

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ
DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ
18 ADA 145-146-147-148-149 PARSELLER
(ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Seyitrazan Mah. Demirciler Sit. 10. Kad.
Aydoğan Merkezi No: 7 B Blok Kat: 1
Zeytinburnu İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Yenikapı V.D. 717 0022 641

ONUR
ÖZGÜR

Bu belge
***** kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
12:01

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023 15:
38

EREN
KURT

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:48

ÖZY-2309005 SİLİVRİ

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309005
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ 18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FEVZİPAŞA MAHALLESİ KULELİ SOKAK 18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELLER SİLİVRİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - SWOT Analizi
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu parsellerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu parsellerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ÖZY-2309005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101089	ÖZY-2201105	ÖZY-2208055
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.748.000 TL	6.906.000 TL	9.950.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

191 Nolu Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : SİLİVRİ
Bucağı :
Mahallesi : DEĞİRMENKÖY MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KINIKLI YOLU
Pafta No :
Ada No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Parsel No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Alanı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Vasfı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş. 1 / 1
Yevmiye No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	18	145	ARSA	938,25	96	9354	2189	27.05.1998
2	18	146	ARSA	561,93	96	9355	2189	27.05.1998
3	18	147	ARSA	620,23	96	9356	2189	27.05.1998
4	18	148	ARSA	554,38	96	9357	2189	27.05.1998
5	18	149	ARSA	2.287,27	96	9358	2189	27.05.1998

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.09.2023 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

18 Ada 145-146-147-148 Parseller Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 3402 sayılı kanunun Ek 1.nci maddesi uygulanmasına tabidir. (29.06.2020-14505)

18 Ada 149 Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 3402 sayılı kanunun Ek 1.nci maddesi uygulanmasına tabidir. (29.06.2020-14505)

* 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (02.07.2020-15268)

Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz." şeklindedir.

6306 sayılı Kanun Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olup parsel üzerindeki yapıların riskli yapı tespit edilmesi sonrası yapıların yıkılacağına dair tapuya şerh düşülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumu belgesine göre;

18 ada 145 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 900 m² dir.

18 ada 146 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 180 m² dir.

18 ada 147 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 250 m² dir.

18 ada 148 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 260 m² dir.

18 ada 149 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 1.600 m² dir.

Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 18 ada 146 parsel için ruhsatlandırmanın 309 m² yüzölçümünden, 18 ada 147 parsel için ruhsatlandırmanın 341 m² yüzölçümünden, 18 ada 148 parsel için ruhsatlandırmanın 305 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir.

DEĞİRMENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

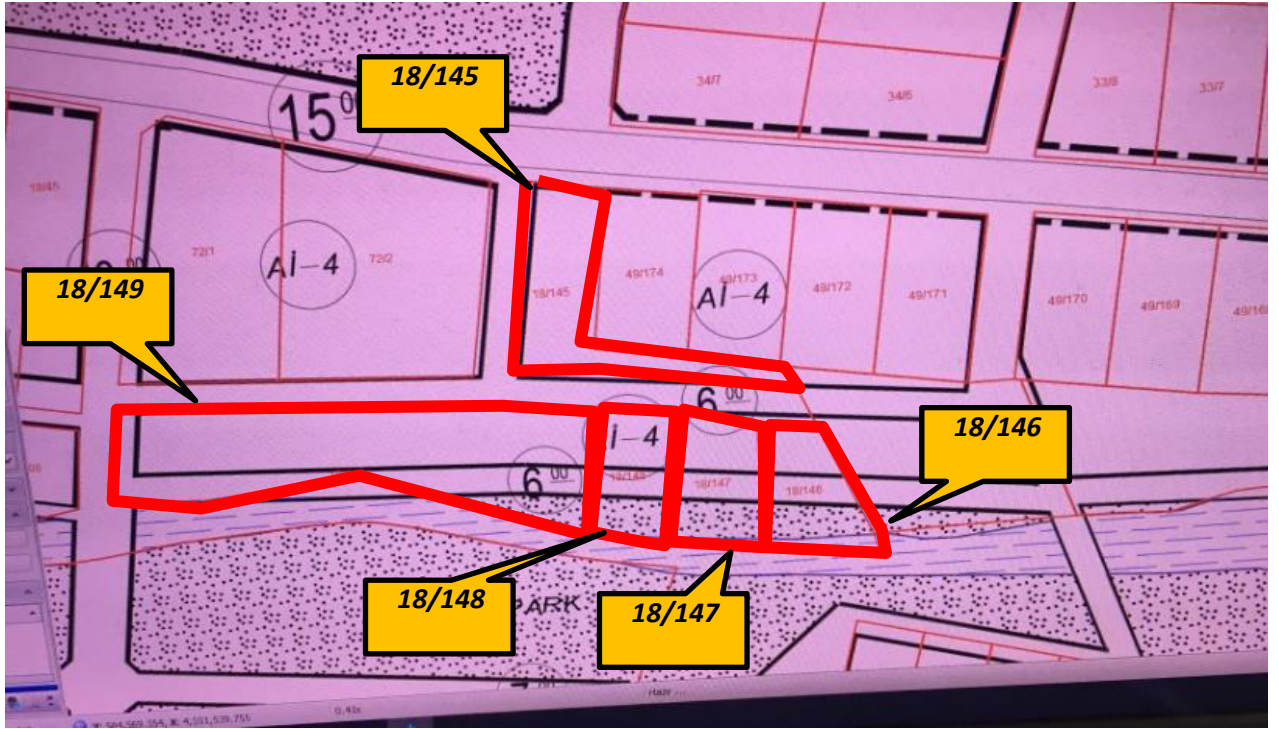
GENEL HÜKÜMLER:

