

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN 115 ADA 5 PARSEL ÖMERLİ KASABA EVLERİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.02.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.03.2021
RAPOR TARİHİ	08.03.2021
RAPOR NO	ISGY-2102012
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖMERLİ MAHALLESİ 115 ADA 5 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ÖMERLİ MAHALLESİ 115 ADA 5 PARSEL KASABA EVLERİ ÇEKMEKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409533) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	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.

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
- 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 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 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 Analizi
 - 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** - Tapu Belgesi ve Tapu Kaydı
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - 16 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Değer Listesi
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 115 ada 5 parselde inşa edilecek olan Ömerli Kasaba Evleri projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 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 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2102012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 SPK mevzuatı kapsamında 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2003097	ISGY-2009127	
Rapor Tarihi	30.06.2020	17.12.2020	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	21.670.000	24.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ÖMERLİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 115
Parsel No : 5
Alanı (m²) : 15.313,76
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No : 11841-14394
Cilt No : 34
Sayfa No : 3306
Tapu Tarihi : 20.01.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri ilgili kurum tarafından temin edilerek tarafımıza iletilmiş olup, 01.02.2021 tarihinde alınmış olan ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

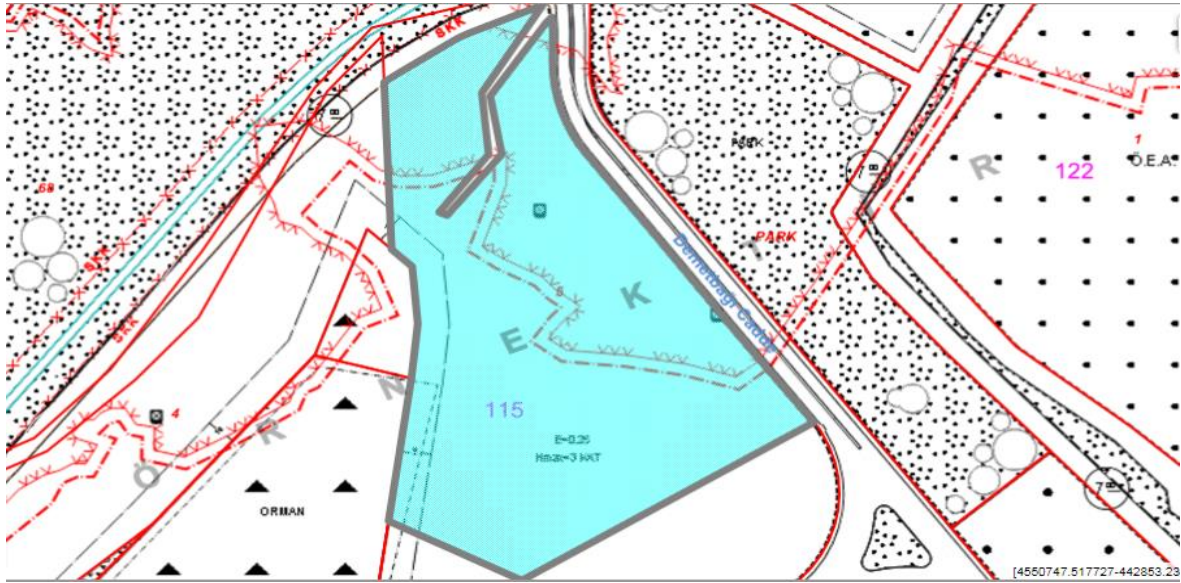
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın 1057905/1574374 hissesinin 02.07.2020 tarih 11841 yevmiye ile Altınhas Holding A.Ş. Mülkiyetinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür. Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'nin 516469/1574374 hissesi 20.01.2021 tarih ve 1311 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş bu rapor konusu 115 ada 5 parsel 27.07.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=0.25, ayırık nizam, 3 kat konut imarlı olup kısmen Taşkın Koruma Alanı'ndan etkilenmektedir. Ön bahçe çekme mesafesi 5m., yan ve arka bahçe çekme mesafesi 3 m.'dir.



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 Ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Notları ile bir bütündür.
- 2) Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3) Ticari Alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 4) Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları maksimum 60 m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla, Belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenlenebilir.
- 5) 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etüdler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
- 6) Devlet Orman Alanları'na bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 10 m. yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir.
- 7) 6831 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine adına Orman sınırları dışına çıkarılan ve Orman Tahdit Haritaları'nda 2B sahası olarak belirlenen alanlarda yasal durum netleşinceye (tapu senedi alınmadan ve kadastral haritalar kesinleşmeden) kadar hiçbir imar uygulaması yapılmayacaktır.
- 8) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 9) Eğitimden dolayı kazanılan ve iskan edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dahildir.
- 10) Taşkın riski taşıyan Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerdeki yapıların dereye en yakın binalarında, bodrum katına izin verilmeyecektir. Ancak zemin ve bina teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.
- 11) TAKS ve KAKS değerleri net alan üzerinden uygulanacaktır. Terk miktarı parselin %40'ını geçmesi durumunda veya daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin kamuya bedelsiz terk veya devir edilmesi şartıyla, KAKS değeri parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- 12) Uygulama Hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 13) Moloz ve toprak döküm alanı açılmaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat, Belediyesi'nin iznine tabidir.
- 14) Mahallenin, köyün ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şekli, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi belirleyecektir.
- 15) Konut alanlarında binaların yola bakan cephelerinin bodrum ve zemin katlarında İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında dükkan yapılabilir.
- 16) İmar Kanunu'nun 23. maddesi geçerlidir.

