

## ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ  
DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ  
129 ADA 1-2-3-6-7-8 PARSELLER  
(ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.)

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZYAŞAR**  
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.  
Seyrühizam Mah. Demirler Sit. 10. Cad.  
Ayaz Is. Merkezi No: 7/8 Blok Kat: 1  
Zeytinburnu / İSTANBUL  
Tel: 0212 634 04 40 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 12:02

SERİFE  
SEDA  
YÜCEL  
KARAGÖZ

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

Tarih: 11/10/2023 15:39

EREN  
KURT

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

Tarih: 11/10/2023 15:49

ÖZY-2309004 SİLİVRİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.09.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	4.09.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	10.11.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.10.2023
<b>RAPOR NO</b>	ÖZY-2309004
<b>KULLANIM AMACI</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ 129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	FEVZİPAŞA MAHALLESİ GÖLET CADDESİ 129 ADA 6-7 NOLU PARSELLER, DİNÇ SOKAK 129 ADA 1-8 NOLU PARSELLER, ARDIÇ SOKAK 129 ADA 2-3 NOLU PARSELLER, SİLİVRİ / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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
- 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 (kopya)
- Ek 3** - Yapılaşmaya ilişkin belgeler (kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - 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 129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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 129 ada 1-2-3-6-7-8 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-2309004 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ÖZY-2101088	ÖZY-2201104	ÖY-2208054
<b>Rapor Tarihi</b>	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
<b>Rapor Konusu</b>	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	12.230.000 TL	24.541.000 TL	37.081.000 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 : TAHTA KÖPRÜ  
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 <sup>2</sup> )	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	129	1	ARSA	1.285,00	104	10222	4979	24.09.2003
2	129	2	ARSA	602,28	104	10223	3401	18.08.1999
3	129	3	ARSA	2.277,72	104	10224	3300	07.07.2003
4	129	6	ARSA	685,31	105	10227	8539	21.05.2013
5	129	7	ARSA	3.452,49	105	10228	2168	23.03.2006
6	129	8	ARSA	902,46	105	10229	8820	14.07.2008

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.09.2023 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **129 Ada 6 Parsel Üzerinde;**

#### **Şerhler Hanesinde:**

TEDAŞ lehine 25.12.2019 tarih, 35985 yevmiye ile 1 TL bedel karşılığında 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır.

Diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 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;

**129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu parseller;** 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında E=0.50, H=2 kat, 12,50 metre olmak üzere sanayi alanında kalmaktadırlar. Minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Çekme mesafesi 10 metredir. Sosyal ve İdari Tesislerde max.h=9.50 metredir. (emsale dahildir)

Silo, Baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç ve makineler gibi teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde yükseklik yenecek=27.50 metreyi aşmamayacak şekilde yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

İlgili parsellerde yapı ruhsatına esas imar durumu aşamasında talep edilen parsellere göre tevhid şartı değerlendirilecektir.

Parsellerin net parsel olduğu, terklerinin bulunmadığı bilgisi şifahen edinilmiştir.



## 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:

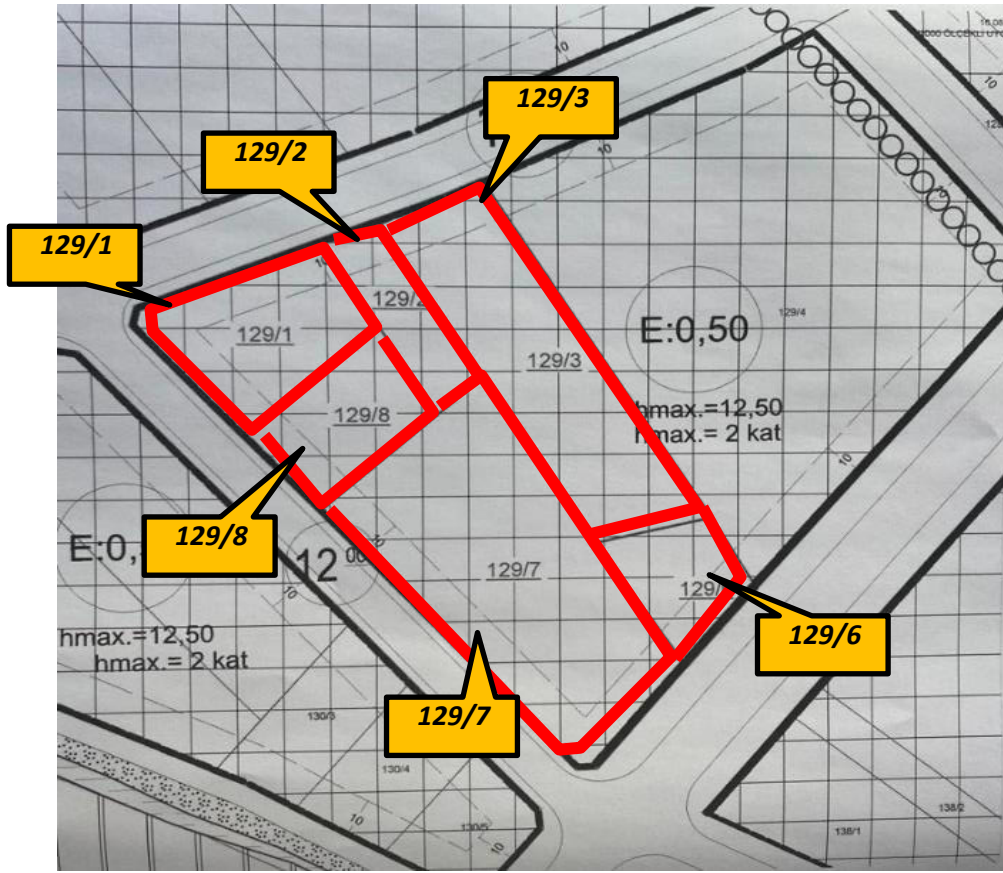
- İmar Planında Yapı Adaları içerisinde belirtilmiş Yapı Düzeni, İnşaat Emsalleri ve Yapı Yükseklikleri esastır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Yapı inşaat alanı= KAKS x İmar parseli alanıdır.
- Bu planlarda yer almayan hususlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

### II. Grup Sanayi:

Sütten mamül gıdalar, meyve ve konserve yapımı, nişasta, glikoz, maya, salça, çay, makarna vs. yiyecek maddeler, alkolsüz içecekler, tütün işletmesi, iplik, kesim, büküm, sarma vb. kağıt mamülleri, trikotaj fabrikası, süt, kenevir, yapıştırıcılar, kozmik tuvalet eşyası, parfümeri, kokulu sabun, ecza, sabun, temizleyicilerin paketlenmesi, seramik imalatı, teneke, alüminyum vs. metal ambalaj maddeleri, makina montajı, elektrik aletleri, ışıklandırma araçları, fotoğraf makineleri, otomotiv tali malzemeleri, metal ürünlerini levha şeklinde mal, buz fabrikası, plastik mamüller, ambalaj malzemeleri, imalat. Min parsel alanı: 5000 m<sup>2</sup> dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

- Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

(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

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde **129 ada 6 parsele ait olan imar dosyası tarafımızca incelenmiştir. İncelenen dosyasında;**

\* 08.04.1975 tarih, 2/27 sayılı inşaat ruhsatnamesi ( yol kotu üzerinde 1 katlı, 91 m<sup>2</sup> alanlı yapı için tanzim edilmiş )

\* Tarihi okunamayan, 3/24 sayılı inşaat ruhsatnamesi ( yol kotu üzerinde 1 katlı, 161 m<sup>2</sup> alanlı yapı için tanzim edilmiş, yapı ilavesi için verilmiş olan ) - bu ruhsatnamenin projesi bulunmamaktadır.