- Planlarda işlenen kadastro tasdiksizdir.
- Plan uygulama koşulları ile geçerlidir.
- Yapılarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Eğimden dolayı 1 kattan fazla iskân kazanılmaz.
- E.N.H altında kalan parseller için BEDAŞ' in görüşü alınır.
- Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

KATLAR:

- İmar Planında Yapı Adaları içerisinde belirtilmiş Yapı Düzeni, İnşaat Emsalleri ve Yapı Yükseklikleri esastır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Yapı inşaat alanı= KAKS x İmar parseli alanıdır.
- Bu planlarda yer almayan hususlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

(İlgi plan notları; SİLİVRİ İlçesi, 21.10.1992 tasdik tarihli köy yerleşik alanı, 30.03.2001 tasdik tarihli II.Etap, 16.05.2001 tasdik tarihli III.Etap, 01.06.2001 tasdik tarihli IV.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notları paftalarının tek bir plan notu şeklinde düzenlenmesine ilişkin imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 11/11/2016 tarih ve 92 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, ilgi uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/05/2017 tarih ve 710 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 10/07/2017 tarihinde onaylanmıştır.)



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

18 ada 145 nolu parsel üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondulu tarzı yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır. Diğer parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. (18 ada 149 parsel üzerinde bulunan 2 adet lojman binasının değerlendirme gününde yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir.)