17) Planlama alanı içinde ilgili Koruma Kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve kurul kararları esas alınacaktır.

18) Tespit edilmiş olup, tescil işlemleri tamamlanmamış parsellerde, ilgili KTVKK görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

19) Planlama alanındaki doğal değerlerin korunması ve ihyası için (orman alanları, peyzaj değerleri olan alanlar, vadi tabanları ve endemik bitki örtüsü özelliği gösteren alanlar) uygulama aşamasında, Belediyesi'nce ilgili tedbirler alınacaktır.

20) Planlama alanında, uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Binanın (hangi işlevde olursa) oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir.

21) İnşaat yapımı ve diğer altyapı hatlarının inşasında, İGDAŞ altyapı hatlarına minimum yaklaşma mesafesi 1.00 m.dir.

22) Planla belirlenen Hmax. irtifaları içinde kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenmiştir.

1.1 UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

1.3. Max.E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılır.

b) Max.E=0.25, Hmax.=3 kat irtifada ayırık, ikiz ayırık nizam ve sıra ev yapılabilir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 3 m.'dir.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.

e) Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir.

f) ±0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.

g) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

h) İfraz şartları:

h-1) 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m²'den küçük ifraz yapılamaz.

h-2) İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).

h-3) Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

h-4) İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

i) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.

j) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

k) Kişi başına inşaat alanı 40 m², hane büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplanmıştır.

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

Son üç yıllık dönem içerisinde parselin imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 09.08.2019 tarih ve 2019/3282 ruhsat sayılı A, B, F ve G Bloklarına ait isim değişikliği ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. A,B,F ve G Bloklarının 29.06.2017 tarih ve 2017/5155 ruhsat sayılı Yeni Yapı Ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat belgelerinin tüm listesi ilgili kurum yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A1	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A2	28.06.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A3	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A4	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A5	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A6	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A7	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A8	09.08.2019	2019/3282	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
B1	09.08.2019	2019/3282	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B2	09.08.2019	2019/3282	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B3	09.08.2019	2019/3282	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B4	09.08.2019	2019/3282	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
F1	09.08.2019	2019/3282	1	662,61 m ²	0,00 m ²	662,61 m ²	IV.B
F2	09.08.2019	2019/3282	1	662,61 m ²	0,00 m ²	662,61 m ²	IV.B
G1	09.08.2019	2019/3282	1	705,64 m ²	0,00 m ²	705,64 m ²	IV.B
G2	09.08.2019	2019/3282	1	705,64 m ²	0,00 m ²	705,64 m ²	IV.B
TOPLAM			16	6.779,06 m ²	0,00 m ²	6.779,06 m ²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

115 ada 5 parselde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, kat irtifakı tesis edilmemiştir. Halihazırda inşaa faaliyetlerde başlamamış durumdadır. Ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması nedeni ile proje olarak değerlemesi yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Zinde Yapı Denetim Ltd.Şti.
İnönü Mh. Kayışdağı Cd. No:124 İç Kapı No:1 Ataşehir/İSTANBUL

2.3.7 - Proje 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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada 5 parselde yer alan 15.313,76 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Kasaba Evleri Projesi içerisinde yer almaktadır.