\* 05.03.1985 tarihli 16/130 sayılı yıkım kararı ( ruhsatsız ve yola tecavüzlü kısmının yıkım kararı )

\* 30.12.1976 tarih, 1/7 sayılı yapı tatil tutanağı ( 14,00 \* 7,60 ) m<sup>2</sup> lik temel döşemesi nedeni ile tanzim edilmiş

\* 15.05.1991 tarih, 228/19 sayılı encümen kararı ( yapının batı cephesinde 179 m<sup>2</sup> alanlı 2 katlı müştemilat yapımı nedeni ile tanzim edilmiş )

\* 22.12.2018 tarihli K9LV5E47 sayılı yapı kayıt belgesi ( 1.170 m<sup>2</sup> alanlı yapı için verilmiş ) görülmüştür.

\* 08.04.1975 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Diğer taşınmazlara ait imar arşivinde herhangi bir dosya bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - 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

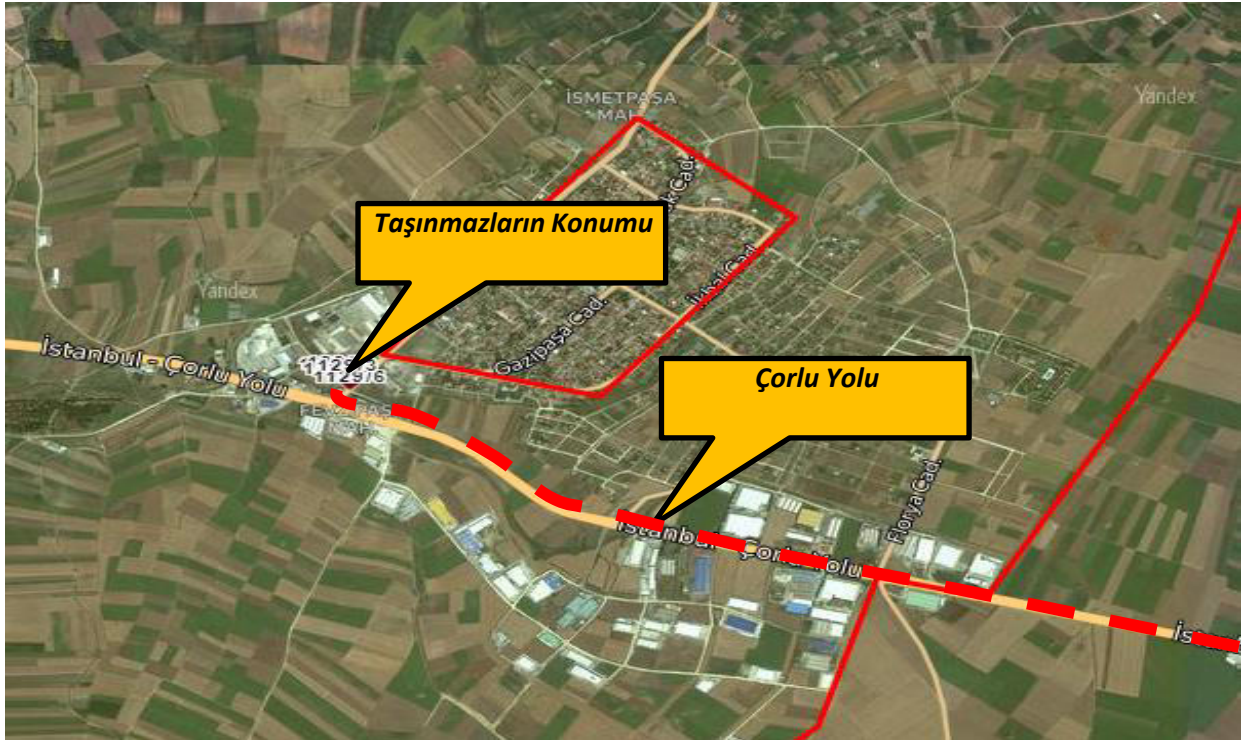
İş bu rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu, arsa vasıflı parsellerdir. Parseller dörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptirler. 129 ada 1 parsel üzerinde sökülüp taşınabilir prefabrik tek katlı yatakhane amaçlı kullanılan konteyner tipi yapı bulunmaktadır. 129 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 129 ada 3 parsel üzerinde 1 adet trafo, ekonomik değeri olmayan sac-galvaniz tek katlı depo tarzı yapılar bulunmaktadır. 129 ada 6 parsel üzerinde 2 katlı imalathane tarzı yapı bulunmaktadır. 129 ada 7 parsel üzerinde 2 adet sac-galvanizden mamul depo tarzı yapı bulunmaktadır. 129 ada 8 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

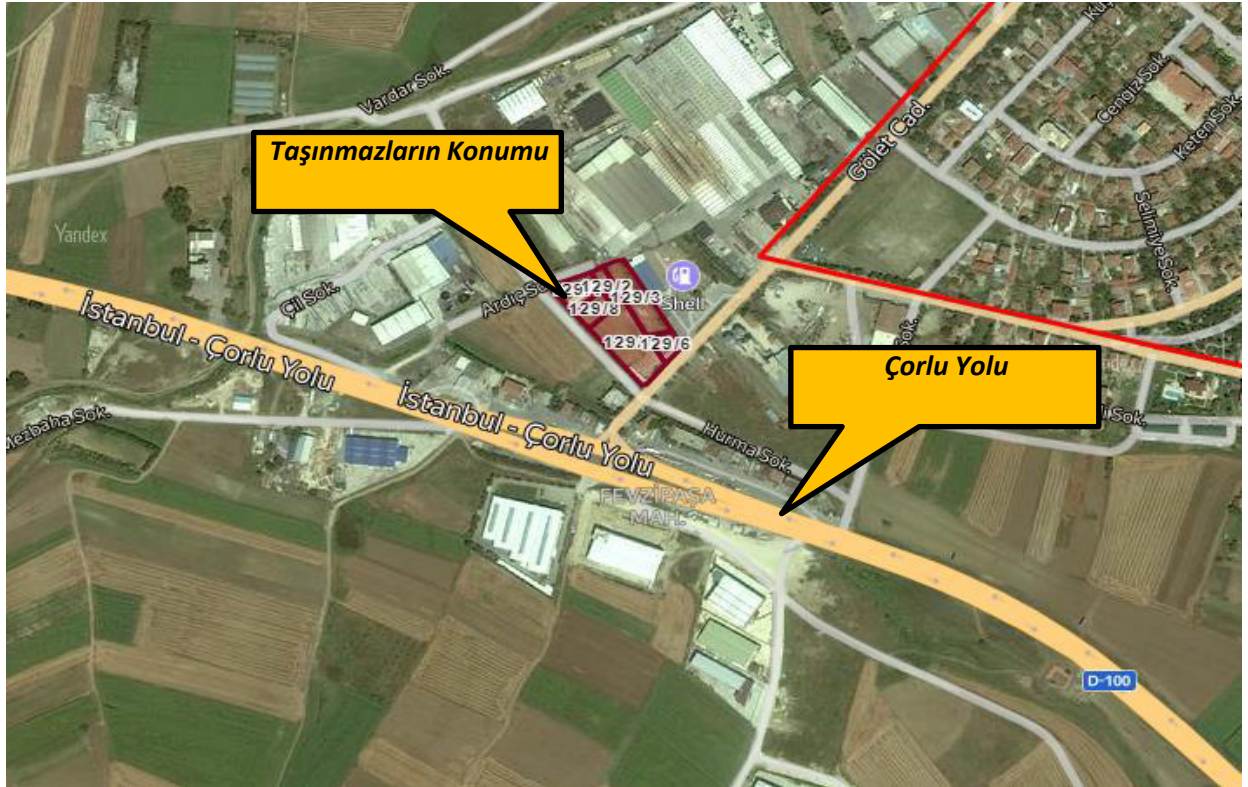
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Çorlu- İstanbul Yolu'na yakın konumludur. Konu taşınmazların bulunduğu bölge depolar, fabrikalar ve yer yer boş arsaların bulunduğu bir konumdur. Alt yapı imkanları tamamlanmıştır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım yakın konumlu Gölet Caddesi'ni kullanan toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**129 Ada 1 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 1.285,00 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 42 metre cephesi, batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 32 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde sökülüp taşınabilir prefabrik tek katlı yatakhane amaçlı kullanılan konteyner tipi yaklaşık brüt 270 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Bu prefabrik yapılar taşınabilir olduklarından değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