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

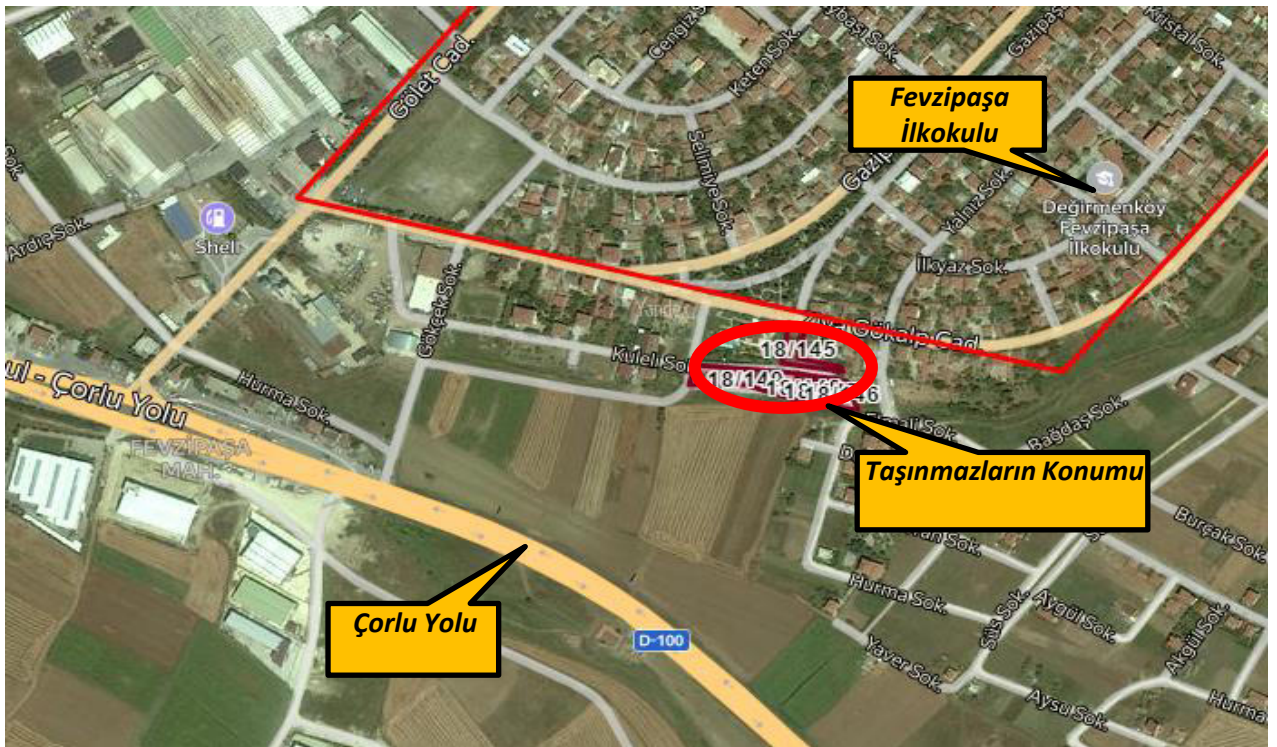
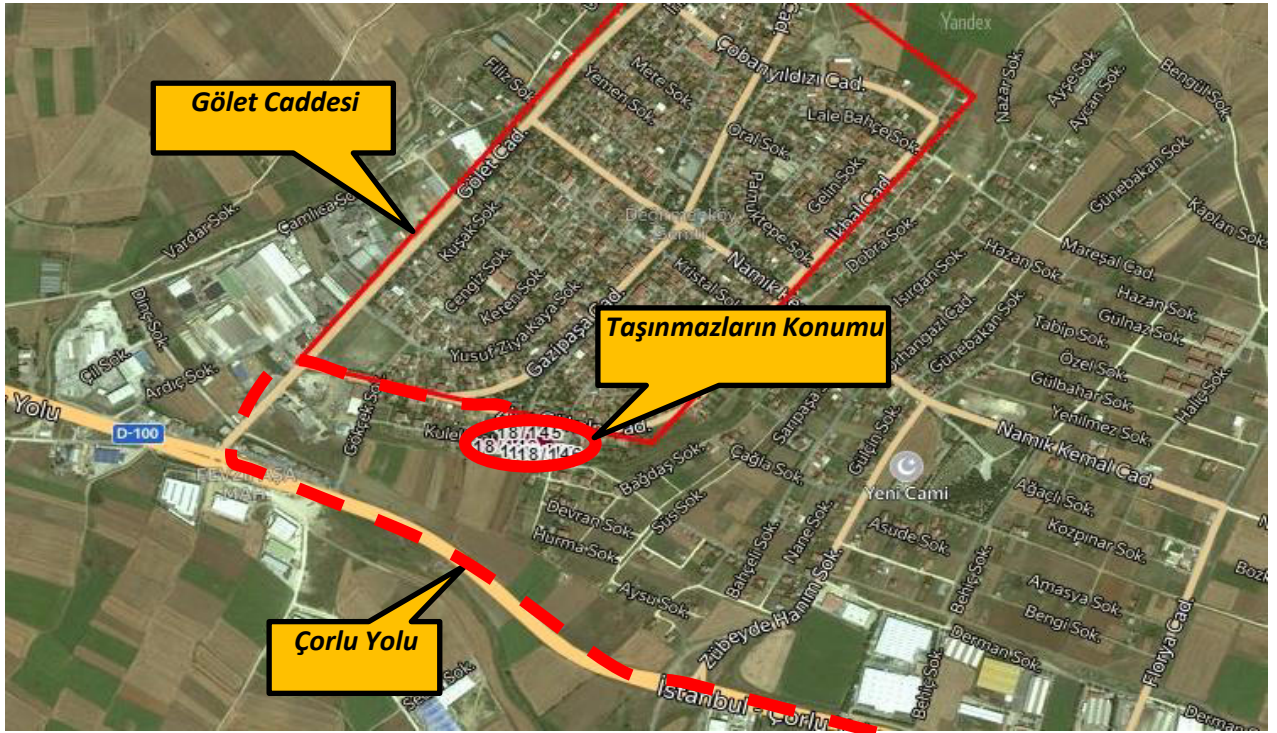
İş bu rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu, arsa vasıflı parsellerdir. Parseller çokgen şeklinde olup, 18 ada 145 parsel eğimli bir topografyaya, 18 ada 146-147-148-149 parseller düz bir topoğrafyaya sahiptirler. 18 ada 145 nolu parsel üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondulu yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır. Diğer parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. (18 ada 149 parsel üzerinde bulunan 2 adet lojman binasının değerlendirme gününde yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir.)

