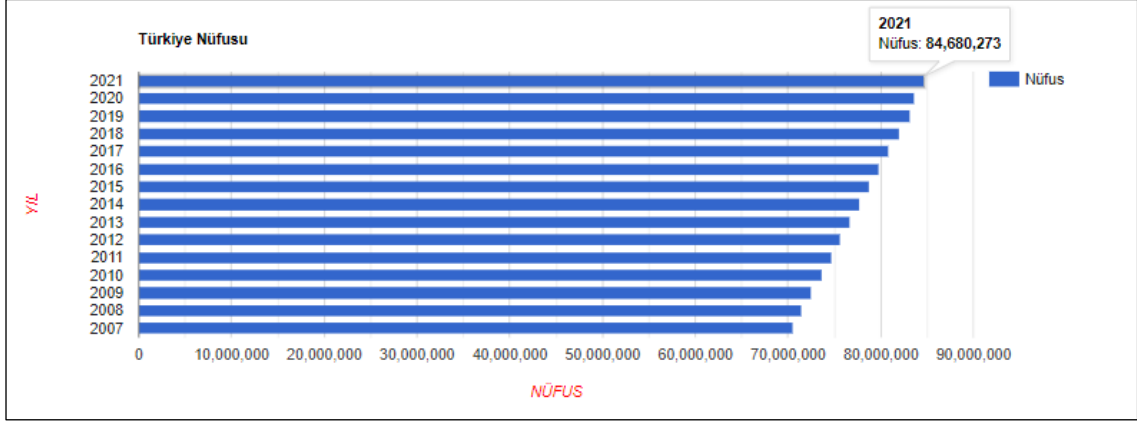
Şile nüfusu 2021 yılına göre 41.627.

Bu nüfus, 21.558 erkek ve 20.069 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %51,79 erkek, %48,21 kadındır.

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;

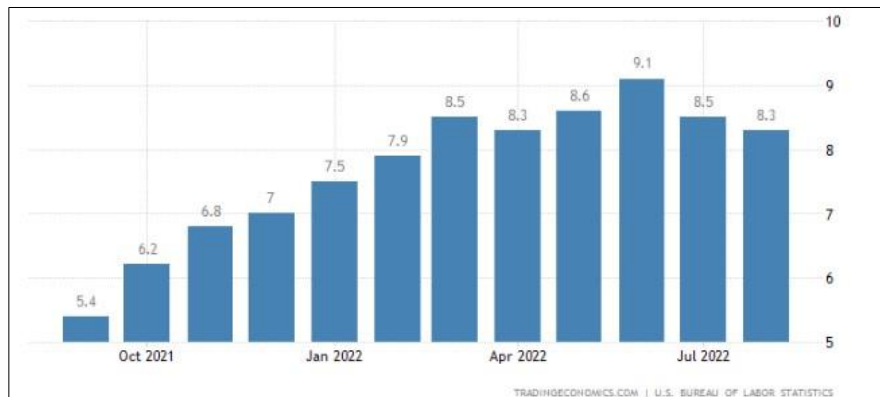


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

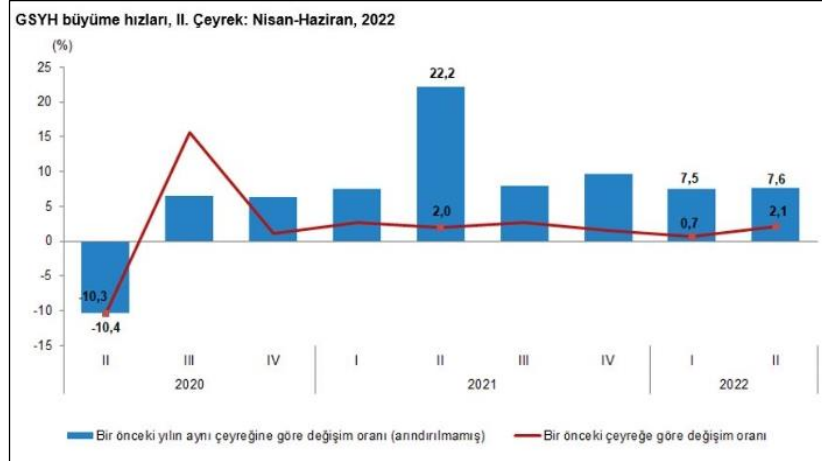


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %47,85, bir önceki yılın aynı ayına göre %80,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %54,69 olarak gerçekleşti.