**129 Ada 2 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 602,28 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 13 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**129 Ada 3 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 2.277,72 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 23 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 1 adet trafo, ekonomik değeri olmayan sac-galvaniz tek katlı depo tarzı yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar ekonomik değerlerinin olmaması nedeni ile değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

**129 Ada 6 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 685,31 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda güney cephesinde Gölet Caddesi'ne yaklaşık 25 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m<sup>2</sup>, normal katı yaklaşık brüt 372 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır.

**129 Ada 7 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 3.452,49 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda güney cephesinde Gölet Caddesi'ne yaklaşık 32 metre cephesi, batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 85 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 2 adet sac-galvanizden mamul depo tarzı yaklaşık brüt 128 m<sup>2</sup> yapı bulunmaktadır. Bu yapılar ekonomik değerlerinin olmaması nedeni ile değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

**129 Ada 8 Nolu Parsel:** Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 902,46 m<sup>2</sup>'dir. Parselin planda batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 22 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 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 km<sup>2</sup>'dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km<sup>2</sup>). 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, Kurfalı, 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) hazırlamış 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

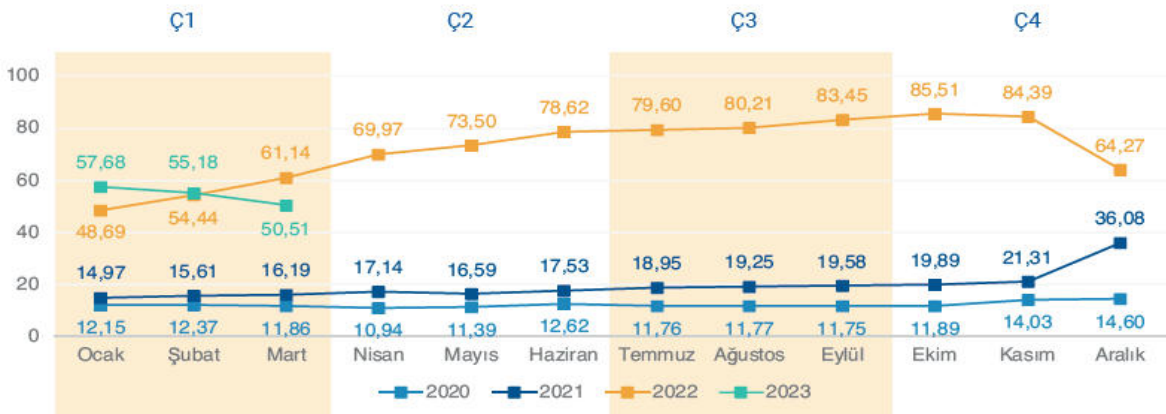
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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.

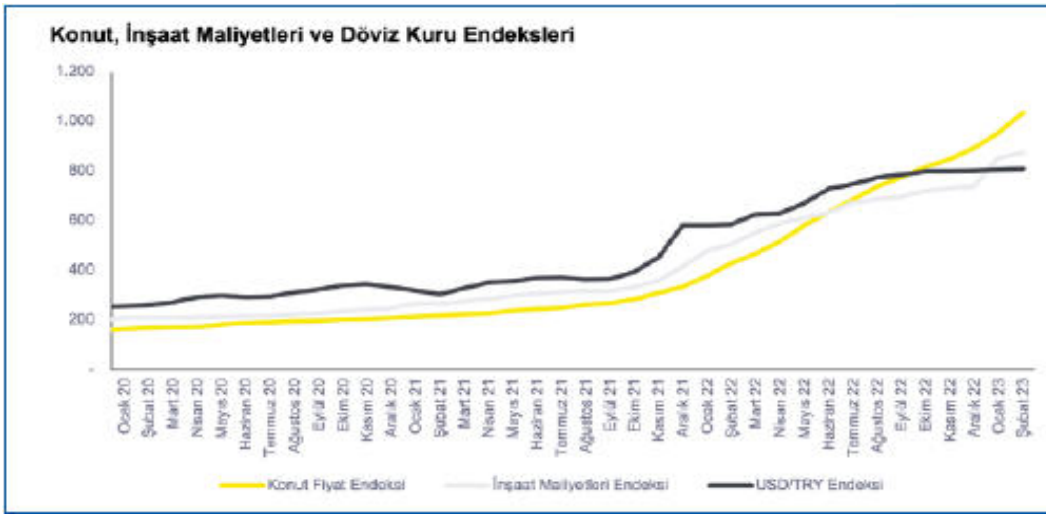
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 işinde 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

- \* Sanayi bölgesinde yer almaları.
- \* Çevre yollarına yakın olmaları.
- \* 1/1000 ölçekli plan kapsamında olmaları
- \* Planda yol cepheli olmaları.
- \* 129 ada 6 parsel üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Yakın çevresinde boş ve satılık parsellerin fazla 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