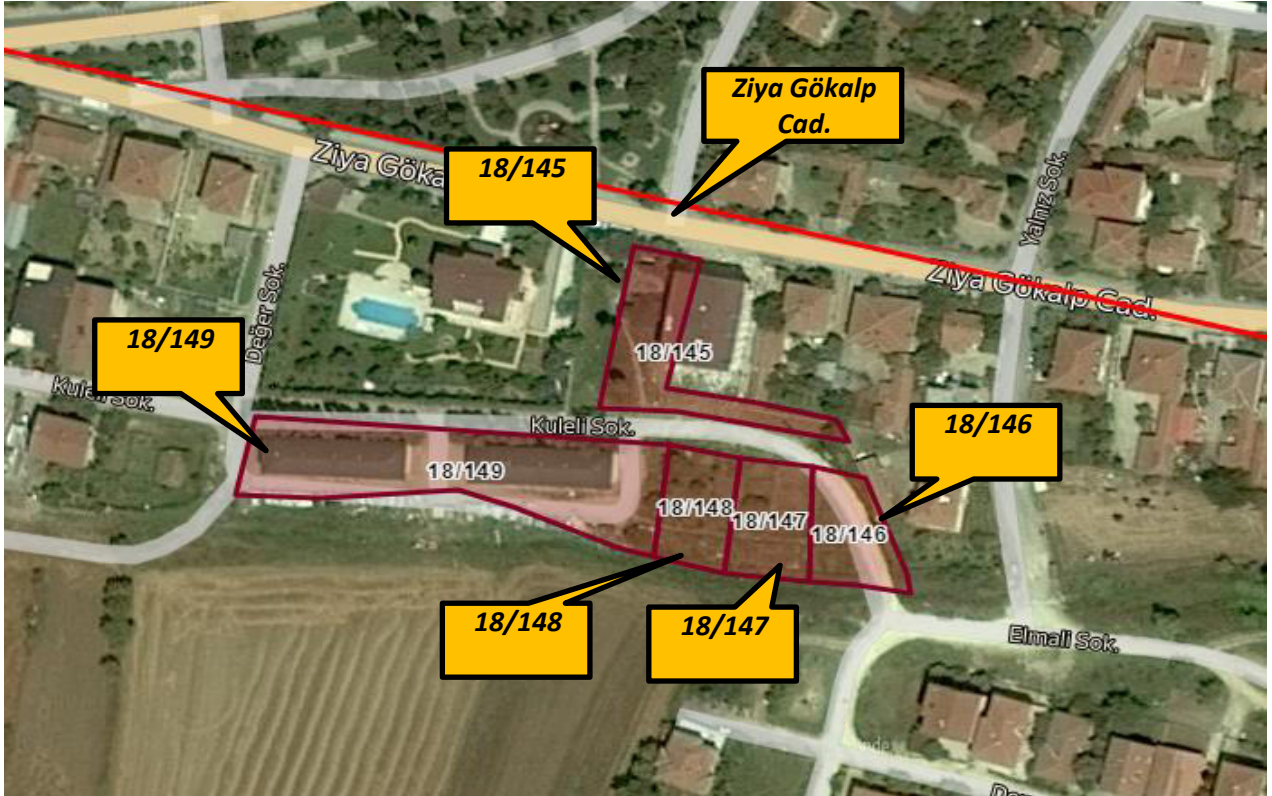
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Çorlu - İstanbul Yolu'na yakın konumludur. Konu taşınmazların bulunduğu bölge 2-3 katlı deprem öncesi, 4-5 katlı deprem sonrası yapı binaların ve yer yer boş arsaların bulunduğu bir konumdur. Alt yapı imkanları tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Değirmenköy Çarısı, Değirmenköy Camii, Değirmenköy Sağlık Ocağı, Namık Kemal Caddesi yakın konumludur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Kuleli Sokak üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

18 Ada 145 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şeklinde olup, eğimli bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 938,25 m²'dir. Parselin planda batı cephesinde halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğindeki yola yaklaşık 44 metre cephesi, güneyinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 62 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondu tarzı yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır.

18 Ada 146 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 561,93 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 11 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mevcutta içinden planda olmayan yol geçmektedir.

18 Ada 147 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 620,23 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

18 Ada 148 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 554,38 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

18 Ada 149 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 2.287,27 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 104 metre cephesi, batısında bulunan Değer Sokağa yaklaşık 22 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Silivri İlçesi

İstanbul Avrupa yakası'nın batı kısmında, 41 derece, 3 dakika kuzey paraleli ve 28 derece, 20 dakika doğu meridyenlerinin kesiştiği noktadadır. Batısında Tekirdağ iline bağlı Çorlu ve Marmaraereğlisi ilçeleri, doğusunda İstanbul iline bağlı Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde İstanbul iline bağlı Çatalca ilçesi, kuzeybatıda Tekirdağ iline bağlı Çerkezköy ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer alır. Marmara Denizi'ne kıyılarının uzunluğu yaklaşık 45 km. olan ilçenin yüzölçümü yaklaşık 760 km²'dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km²). 18 mahallesi ve 8 belde bulunan ilçenin merkezi ise 7 mahalleye ayrılmıştır. Beldeleri şunlardır: Selimpaşa, Değirmenköy, Gümüşyaka, Çanta, Celaliye-Kamiloba, Ortaköy, Kavaklı ve Büyük Çavuşlu. Köylerin adları ise; Akören, Alipaşa (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Bekirli, Beyciler, Çayırdere, Çeltik, Danamandıra, Fener, Gazitepe (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Kadıköy, Küçük Kılıçlı (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Büyük Kılıçlı, Kurfallı, Sayalar, Seymen, Küçük Sinekli, Büyük Sinekli ve Yolçatı'dır. İlçe toprakları genelde az eğimli alanlardır. Silivri yöresinin içinde bulunduğu bölgedeki topoğrafya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde, yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Söz konusu topoğrafya; güneyde deniz kıyısından başlamakta ve kuzeye doğru yavaş yavaş yükselmektedir. Doğuda, Muratçeşme bölgesindeki Keltepe ile Araptepe, başlıca engebeleri oluşturmaktadırlar. İlçe dahilinde yüksek dağlar bulunmamaktadır.