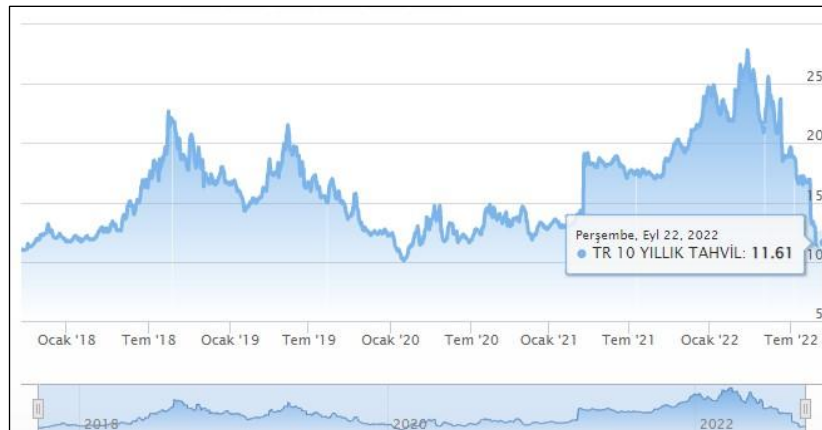
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Ağustos ayı itibariyle %8,3 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

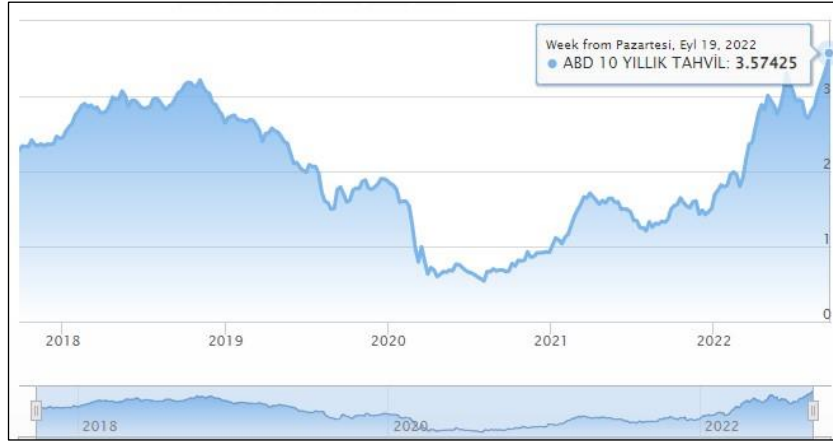


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

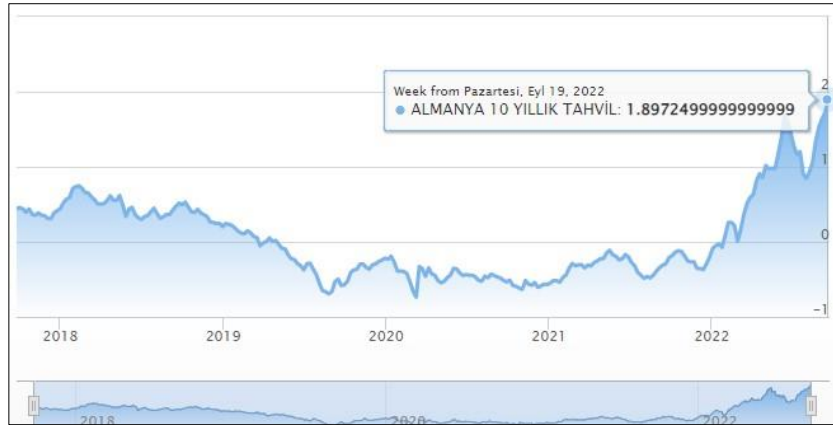
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğiliminde olan tahvil oranları 2022 Eylül itibariyle ortalama %11-12 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