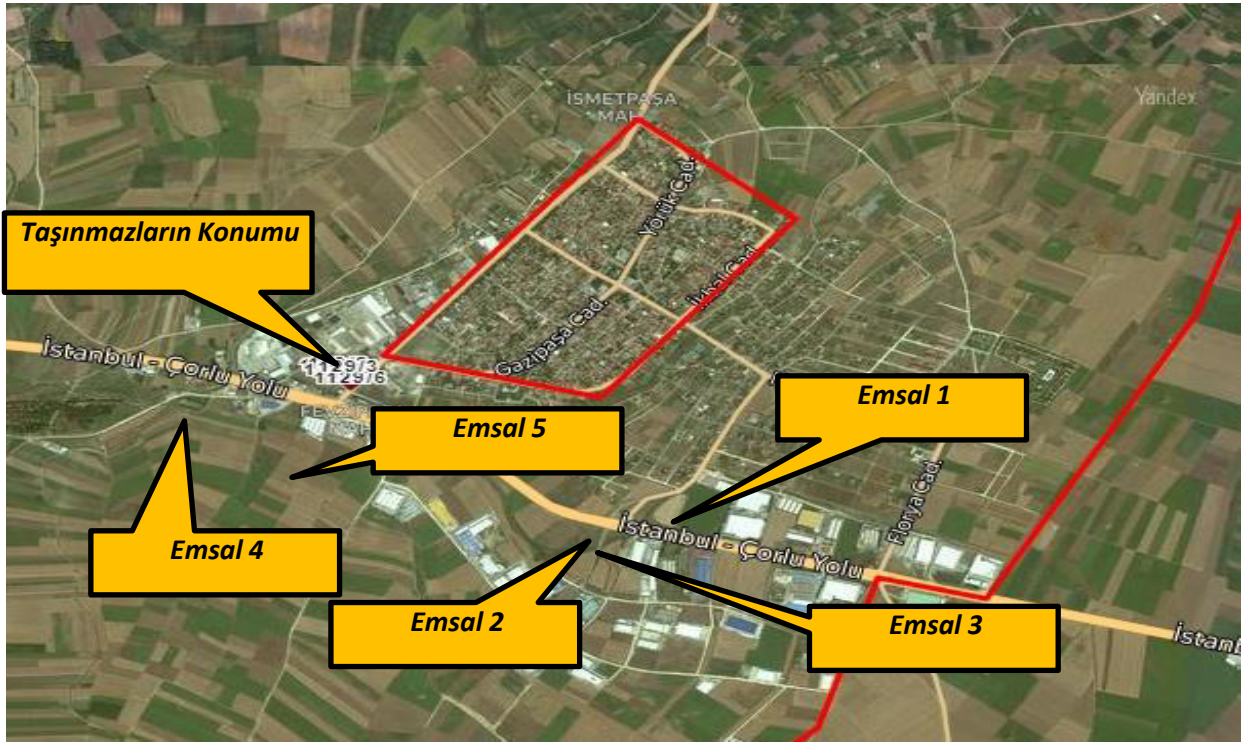
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

129 ada 1-2-3-7-8 parsellerin değerlemesinde, 129 ada 6 parselin arsa değeri takdirinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi, 129 ada 6 parselin yasal ve mevcut durum değerlemesinde Yeniden İnşa Etme Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### ARSA EMSALLERİ EMSAL HARİTASI



#### 1 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 233 27 79

#### ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu'na cepheli olan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 12.845 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (313 ada 5 parsel)

**SATILIK** 12845 .-M<sup>2</sup> 257.000.000 .-TL 20.008 .-TL/M<sup>2</sup>

#### SAHİBİNDEN

#### 2 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 543 916 04 58

#### ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 14.120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 7 parsel)

**SATILIK** 14120 .-M<sup>2</sup> 250.000.000 .-TL 17.705 .-TL/M<sup>2</sup>

**3 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**REMAX GELİŞİM**

TEL 1 ; 0 212 856 11 12

**ALINAN BİLGİ**

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park ve refüj alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 1.443 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 8 parsel)

**SATILIK** 1443 .-M<sup>2</sup> 16.000.000 .-TL 11.088 .-TL/M<sup>2</sup>

**4 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**REMAX REFERNAS**

TEL 1 ; 0 212 824 44 24

**ALINAN BİLGİ**

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 5.467 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır.

**SATILIK** 5467 .-M<sup>2</sup> 54.000.000 .-TL 9.877 .-TL/M<sup>2</sup>

**5 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**EMKA GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 212 728 38 38

**ALINAN BİLGİ**

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 3.673 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır.

**SATILIK** 3673 .-M<sup>2</sup> 35.000.000 .-TL 9.529 .-TL/M<sup>2</sup>

**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 olmaktadır. 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% - (-11%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 129 ADA 7 PARSEL)</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		257.000.000	250.000.000	16.000.000	54.000.000	35.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3452,49	12.845	14.120	1.443	5.467	3.673
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		20.008	17.705	11.088	9.877	9.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU	SANAYİ E=0.50	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	-40%	-20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-52%	-52%	-50%	-20%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>7830</b>	<b>9.604</b>	<b>8.499</b>	<b>5.544</b>	<b>7.902</b>	<b>7.623</b>

### 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 m<sup>2</sup> birim değeri için imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup istenilen rakamlarım 9.500-TL/m<sup>2</sup> ile 20.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği ancak bu rakamlar üzerinde pazarlık payları olduğu öğrenilmiştir. 129 ada 7 parselin ortalama satış birim m<sup>2</sup> değeri emsal karşılaştırma tablosunda 7.830.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Diğer parsellerin birim m<sup>2</sup> değerleri 129 ada 7 parsel nirengi alınarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
129/1	1.285,00	7.830	10.062.000 TL
129/2	602,28	7.830	4.716.000 TL
129/3	2.277,72	7.830	17.835.000 TL
129/6	685,31	7.830	5.366.000 TL
129/7	3.452,49	7.830	27.033.000 TL
129/8	902,46	7.830	7.066.000 TL
TOPLAM			72.078.000 TL

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

129 ada 6 parselin üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m<sup>2</sup>, normal katı yaklaşık brüt 372 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yapının 252 m<sup>2</sup> lik kısmı ruhsatlı olup diğer kısmı sonradan ruhsatsız olarak imal edilmiş bu kısımlarla birlikte toplamda 1.170 m<sup>2</sup> alanlı yapı için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. İmar barışının 2. aşaması olan tapu tescili tamamlanmamıştır. Ancak yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır. Fiili durumda yaklaşık 1030 m<sup>2</sup> kapalı alan ölçülmüş olup bu kadarlık kısım yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

129 ADA 6 Parsel TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	7.830 .-TL/M <sup>2</sup>	X	685,31 M <sup>2</sup> =	5.366.000 .-TL
Bina Değeri (Yasal Alan)	2.900 .-TL/M <sup>2</sup>	X	252,00 M <sup>2</sup> =	730.800 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	2.600 .-TL/M <sup>2</sup>	X	778,00 M <sup>2</sup> =	2.022.800 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı ve Geliştirme Maliyeti v.b.) =				762.400 .-TL
TOPLAM =				8.882.000 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				8.882.000 .-TL

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
Ada/Parsel No	Taşınmazın Yasal Durum Değeri (TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (.-TL)
129/1	10.062.000 TL	10.062.000 TL
129/2	4.716.000 TL	4.716.000 TL
129/3	17.835.000 TL	17.835.000 TL
129/6	8.882.000 TL	8.882.000 TL
129/7	27.033.000 TL	27.033.000 TL
129/8	7.066.000 TL	7.066.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>75.594.000 TL</b>	<b>75.594.000 TL</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların sanayi imarlı olmaları, müteahhit tarafından proje geliştirilmesi tercih edilmeyeceği 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 ve Maliyet Yaklaşımları Yöntemlerine göre;

<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>75.594.000 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>75.594.000 TL</b>

### 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 varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde tek yöntem kullanılmıştır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile pazar yöntemi ile değer elde etmenin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 129 ada 6 parsel üzerinde yapı bulunması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, 129 ada 6 parsel dışındakilerde değerlemeye konu olacak ekonomik değeri olan bir yapı bulunmamaktadır. 129 ada 6 parseldeki yapının tamamı için değer takdir edilmiştir.