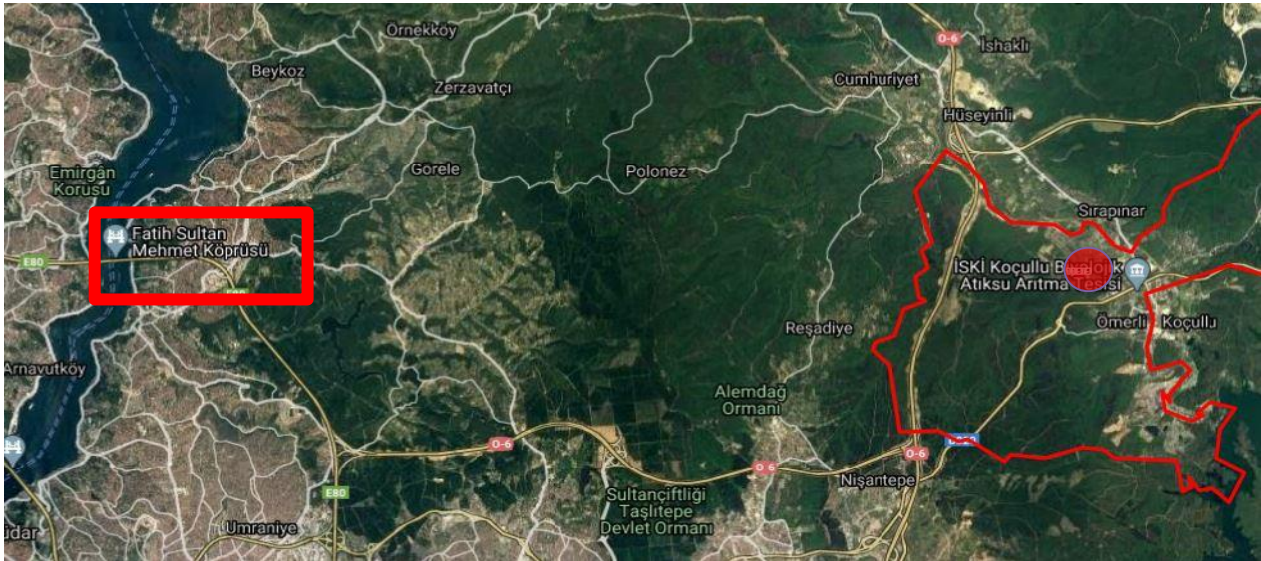
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

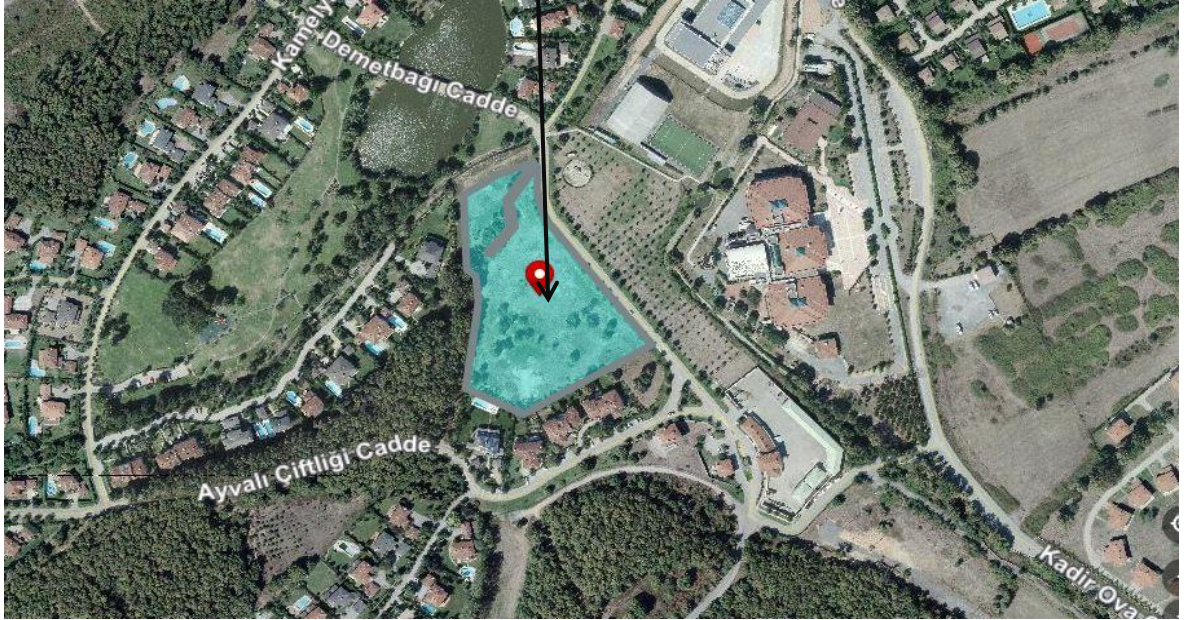
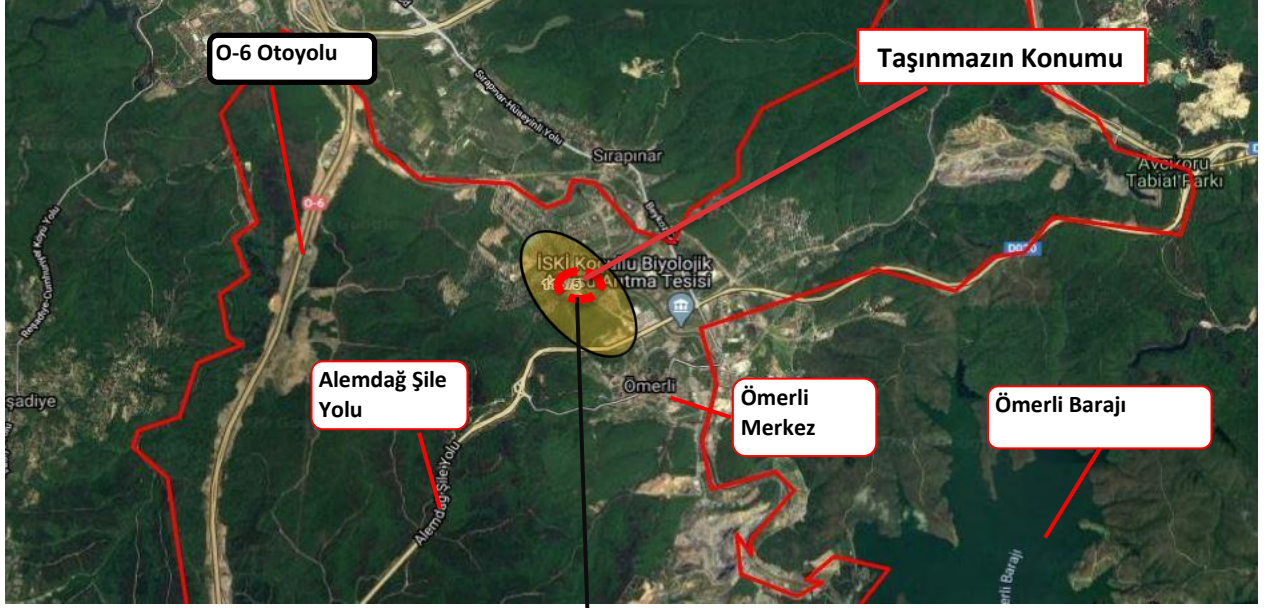
Proje Çekmeköy İlçesi'nde Ömerli Mahallesi'nde yer almaktadır. Sırapınar Mahallesi'ne oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Ömerli Köyü Ormanı, Meşeli Evler, Bahçeşehir Koleji Ömerli Kampüsü, Ömerli Park 2 ve Sedir Evleri bulunmaktadır.