1970'lere kadar birçok yerde bağ olmasına rağmen, günümüzde üzüm yetiştiriciliği neredeyse hiç yapılmamaktadır. Bağcılığın yok olmasının sebebi, ilçedeki Rumlar'ın göçe zorlanmış olmasıdır. Sebze yetiştiriciliğinin de günden güne azaldığı görülen Silivri'de, karpuz yetiştirme konusunda bir saplantı olduğu görülmektedir. Çok az miktarda arıcılık yapılmakla birlikte, büyükbaş hayvan yetiştiriciliği de günden güne azalmaktadır. Genellikle sığır-inek ve koyun yetiştirilmekte olup Danamandıra Köyü'nde manda yetiştiriciliği az da olsa devam etmektedir. İlman iklim kuşağı özelliklerine sahiptir. Uzun yıllar ortalamasına göre Silivri'de yağışlar sonbaharda başlamakta ve özellikle kış aylarında yoğunlaşmaktadır. Bölgede, Trakya ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı, yazlar ılık geçmektedir. Her kış olmasa da bazı kışlar ilçe merkezinde kar yağışı görülebilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 600–700 mm'dir. Kuzeye ve batıya gidildikçe kara ikliminin etkileri artmaktadır. Yıllık ısı ortalaması 13,7 C'dir. En sıcak ay (35,4 C) Ağustos, en soğuk ay ise (ortalama 2,0 C) Şubat ayıdır. Yıllık rutubet ortalaması yüzde 77, yağış ortalaması ise 691,4 mm'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Silivri'nin Toplam Nüfusu 217.163 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıda artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

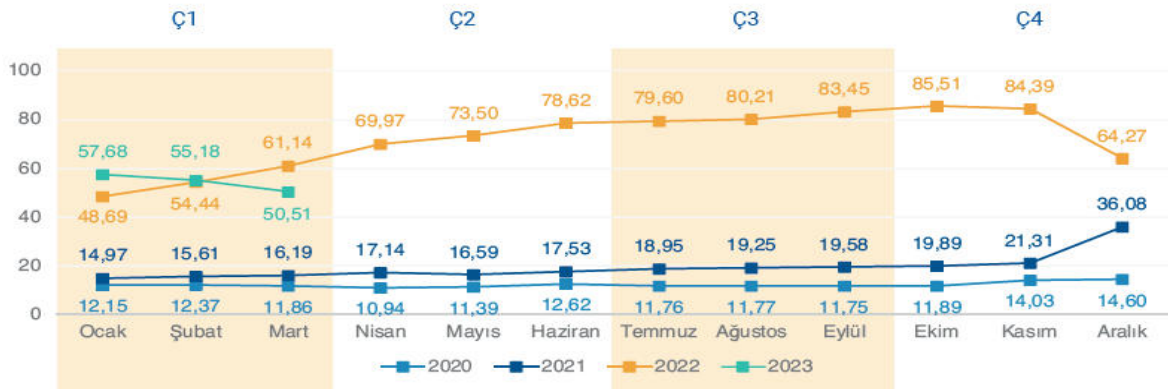
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

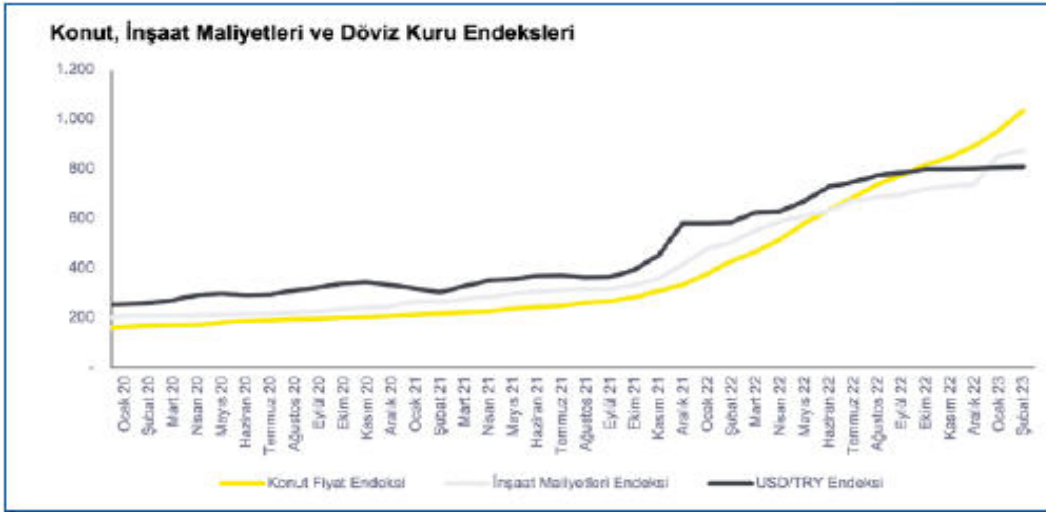
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır. Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Konut bölgesinde yer almaları.
- * Çevre yollarına yakın olmaları.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamında olmaları
- * Planda yol cepheli olmaları.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde boş ve satılık parsellerin fazla olması.
- * Planda parsellerin terklerinin bulunuyor olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