### 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.

### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

129 ada 6 parselin üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m<sup>2</sup>, normal katı yaklaşık brüt 372 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yapının 252 m<sup>2</sup> lik kısmı ruhsatlı olup diğer kısmı sonradan ruhsatsız olarak imal edilmiş bu kısımlarla birlikte toplamda 1.170 m<sup>2</sup> alanlı yapı için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. İmar barışının 2. aşaması olan tapu tescili tamamlanmamıştır. Ancak yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır. Fiili durumda yaklaşık 1030 m<sup>2</sup> kapalı alan ölçülmüş olup bu kadarlık kısım yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya/tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**

#### **6.5.9 - 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 değerini veya devrini olumsuz etkileyecek takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazların nitelikleri ve alanları nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap ettikleri düşünülmektedir.



## 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 6 adet taşınmazın

11.10.2023 tarihli toplam yasal ve mevcut durum değeri için;

**75.594.000 TL .-TL**

**(Yetmiş Beş Milyon Beş Yüz Doksan Dört Bin Türk Lirası )**

kıymet takdir edilmiştir.

6 ADET TAŞINMAZIN YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>75.594.000</b>	<b>84.041.600</b>

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**













**129/6 Parsel**









T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Doldurmadan önce boşlukları AÇIKLAMAYI okuyunuz.) Çizim No. 1/1 Sahife No. 1/1 Dosya No. 1/1

SÖZLÜM I - Yapının yeri (Adres):  
Bölüm: Kınemithane  
Mahalle: Bezirgan  
Bölge: Kızılcakaya  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1  
İmar durumu numarası: 1/1

SÖZLÜM II - Yapının niteliği ve temel özellikleri:  
A. Yapı türü: Çatılı Katlı Adli, Sosyal ve Adli: **Sakın Evi**  
B. Yapı türü: Adli ve Sosyal: **Çatılı Katlı Adli**

SÖZLÜM III - İmarat ruhsatnamelerinin kapsamı:  
1 - Yeni yapı için verilmiştir.   
2 - Eski yapı için imar için verilmiştir.   
3 - Tadilat için verilmiştir.   
4 - Tamirat için verilmiştir.   
5 - Bakım için verilmiştir.

SÖZLÜM IV - Yapının katlarına ait özellikler:  
Katlar: 1, 2, 3, 4, 5  
Kullanım alanı: 13.65  
Yapı alanı: 13.65

SÖZLÜM V - Yapının yapıya elverişli ve kullanılabilecek inşaat malzemeleri için özellikler:  
a) İskelet: 1. Çelik, 2. Betonarme, 3. Alüminyum, 4. Diğer  
b) İskelet dışı yapı malzemeleri: 1. Beton, 2. Beton blok, 3. Brülme, 4. Tuğla, 5. Alüminyum, 6. Diğer

SÖZLÜM VI - Yapının katlarına ait özellikler ve yapılar:  
1. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat  
2. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat

SÖZLÜM VII - İnşaatın yapıldığı yer ve özellikler:  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1

Yapının adı: Kızılcakaya Sakın Evi  
Yapının niteliği: Çatılı Katlı Adli, Sosyal ve Adli

Yapının katlarına ait özellikler:  
1. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat  
2. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat

Yapının yapıldığı yer ve özellikler:  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1

T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Doldurmadan önce boşlukları AÇIKLAMAYI okuyunuz.) Çizim No. 1/1 Sahife No. 1/1 Dosya No. 1/1

SÖZLÜM I - Yapının yeri (Adres):  
Bölüm: Kınemithane  
Mahalle: Bezirgan  
Bölge: Kızılcakaya  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1  
İmar durumu numarası: 1/1

SÖZLÜM II - Yapının niteliği ve temel özellikleri:  
A. Yapı türü: Çatılı Katlı Adli, Sosyal ve Adli: **Sakın Evi**  
B. Yapı türü: Adli ve Sosyal: **Çatılı Katlı Adli**

SÖZLÜM III - İmarat ruhsatnamelerinin kapsamı:  
1 - Yeni yapı için verilmiştir.   
2 - Eski yapı için imar için verilmiştir.   
3 - Tadilat için verilmiştir.   
4 - Tamirat için verilmiştir.   
5 - Bakım için verilmiştir.

SÖZLÜM IV - Yapının katlarına ait özellikler:  
Katlar: 1, 2, 3, 4, 5  
Kullanım alanı: 13.65  
Yapı alanı: 13.65

SÖZLÜM V - Yapının yapıya elverişli ve kullanılabilecek inşaat malzemeleri için özellikler:  
a) İskelet: 1. Çelik, 2. Betonarme, 3. Alüminyum, 4. Diğer  
b) İskelet dışı yapı malzemeleri: 1. Beton, 2. Beton blok, 3. Brülme, 4. Tuğla, 5. Alüminyum, 6. Diğer

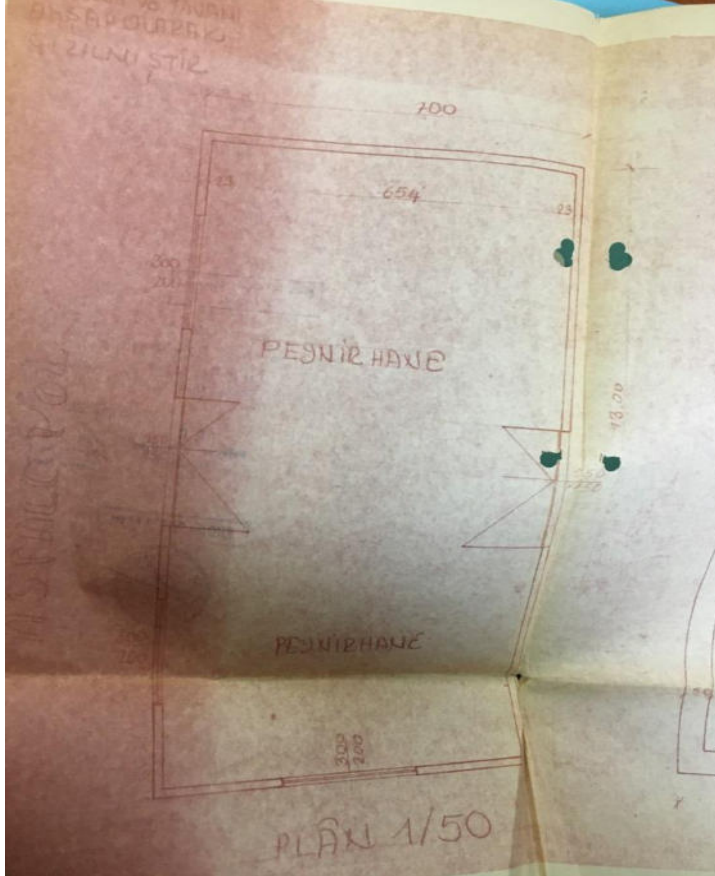
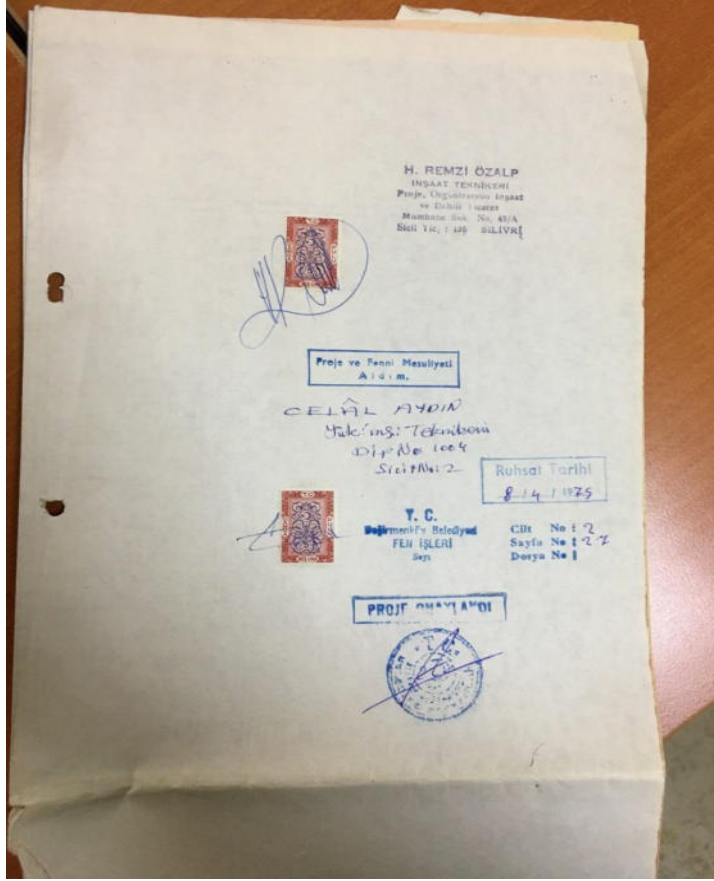
SÖZLÜM VI - Yapının katlarına ait özellikler ve yapılar:  
1. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat  
2. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat