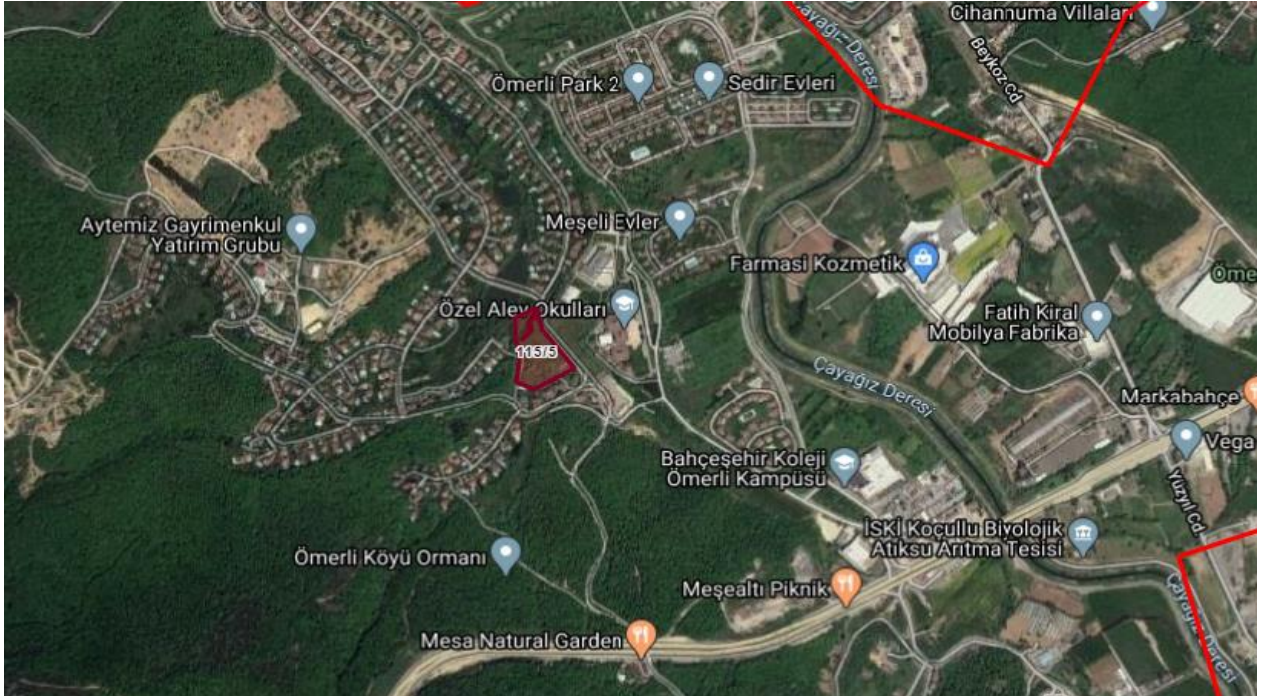
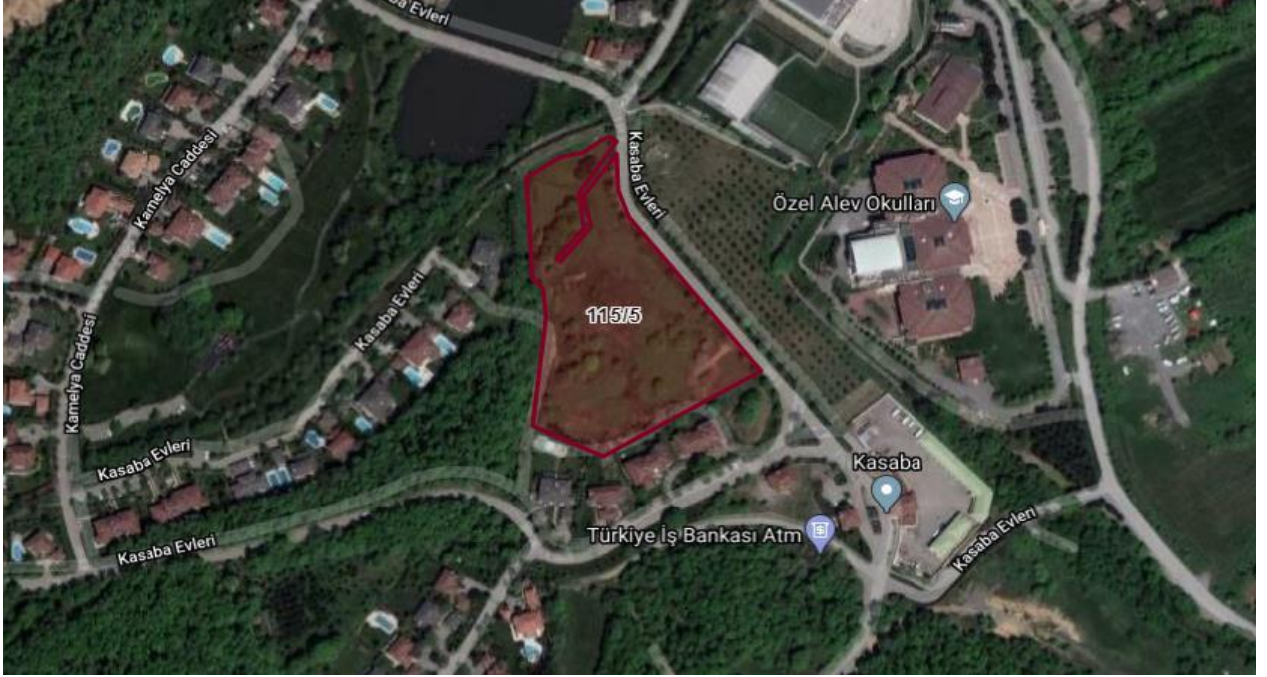
Yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. O-6 Otoyolu ve Alemdağ-Şile Yolu ve Ömerli Merkez'e yakın konumda bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Çekmeköy Merkez üzerinden Cömert Sokağı yönünden güneybatı yönünde yaklaşık 2,4 km devam edildiğinde Kasaba Evleri Sitesi projesine ulaşılmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 28 km, O-6 Otoyolu'na yaklaşık 3,5 km, Ömerli Merkezine yaklaşık 7,2km mesafededir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 115 ada 5 parsel 15.313,76 m² arsa üzerinde konumlanmış olup Kasaba Evleri Projesi olarak planlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje kapsamında 16 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmamış olup, ruhsat ve projelerine istinaden tamamı konut kullanımlıdır. Ruhsat ve projelerine göre toplam 16 adet konut bloğu bulunmaktadır. Müşteriden ibraz edilen icmal listelerine göre projede A tipi teras dahil satılabilir alanı toplam 1.838,40 m², B tipi teras dahil satılabilir alanı toplam 1.086,28 m², F tipi teras dahil satılabilir alanı toplam 778,64 m², G tipi teras dahil satılabilir alanı toplam 952,98 m² olup, projedeki toplam teras dahil satılabilir alan 4.656,30 m²'dir.