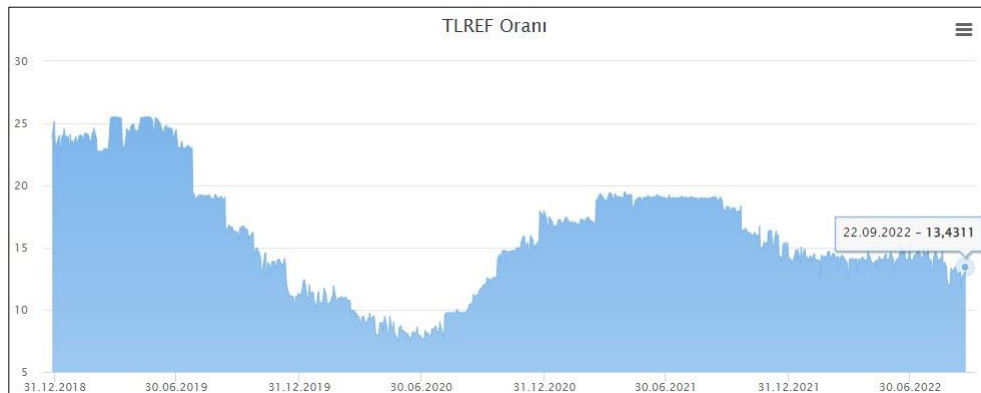


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve Eylül 2022 itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

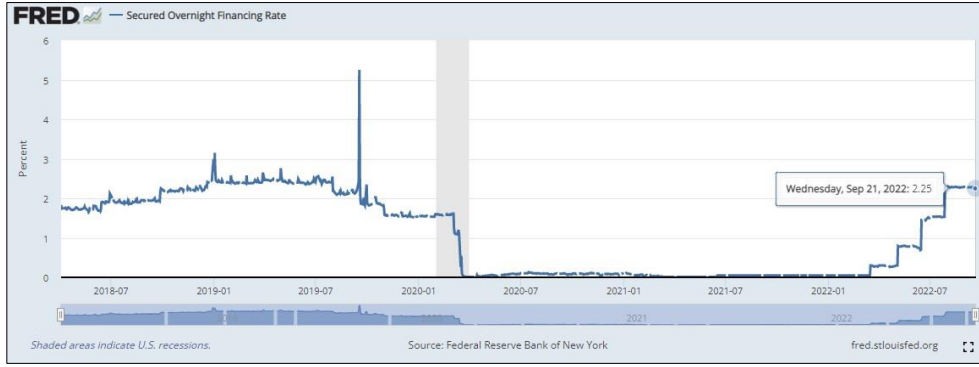


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup Eylül 2022 itibariyle ortalama 1,85-1,90 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

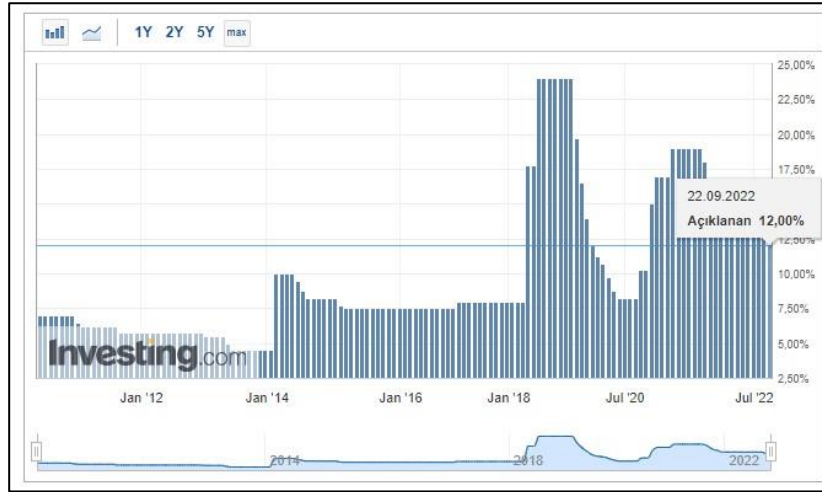


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı 2021 Aralık sonrası %12-14 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve Eylül ayı itibariyle 2,20-2,30 % seviyelerine yükselmiştir.