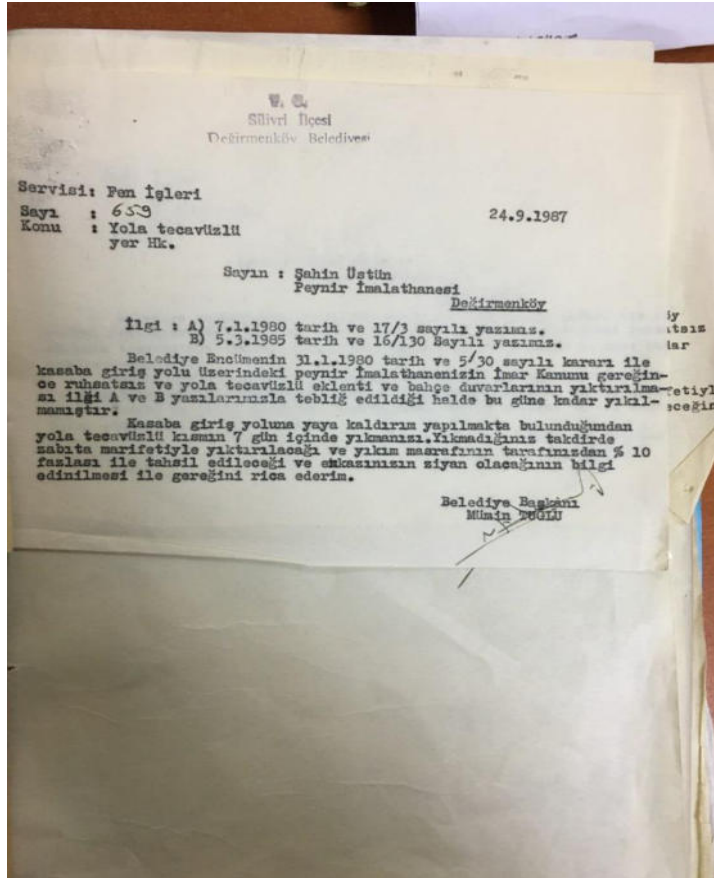
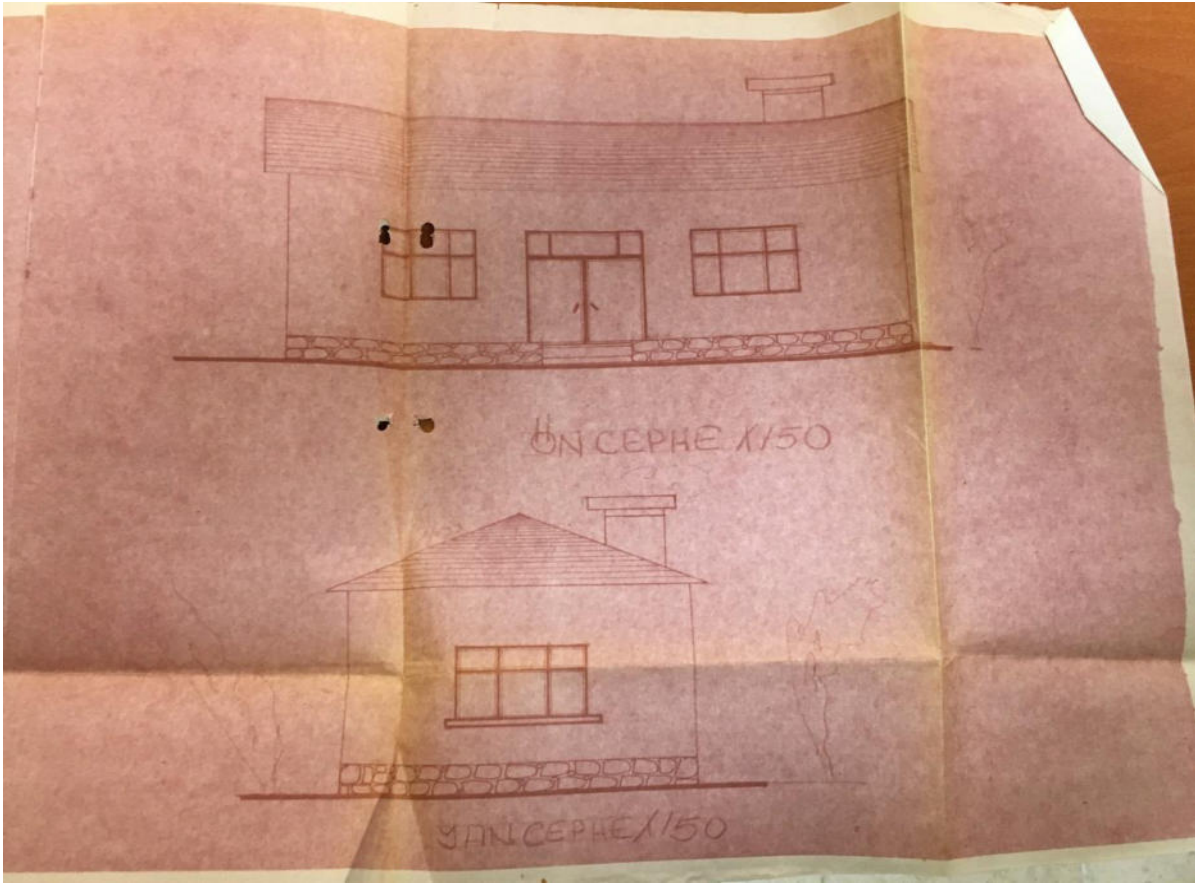
SÖZLÜM VII - İnşaatın yapıldığı yer ve özellikler:  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1