Projede yer alan bloklar A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, F1, F2, G1, G2 bloklar olarak tanımlanmıştır.

A tipi villalar: Parselin kısmen Batı ve kısmen Kuzeybatısında yer alan konut bloklarıdır. Sekizer adet blokta her blok başına 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 4+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 229,80 m²'dir.

B tipi villalar: Parselin kısmen Kuzeybatı ve kısmen Güneybatısında yer alan konut bloklarıdır. Dörder adet blokta her blok başına 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 4+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 271,57 m²'dir.

F tipi villalar: Parselin kısmen Güneybatısında yer alan konut bloklarıdır. İkişer adet blokta her blok başına 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 5+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 389,32 m²'dir.

G tipi villalar: Parselin kısmen Güneybatısında yer alan konut bloklarıdır. İkişer adet blokta her blok başına 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 6+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 476,49 m²'dir.

Ayrıca her bir bağımsız bölüm için tahsis edilmiş farklı büyüklüklerde bahçe alanları bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için 2019 tarihli yapı ruhsatları bulunmakta olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.



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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi 2019 yılı verilerine göre kadın ve erkek olarak toplam 264.508 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy İlçesi 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılması ile oluştu. İlçenin nüfusu 2019 yılı verilerine göre 132.612 erkek 131.896 kadın olmak üzere toplamda 264.508'dir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, deprem sonrasında sağlam zeminiyle, gayrimenkul sahibi olmak isteyenleri kendisine çekerek prim yapan bir bölge olarak göze çarpmaktadır. Şile Otobanı sayesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yoluna bağlanan bu ilçeden Avrupa Yakası'na geçiş kolay olduğu gibi, Anadolu Yakası'nın merkez ilçelerine de ulaşımında herhangi bir problem söz konusu olmamaktadır. Merkezlere bu kadar yakın olmasına rağmen çevresindeki çam ormanları sayesinde, İstanbul'un kargaşasından uzaktır.

Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy'ün nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 kişiye ve 2007 yılında bu sayı yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişiye ulaşmıştır.



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 Gayrimenkul Piyasası 2019 İkinci Yarı Araştırma Raporu)

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir.

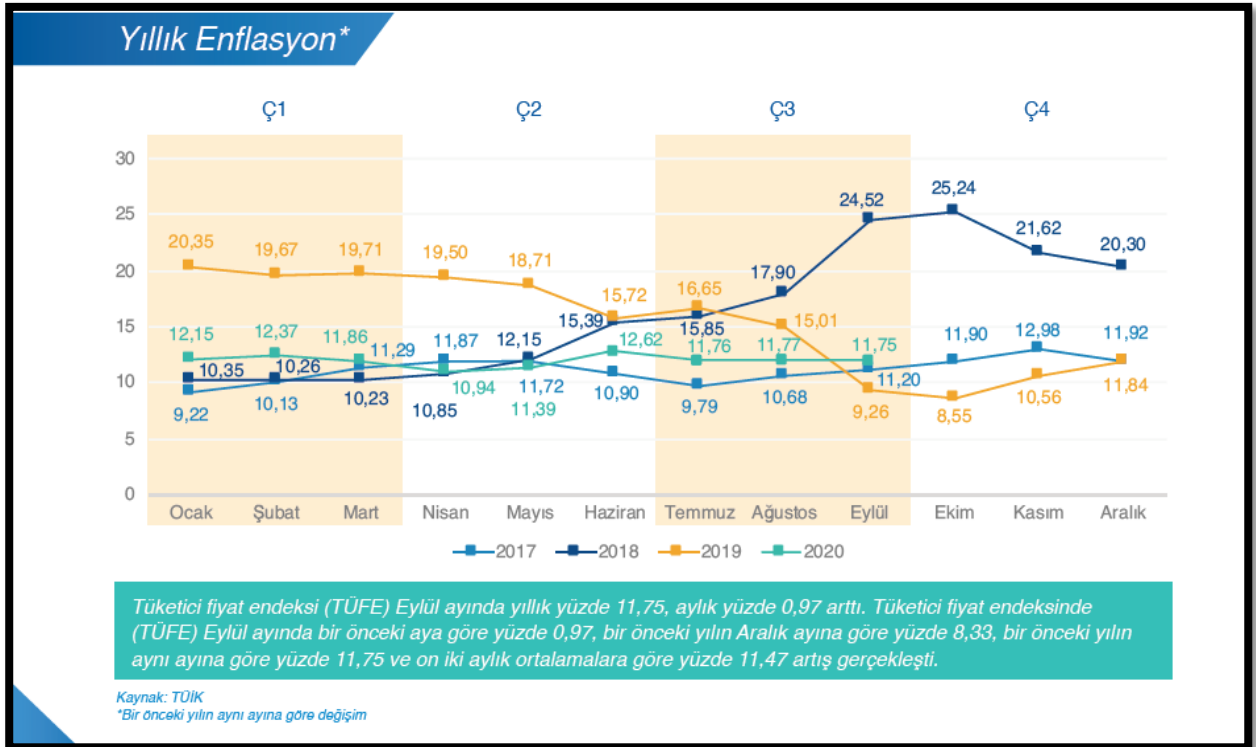
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International Gayrimenkul Piyasası 2020 İlk Yarı Araştırma Raporu)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırların % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çekmeköy Belediyesi, Çekmeköy Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup O-6 otoyoluna yaklaşık 3,50 km mesafede yer almaktadır.
- * Nitelikli konut projelerine yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- ✦ Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * İnşaat henüz başlamamıştır.