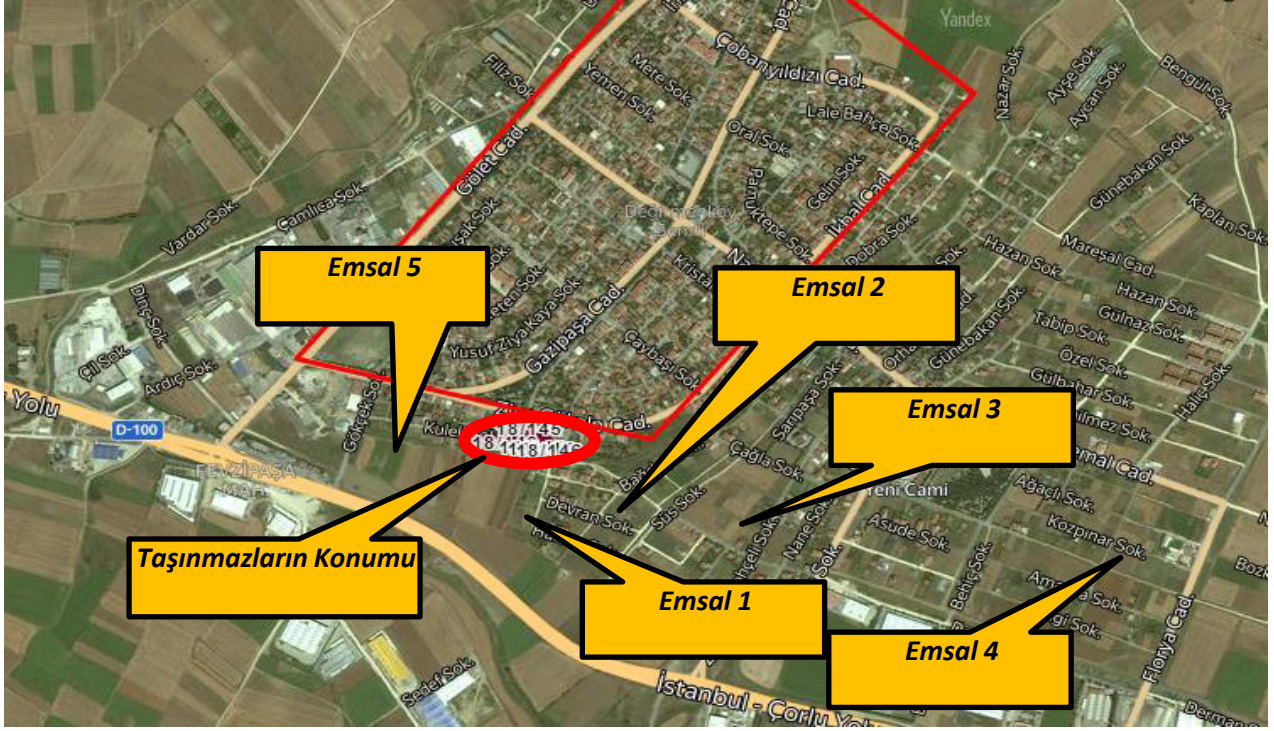
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu parsellerin değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ EMSAL HARİTASI



1 Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 532 172 82 74
ALINAN BİLGİ

DUMAN EMLAK

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 474 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 474 .-M² 3.500.000 .-TL 7.384 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 532 799 18 24
ALINAN BİLGİ

DÜNYA EMLAK

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 500 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 500 .-M² 3.550.000 .-TL 7.100 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

EMPIRE TÜRK EMLAK

TEL 1 ; 0 536 709 83 40

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 520 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 520 .-M² 3.499.000 .-TL 6.729 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

AKGÜN GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 572 53 84

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.35, E=1.00, H=3 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 500 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 500 .-M² 2.950.000 .-TL 5.900 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