Yapının adı: Kızılcakaya Sakın Evi  
Yapının niteliği: Çatılı Katlı Adli, Sosyal ve Adli

Yapının katlarına ait özellikler:  
1. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat  
2. Kat: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat

Yapının yapıldığı yer ve özellikler:  
Yerleşim alanı: Kızılcakaya  
Pafta numarası: 1/1  
Ada numarası: 1/1  
Parcel numarası: 1/1





T. C. DEĞİRMENLİ BELEDİYESİ  
FEN İŞLERİ Cilt : 1  
No. : 7 Sayfa : 7

**YAPI DURDURMA ZAPTI**

YAPININ  
Kazası : Silivri Proje tarih ve No. :  
Mahallesi : Köy girişi Ruhsatname tarih ve No. :  
Sokağı : (Mandıra) Sahibinin adı ve adresi :  
Kapasite : Peynir imalathane Mesul fen adamının adı ve adresi :  
Ada numarası : Binası önü Mesul fen adamının ünvanı :  
Parşel numarası : (Kırsalhanesi)  
İmar durumu T. : / / 19 No.  
İmar işi T. : / / 19 No.

Zaptın tutulduğu sırada yapının umumi durumu  
Kısa arka saftadır. (1400x250) m'lik temel  
bataklık alanı ile sınırlıdır.

Ruhsat, proje ve mevzuata göre yapıda tespit edilen ayrıntılar  
Yukarıda yer ve zabıt tarihindeki durumu ile ruhsat ve projesine göre ayrıntılar  
(ruhsatın olduğu) tespit edilmiş bulunması yapıya 6-7 nci maddesine  
dayanarak iptal edilmiş olduğuna ve yapıya girilecek yerlerin mühürlenmesine  
ve mevcut mevzuata, inşaat feni usul ve kaidelerine aykırı olan kısımların yıkılarak  
kaldırılması veya Belediyeye müraعات edilip iptal veya tadilat projelerinin tasdik  
özelliklerinde yeniden izin alınmadıkça yapıya devam edilemeyeceğini ve devam edildiği  
durumda İmar Kanununun 20 nci maddesi uyarınca bu duruma emrinden sonra yapı  
akademi için Belediyeye rapor tasdik edilerek maliyet bedeli kadar ceza alınacak  
kısımlar için Belediyeye rapor tasdik edilerek İmar Kanununun 19  
maddesi kapsamında tebliğ edilmiş olan duruma getirilmesine İmar Kanununun 19  
maddesi gereğince yapı sahibi SAHİN ÖSTAN ile yapının mesul fen  
adamının tebliğ edildiğine dair duruma emri mutasamman  
olarak bu zabıt dört nüsha olarak tarafımızdan tasnim alınarak ve okunarak imsalandı.  
Zabıtın imza tarihi : 30/12/1976 Bl. Z. Memuru  
Bl. Z. Komiseri veya Z. Memuru  
Yapı sahibi  
Fahri Üstün

1- Bu belge üç nüshadır.  
2- Belediyeye sunulan nüsha yazı ve cümleleri silinir.  
3- İmar Kanununun 19 ncu maddesinde tasvir edilmiş üzere ayrıntılar yapı yanında  
bulunmadıkça veya zabıtı tebliğ etmek istememeleri halinde bu zaptın bir  
nüshası ruhsatıya yazılı olarak ibaretleriyle posta ile yollanır.  
(Belediye Ruhsatına Verilince)

**ENCÜMEN KARAR KAĞIDI**

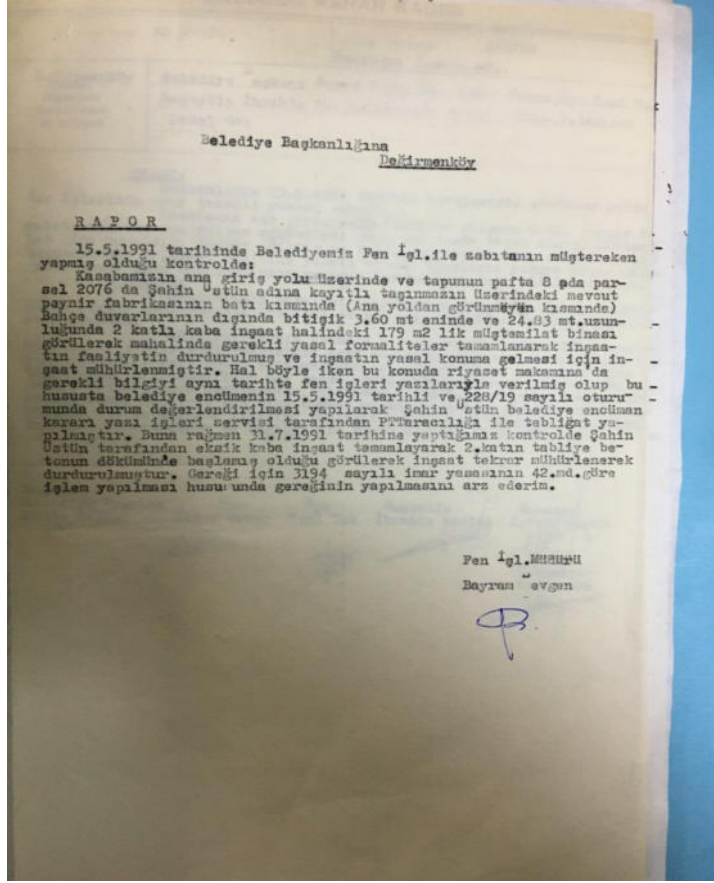
Karar Tarihi : 15.5.1991 Karar Numarası : 228/19  
Us: Kaçak İnşaat İK.

Belediye Başkanı Mehmet Tulu, Üye Yusuf Orhan, Üye Kani Tok, Başkan Yardımcısı İbrahim Parlak, Başkan Yardımcısı Ayhan Öndü, Veteriner Erdal Gök

**TALİM**  
Başkanlığın 15.5.1991 tarihli havalesiyle anılmaya gelen Fen İşlerinin aynı tarihli yazısı okundu.  
Kasabamız ana giriş yolu üzerinde bulunan Üstün peynir imalathanesinin ana yolun karşısındaki arka tarafında kaçak olarak inşaat yapıldığı tespit edilmiş ve kaçak yapılan binalar mühürlenerek durdurulmuş mülkiyet sahibine yazmış olduğu binaların yansaya uygun hale getirilmesi için tebliğat yapılmışının istendiğine dair bilgisi görüldü.