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa 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

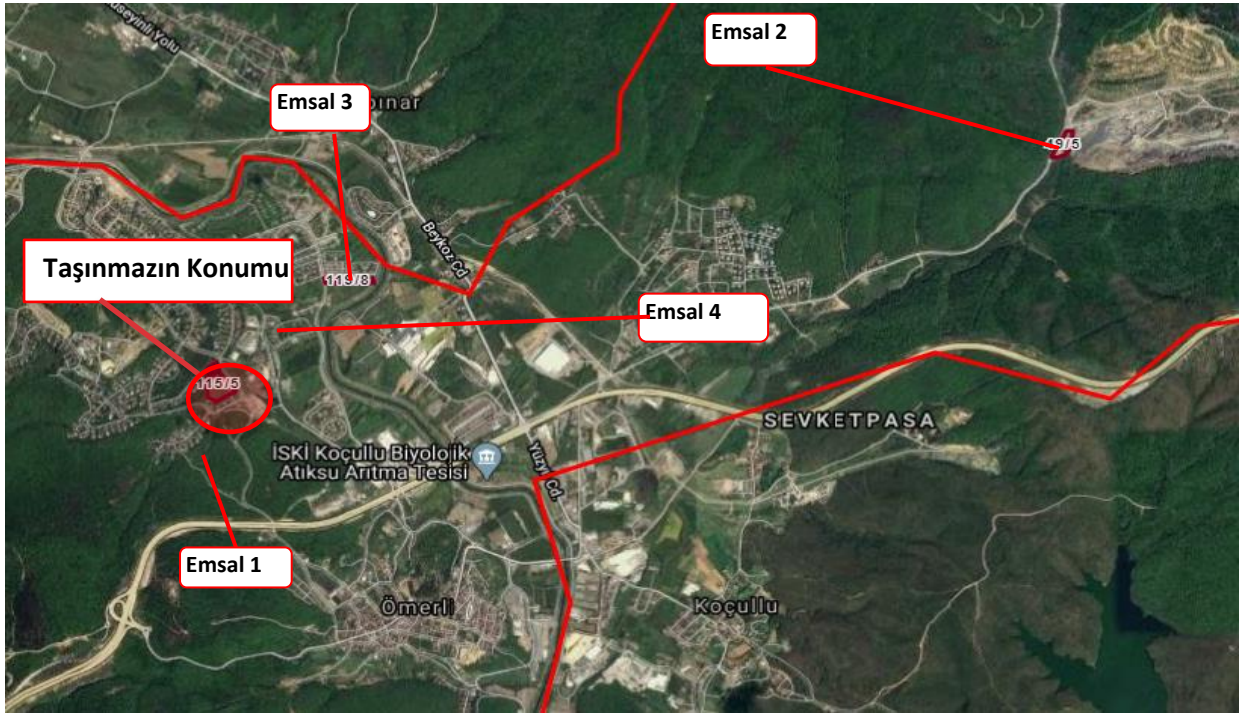
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

Kasaba Evleri Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden, ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Arsa Emsalleri

1 Neva Gayrimenkul

Tel 0 216 482 85 05

Kasaba Evlerine komşu, Kayı okullarına çok yakın konumda olan 1.365 m2 olarak beyan edilmiş olup Emsal:0,25, 3 kat konut imarlıdır. İstenilen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1365 .-M ²	4.050.000 .-TL	2.967 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 531 270 82 64

Kasaba Evlerine komşu, 109 ada 18 parsel 3.988 m2 alana sahip olup, Emsal:0,25, 3 kat konut imarlıdır.

SATILMIŞ	3988 .-M ²	9.200.000 .-TL	2.307 .-TL/M ²
-----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 GALA TEAM

Tel 0533 682 88 89

Ömerli'de 119 ada 8 parsel 6.839,82 m2 alana sahip olup satılıktır. Emsal 0,25, 3 kat konut imarlıdır. 14 villa yapılabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	6839,8 .-M ²	17.000.000 .-TL	2.485 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	---------------------------

4 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Yakın konumda, Bahçeşehir Koleji'ne yakın 6.000 m2 alana sahip olup satılıktır. Emsal 0,25, 2 kat konut imarlıdır.

SATILIK	6000 .-M ²	15.000.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Civelek Emlak

Tel 0 216 434 54 18

Yakın konumda, Bahçeşehir Koleji'ne yakın konumda yer alan 1.370 m2 alana sahip olup satılıktır. Emsal 0,25, 3 kat konut imarlıdır.