DÜNYA EMLAK

TEL 1 ; 0 532 799 18 24

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 525 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 525 .-M² 4.050.000 .-TL 7.714 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 18 ADA 149 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		3.500.000 SATILIK BENZER 0%	3.550.000 SATILIK BENZER 0%	3.499.000 SATILIK BENZER 0%	2.950.000 SATILIK BENZER 0%	4.050.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1600 (net)	474 7.384 ORTA KÜÇÜK -8%	500 7.100 ORTA KÜÇÜK -8%	520 6.729 ORTA KÜÇÜK -8%	500 5.900 ORTA KÜÇÜK -8%	525 7.714 ORTA KÜÇÜK -8%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT H=4 KAT	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=3 KAT ORTA KÖTÜ 10%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-18%	-18%	-8%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5830	6.055	5.822	5.518	5.428	6.326

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri için istenen fiyatların imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 6.000.-TL/m² ile 7.500.-TL/m² arasında değişmektedir. Emsal taşınmazlar için istenilen rakamlarda pazarlık payı mevcuttur. 18 ada 149 parselin tapu yüzölçümü 2.287,27 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 1.600 m² dir. Emsallerin tümünün net arsa vasıflı olması nedeni ile 18 ada 149 parsel için karşılaştırma tablosu bu veriler dikkate alınarak yapılmıştır. Parselin net alanı üzerinden ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 5.830.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer parsellerin birim m² değerleri 18 ada 149 parsel nirengi alınarak takdir edilmiştir. 18 ada 145 parselin tapu yüzölçümü 938,25 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 900 m² dir. 18 ada 146 parselin tapu yüzölçümü 561,93 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 180 m² dir. 18 ada 147 parselin tapu yüzölçümü 620,23 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 250 m² dir. 18 ada 148 parselin tapu yüzölçümü 554,38 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 260 m² dir. Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 18 ada 146 parsel için ruhsatlandırmanın 309 m² yüzölçümünden, 18 ada 147 parsel için ruhsatlandırmanın 341 m² yüzölçümünden, 18 ada 148 parsel için ruhsatlandırmanın 305 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir.

NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada/Parsel No	İmarlı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
18/145	900,00	5.830	5.247.000,00	5.250.000,00
18/146	309,00	6.200	1.915.800,00	1.920.000,00
18/147	341,00	6.200	2.114.200,00	2.110.000,00
18/148	305,00	6.200	1.891.000,00	1.890.000,00
18/149	1.600,00	5.830	9.328.000,00	9.330.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			20.500.000 TL	

TAPU ALANI ÜZERİNDEN TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
18/145	938,25	5.596	5.250.000,00
18/146	561,93	3.417	1.920.000,00
18/147	620,23	3.402	2.110.000,00
18/148	554,38	3.409	1.890.000,00
18/149	2.287,27	4.079	9.330.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			20.500.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. 18 ada 145 parsel üzerindeki yapının ekonomik değerinin olmadığı düşünüldüğünden göz ardı edilmiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların yola ve park alanına terklerinin olması, planda içlerinden yol geçiyor olması, üzerinde proje geliştirebilecek yüz ölçüme ve bütünlüğe sahip olmamaları nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

5 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	20.500.000 TL
--	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, boş durumdadırlar.

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

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 18 ada 145 parsel üzerinde ruhsatsız yapılmış olan gecekondulu tipi yapı bulunmaktadır. Ekonomik değeri olmayan bu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etki edecek bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 18 ada 145 parsel üzerinde ruhsatsız yapılmış olan gecekondu tipi yapı bulunmaktadır. Ekonomik değeri olmayan bu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

İmar planına göre terklerinin bulunması, nitelikleri ve alanları göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

Parsellerin terk miktarları görevli memurdan şifahi olarak öğrenilmiş olup, ruhsat aşamasında değişiklik gösterebileceği düşünülmektedir. Ruhsat aşamasında değerlerin revize edilmesi önerilmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet arsanın;

11.10.2023 tarihli toplam değeri için;

20.500.000 TL .-TL

(Yirmi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

22.550.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOGRAFLAR











**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/149
Taşınmaz Kimlik No:	23886015	AT Yüzölçüm(m2):	2287.27
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9358	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Silivri - 02-07-2020 16:51 - 15268	
Beyan	3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54497246	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2287.27	2287.27	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 09snw2H249 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/145
Taşınmaz Kimlik No:	23828470	AT Yüzölçüm(m2):	938.25
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9354	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415166	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	938.25	938.25	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6otvP5Tz4o** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/146
Taşınmaz Kimlik No:	23828471	AT Yüzölçüm(m2):	561.93
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9355	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415167	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	561.93	561.93	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EhRN5szRHH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/147
Taşınmaz Kimlik No:	23884926	AT Yüzölçüm(m2):	620.23
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9356	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54495645	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	620.23	620.23	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MZUULm6QeN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/148
Taşınmaz Kimlik No:	23828472	AT Yüzölçüm(m2):	554.38
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9357	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