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 düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve bu seyrde devam etmiş, Ağustos ay itibari ile %13 olarak açıklanmıştır. Eylül ayında ise 1 puan daha indirilerek %12 olmuştur.



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 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Eylül ayı itibari ile %3,25 olarak açıklanmıştır.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

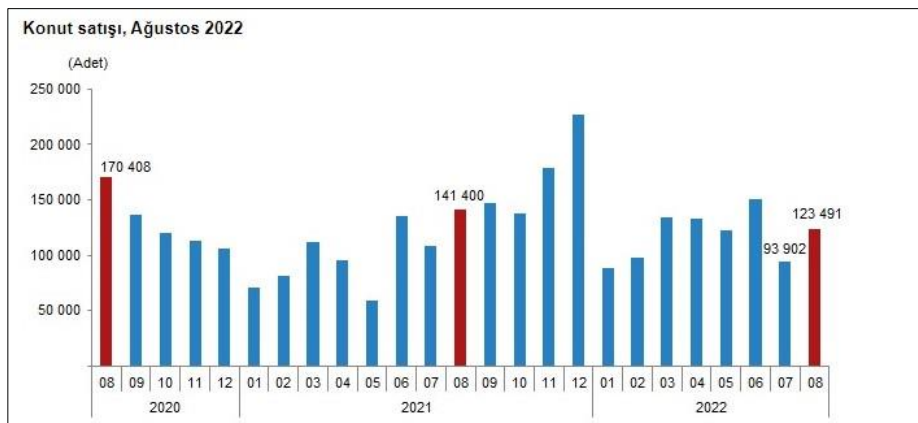
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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.

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.

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.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 123 bin 491 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 485 konut satışı ve %15,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 736 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 6 bin 395 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 41 konut ile Hakkari, 63 konut ile Ardahan ve 101 konut ile Bayburt oldu.