**KARAR**  
Başkanlığın havalesiyle anılmaya gelen Fen İşleri Müdürlüğü'nün peynir imalathanesi hakkında düzenlenen emrinin okunarak görüldüğü ve sonucunda Mülkiyeti Üstün'ün ait toplam 8 parça 2076 parselde bulunan peynir imalathanesinin arka cephesinin izanına olarak kaçak inşaat yapıldığı tespit edilmiş inşaatın konğu parsellere tesviye edilip inşaatın kaldırılması için adı geçen yerin mülkiyet sahibi tarafından emre göre Mülkiyet Sahibine bildirilmesine, bildirimin sonra meydana gelen değişikliklerden sonra mülkiyet sahibine inşaat yapılmasına ilişkin emrinin verilmesi ile bu hususta ilgili tebliğat yapılmışının emrinin 15.5.1991 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi. 15.5.1991

Başkan Mehmet Tulu Üye Yusuf Orhan Üye Kani Tok Başkan Yardımcısı İbrahim Parlak Başkan Yardımcısı Ayhan Öndü Veteriner Erdal Gök



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/2
Taşınmaz Kimlik No:	23828974	AT Yüzölçüm(m2):	602.28
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	104/10223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416015	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	602.28	602.28	İmar (TSM) 18-08-1999 3401	-



Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VEJxlrUYoq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/3
Taşınmaz Kimlik No:	23899924	AT Yüzölçüm(m2):	2277.72
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10224	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54516578	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2277.72	2277.72	Satış 07-07-2003 3300	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n9tipGdlIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/6
Taşınmaz Kimlik No:	23886022	AT Yüzölçüm(m2):	685.31
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238955686	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	685.31	685.31	Satış 21-05-2013 8539	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıl )	ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLE MESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Silivri - 25-12-2019 15:59 - 35985	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 18DR2Exrh9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/7
Taşınmaz Kimlik No:	23828976	AT Yüzölçüm(m2):	3452.49
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416017	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3452.49	3452.49	Satış 23-03-2006 2168	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hO-eDr9ovy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/8
Taşınmaz Kimlik No:	23828977	AT Yüzölçüm(m2):	902.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10229	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
73013858	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	902.46	902.46	Satış 14-07-2008 8820	-



Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DXLPaYVs3W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/1
Taşınmaz Kimlik No:	23828973	AT Yüzölçüm(m2):	1285.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	104/10222	Arsa Pay/Payda:	
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

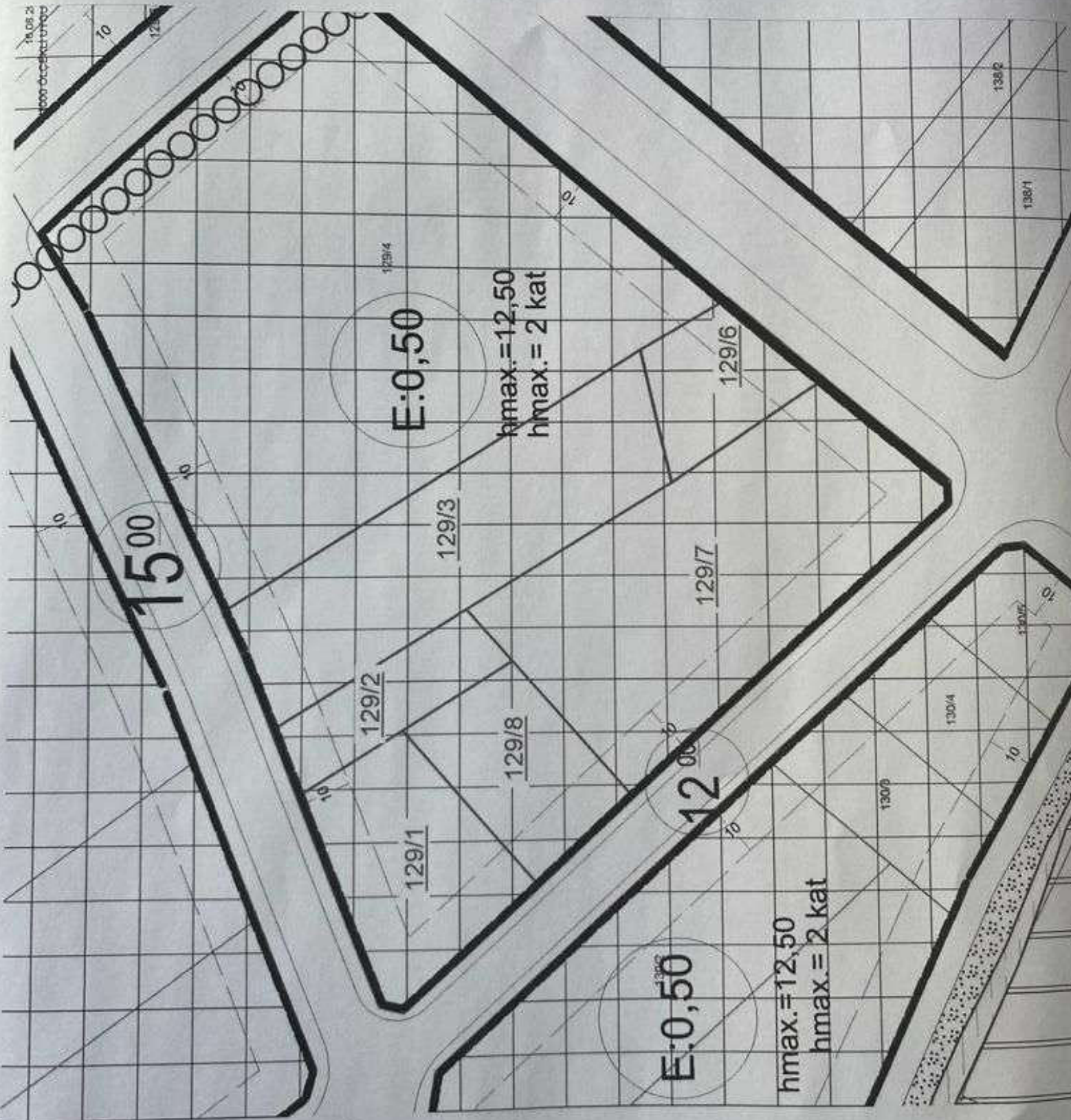
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416014	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1285.00	1285.00	Satış 24-09-2003 4979	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GI\_GrdRlr0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR





T.C.  
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1445455  
Konu : İmar Durumu Verilmesi

19.08.2022

**ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE**

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

İlgi 29/07/2022 tarihli ve 1430539 sayılı yazınız.

İlgi dilekçe ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 129 ada 1-2-3-6-7-8 no'lu parsellerin imar durumu bilgisi Belediyemizden istenmiştir.

Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 129 ada 1-2-3-6-7-8 no'lu parseller, 21.10.1992 tarihli Değirmenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanında kalmakta olup, Emsal:0.50, min parsel alanı: 5000 m<sup>2</sup> dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

Silo, baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç ve makinalar gibi; Teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde yükseklik Yençok=27.50 metreyi aşmayacak şekilde, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

İlgili parsellerde yapı ruhsatına esas imar durumu aşamasında talep edilen parsellere göre tevhid şartı değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN  
Başkan Yardımcısı

Ek: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A101A8C0FDE2 Doküman No:1445455 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>

Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL

Telefon: 4442047 dhl.1303 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:  
Muhammet AKSU  
4442047 dhl.1303





## 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. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

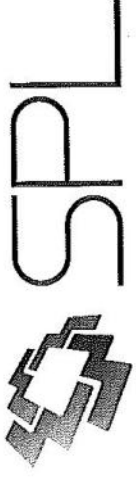
(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003 )

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