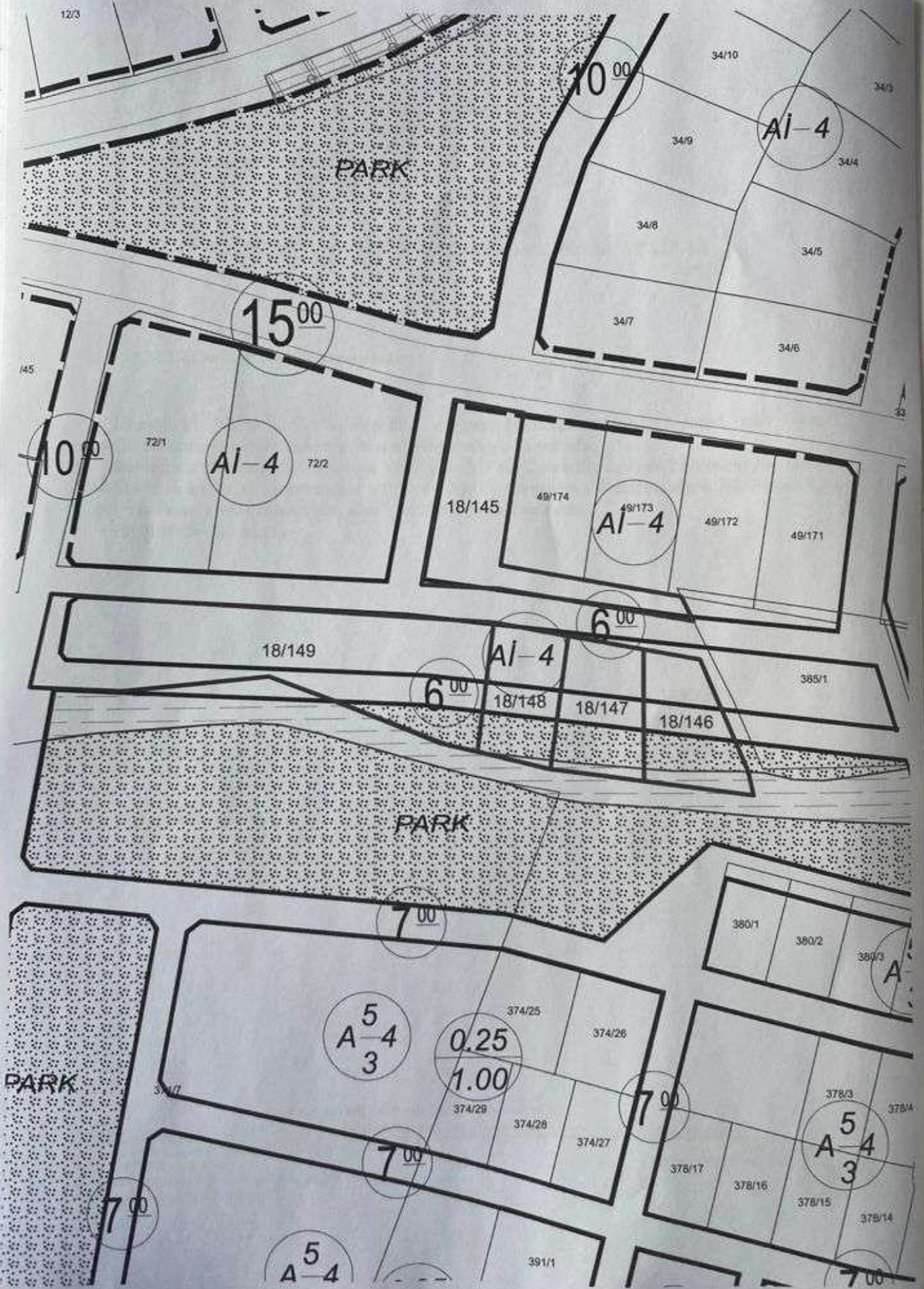
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415168	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	554.38	554.38	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4Vke-s7j5p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.







T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1438783
Konu : İmar Durumu Verilmesi

10.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

Seyitnizam Mah., Demirciler Sitesi 10. Cad. No : 7/5, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi 29.07.2022 tarihli ve 1430531 sayılı başvurunuz.

İlgi başvurunuz ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 18 ada 145, 146, 147, 148 ve 149 parsel sayılı taşınmazların imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

21.10.1992 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde; söz konusu 18 ada 145 parsel, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak, 18 ada 146, 147 ve 148 parsel, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Dere Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak ve 18 ada 149 parsel ise, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak planlandığı hususunda, gereğini bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

Eki:
1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A001A8C06166 Doküman No:1438783 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>

Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl 1302 Faks: 0212 727 08 29
Kep:silivribelediyesi@hs03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Yemen OBALI
4442047 dhl 1302





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

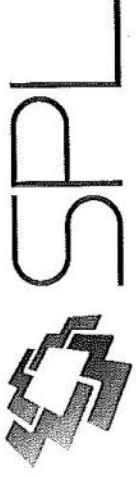
Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