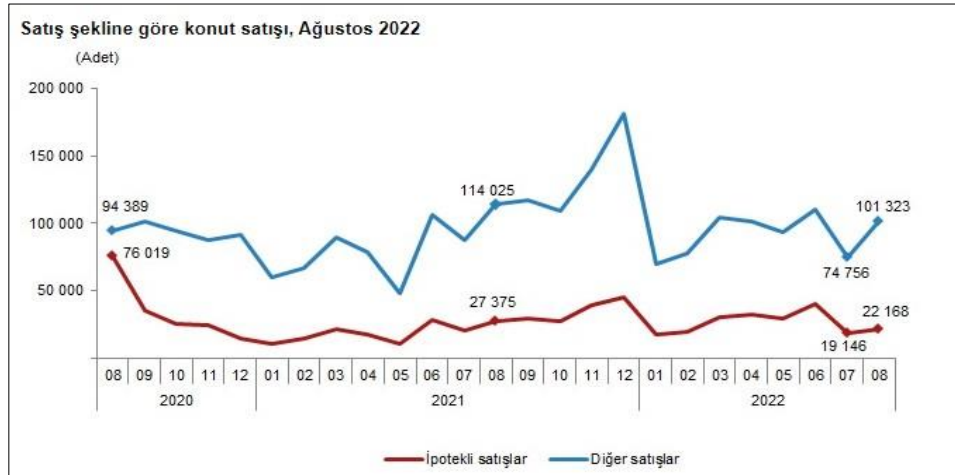


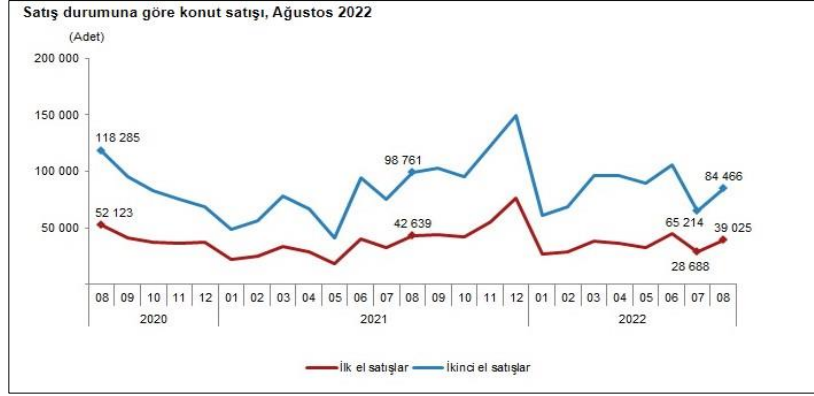
Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 artışla 943 bin 791 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,0 azalış göstererek 22 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %18,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 artışla 211 bin 631 oldu. Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 654'ü; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 55 bin 348'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,1 azalarak 101 bin 323 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %82,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 artışla 732 bin 160 oldu.

Konut satış sayısı, Ağustos 2022						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	123 491	141 400	-12,7	943 791	801 995	17,7
İpotekli satış	22 168	27 375	-19,0	211 631	152 096	39,1
Diğer satış	101 323	114 025	-11,1	732 160	649 899	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	123 491	141 400	-12,7	943 791	801 995	17,7
İlk el satış	39 025	42 639	-8,5	276 164	243 189	13,6
İkinci el satış	84 466	98 761	-14,5	667 627	558 806	19,5

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 azalarak 39 bin 25 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 artışla 276 bin 164 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,5 azalış göstererek 84 bin 466 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,5 artışla 667 bin 627 olarak gerçekleşti.

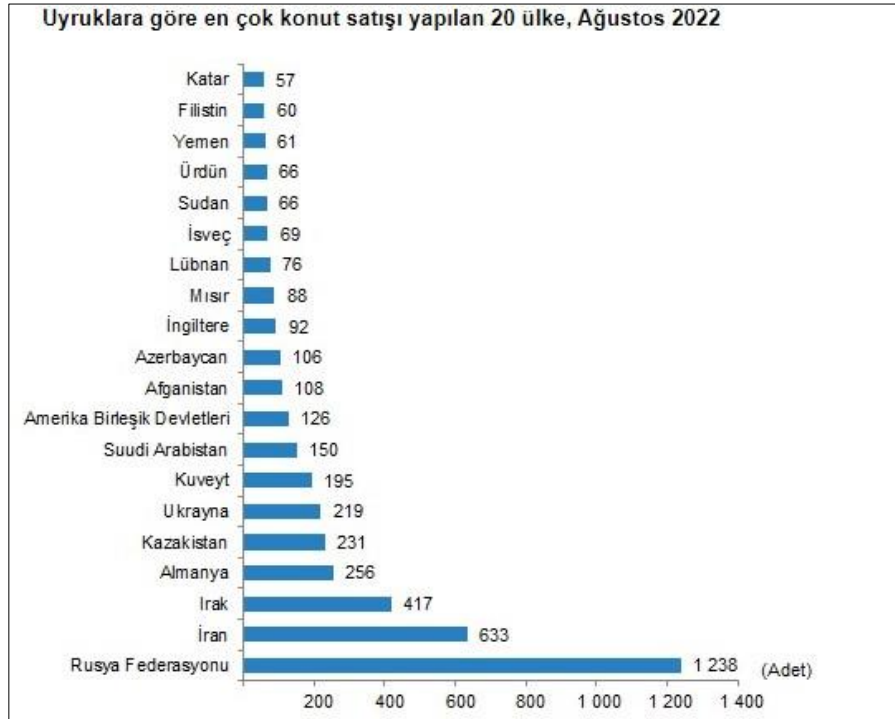




Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 azalarak 5 bin 273 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 814 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 750 konut satışı ile İstanbul ve 317 konut satışı ile Mersin izledi.



Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 238 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile İran, 417 konut ile Irak vatandaşları izledi.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme 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 **733 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 11.282,54 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz kuzey ve doğu cepheden Mısra Sokak'a, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin doğu ve batı cepheleri yaklaşık 210'ar m, kuzey cephesi yaklaşık 60 m, güney cephesi ise 40 m civarındadır. Taşınmaz halihazırda inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır.

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan projede toplam 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu site dahilinde 4 adet 3 katlı, 12 adet 2 katlı müstakil villa, 26 adet ise her birinde 2 bağımsız bölüm olan iki katlı ikiz villa bulunmaktadır. İlave olarak 1 adet 206,64 m² alana sahip havuz bulunmaktadır. Havuz sitenin ortak havuzu olup villalar dahilinde ayrı havuz bulunmamaktadır. Bahçe alanları villaların kapalı alanına eş değer olarak dağıtılmıştır. Toplam bağımsız bölüm net alanı 4.122,56 m², toplam brüt alanı ise 4.738,77 m² 'dir.

Taşınmazın projesine göre site dahilinde 5 tip blok bulunmaktadır. A tipi 4 adet blok, A1 blok ortalama 63,45 kotunda, A2 blok ortalama 62,82 kotunda, A3 blok ortalama 61,82 kotunda, A4 blok ortalama 61,10 kotunda, B tipi 5 adet blok, B1 blok ortalama 60,98 kotunda, B2 blok ortalama 59,78 kotunda, B3 blok ortalama 59,62 kotunda, B4 blok ortalama 59,91 kotunda, B5 blok ortalama 59,94 kotunda, C tipi 5 adet blok, C1 blok ortalama 58,27 kotunda, C2 blok ortalama 58,07 kotunda, C3 blok ortalama 58,37 kotunda, C4 blok ortalama 58,62 kotunda, C5 blok ortalama 59,08 kotunda, D tipi 2 adet blok, D1 blok ortalama 60,66 kotunda, D2 blok ortalama 60,86 kotunda, E tipi 13 adet blok, E1 blok ortalama 60,54 kotunda, E2 blok ortalama 60,40 kotunda, E3 blok ortalama 60,19 kotunda, E4 blok ortalama 60,14 kotunda, E5 blok ortalama 60,15 kotunda, E6 blok ortalama 60,60 kotunda, E7 blok ortalama 59,98 kotunda, E8 blok ortalama 60,05 kotunda, E9 blok ortalama 60,02 kotunda, E10 blok ortalama 59,65 kotunda, E11 blok ortalama 59,41 kotunda, E12 blok ortalama 59,41 kotunda, E13 blok ortalama 59,34 kotunda yapılmaktadır.

A tipi blok projesine göre bodrum + zemin + 1 normal kat olarak, 211,04 m² kapalı 14,80 m² teras alanı olmak üzere toplam 225,84 m² alanlı olarak planlanmıştır. Blokların tamamında aynı bahçe kullanım alanı ve 1 adet açık otopark planlanmıştır. Bloklar dört yöne cephelidir.

B tipi blok projesine göre zemin + 1 normal kat, 143,37 m² kapalı 14,80 m² teras alanı olmak üzere toplam 158,17 m² alanlı olarak planlanmıştır. Bloklardan B5 blok hariç diğer bloklar aynı bahçe kullanım alanı ve 1 adet açık otopark planlanmıştır. Bloklar dört yöne cephelidir.

C tipi blok projesine göre zemin + 1 normal kat, 143,37 m² kapalı 14,80 m² teras alanı olmak üzere toplam 158,17 m² alanlı olarak planlanmıştır. Bloklardan C1 blok hariç diğer bloklar aynı bahçe kullanım alanı ve 1 adet açık otopark planlanmıştır. Bloklar dört yöne cephelidir.

D tipi blok projesine göre zemin + 1 normal kat, 146,63 m² kapalı 1 m² teras alanı olmak üzere toplam 147,63 m² alanlı olarak planlanmıştır. Blokların tamamında aynı bahçe kullanım alanı ve 1 adet açık otopark planlanmıştır. Bloklar dört yöne cephelidir.

E tipi blok projesine göre zemin + 1 normal kat, ikiz nizamda, her blokta 2 bağımsız bölüm olacak şekilde planlanmıştır. Her bir bağımsız bölüm 73,325 m² kapalı 2 m² teras alanı olmak üzere toplam 75,325 m² alanlı olarak planlanmıştır. Bloklarda farklı bahçe kullanım alanı ve her bir bağımsız bölüm için 1 adet açık otopark planlanmıştır. 1 nolu bağımsız bölümler kuzey-doğu-batı olmak 3 cepheli, 2 nolu bağımsız bölümler güney-doğu-batı olmak 3 cephelidir.

Ortak alan olan havuz parselin güney cephesinde ve 206,64 m², müştemilat parselin kuzey cephesinde ve 15,52 m² olarak planlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır. Parsel üzerinde daha önceden var olan yapılar yıkılmış olup blokların temelleri atılmaya başlanmıştır. Değerleme günü itibarıyla ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde blokların temelleri atılmakta olup yapı ruhsatlarına uygun olarak inşaat devam etmektedir. Yeniden ruhsat alınması gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır. Parsel üzerinde daha önceden var olan yapılar yıkılmış olup hafriyatları kaldırılmıştır. Taşınma üzerinde yapılmakta olan proje konut amaçlı tasarlanmıştır.

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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 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 artırılmış 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme 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 olabilir. 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 yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. 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 olabilir. 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 değerlendirilen 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:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme 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 yaklaşımdır. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme 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 değerlendirme 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 sayısallaştırdıklarına 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.

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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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.

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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup, parseller üzerine konut bölümlerden oluşan villa sitesi yapılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Taşınmazların hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

İş bu rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında onaylanan projeye göre yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu talep, Şeker GYO A.Ş. isteği doğrultusunda parsel üzerinde yapımına başlanan projenin yasal bilgi ve belgelerinin tam ve doğruluğunun tespiti için yapılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği rapor hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.

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 taşınmaz Arsa vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde gerekli izinlerin alınarak yapılaşmanın başlamış olduğu görülmüştür. Yapılan araştırmalarda bilgi ve belgelerin doğru olduğu, projenin yasal evrak ve ruhsatlara uygun şekilde inşaatına devam edildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı parsel üzerinde yer alan önceki yapıya ait olup yapı yıkılmıştır. Tedaş lehine olan kira şerhi ise elektrik kullanımı ve kablo geçiş güzergahı ile alakalı olup olumsuz bir durum yoktur. Kat karşılığı inşaat şerhi mevcut inşaat sözleşmesi nedeniyle konulmuş olup sözleşme rapor ekindedir. S.S. Aydıncık Konut Yapı Kooperatifi hisseleri üzerinde yer alan Kamu Hacı'nın ise kaldırılması gerekmektedir.

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

Taşınmazın devrine ilişkin olarak 6.4 maddesinde değinilen Kamu haczi kaydı haricinde herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel arsa vasıflı olup, parsel üzerinde raporda detaylı olarak belirtilen villa projesi inşaatı başlamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Bendine göre yasal evraklarının tam ve doğru olduğu görülmüştür.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 nolu parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin yasal evraklarının tam olması ve doğruluğunun tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu analiz raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu talep, Şeker GYO A.Ş. isteği doğrultusunda parsel üzerinde yapımına başlanan projenin yasal bilgi ve belgelerinin tam ve doğruluğunun tespiti için yapılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi gereği rapor hazırlanmış olup değer takdiri yapılmamıştır.

Burak Önoğlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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 Takyidat Belgesi,

Δ İmar Durumu

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Proje Evrakları,

Δ Ruhsat Evrakları,

Δ Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