SATILIK	1370 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.555 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Konut Emsalleri

1 Acarkent Remax

Tel 0 216 485 16 00

Kasaba Evleri içerisinde 5+1 2 katlı, havuzlu villa 300 m² alana sahip olup, 8.900.000.-TL bedel ile satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	8.900.000 .-TL	29.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Ömerli Park 2 Evleri içerisinde 4+1 2 katlı villa 250 m² alana sahip olup, 5.350.000.-TL bedel ile satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	250 .-M ²	5.350.000 .-TL	21.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 SAHİBİ

Tel 0532 778 86 33

Kasaba Sitesi 3. Eapta yer alan 3+1 168 m² alana sahip 2 katlı villa Ağustos ayı içerisinde 2.000.000.-TL bedel ile satılmıştır.

SATILMIŞ	168 .-M ²	2.000.000 .-TL	11.905 .-TL/M ²
-----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 KW Kent Gayrimenkul

Tel 0 536 288 88 86

Hayal Ömerli Sitesi Evleri içerisinde yer alan 8+1 2 katlı villa 470 m² alana sahip olup, 5.700.000.-TL bedel ile satılıktır. Kasaba Evlerinin dışında yer almaktadır.

SATILIK	470 .-M ²	5.700.000 .-TL	12.128 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Meşeli Evler içerisinde 6+1 2 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 5.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	5.500.000 .-TL	18.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Acarkent Remax

Tel 0 216 485 16 00

Kasaba Evleri içerisinde 4+1 2 katlı villa 200 m² alana sahip olup, 6.500.000.-TL bedel ile satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	6.500.000 .-TL	32.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (115 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.050.000	9.200.000	17.000.000	15.000.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	15313,76	1.365	3.988	6.840	6.000	1.370
BİRİM M ² DEĞERİ		2.967	2.307	2.485	2.500	2.555
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-30%	-20%	-10%	-10%	-30%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	Emsal: 0,25 3 Kat Konut	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-18%	-18%	-18%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-38%	-28%	-28%	-48%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.570	1.484	1.430	1.790	1.800	1.328

Taşınmazın imar durumu E:0,25, 3 kat, konut olarak belirtilmiştir. Taşınmazın etrafında benzer ölçekli satılık arsa emsaller irdelenmiş olup, bölgede farklı birim m² değerlerine pazalamalar olduğu gözlemlenmiştir.

Bölge emlakçıları ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde 1.600-2.500.-TL arsa birim değerlerinin olabileceği ama Kasaba Evlerinde site içerisine giren umuma açık yol üzerindeki güvenlik bariyerlerinin belediye tarafından kaldırılarak halka açık hale getirilmesinin tercih edilirdiği düşürdüğü belirtilmiştir. Mevcut piyasa koşullarında arsaya yatırımcı bulmanın zor olduğu beyan edilmiştir.

Ayrıca büyük alanlı ve nitelikli villaların alıcı kitlesinin daha sınırlı olması, küçük tip villalarda KDV oranı % 1 iken büyük tip villalarda (Net 150 m2 üstünde olan) % 18 olması nedeni, büyük tip villalarındaki yatırımın nakte dönüştürülmesinin vakit alacağı, bu nedenle satış hızı nispeten daha iyi olan 4+1 küçük villa tiplerinin yatırımcı için daha iyi olacağı görüşü alınmıştır.

Taşınmazın kullanım alanı, konum olarak bulunduğu nokta, piyasalardaki durgunluk ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, mevcut arsa m² birim fiyatının ~1.630.-TL/m² olabileceği tahmin ve takdir edilmektedir. Parsel üzerinde geliştirilmiş olan projede emsal hakkına göre konut alanları planlanmıştır. Parsel üzerinde geliştirilecek başkaca bir projenin konut satış hızını etkileyeceği ve yatırımın nakite dönüştürülmesinin hızlı olacağı düşünülmekle beraber, arsa değerini önemli ölçüde değiştirmeyeceği düşünülmektedir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
115	5	15.313,76	1.570	24.042.603,20
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				24.040.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATILIK FİYATI		8.900.000	5.350.000	2.000.000	5.700.000	5.500.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	389,32	300	250	168	470	300
BİRİM M ² DEĞERİ		29.667	21.400	11.905	12.128	18.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-8%	-15%	10%	-5%
NİTELİĞİ	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	İnşaat	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Başlamamış	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
PAZARLAMA		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-28%	-35%	-10%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.830	16.317	15.408	7.738	10.915	13.750

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

115 ADA 5 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4-B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.850.-TL/m²'dir.

2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.015,70.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (115 ADA 5 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A1	2.000	.-TL/M ²	X	319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A2	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A3	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A4	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A5	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A6	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A7	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
A8	2.000	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	638.280	.-TL	
B1	2.000	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	744.720	.-TL	
B2	2.000	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	744.720	.-TL	
B3	2.000	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	744.720	.-TL	
B4	2.000	.-TL/M ²	X	372,36	M ²	=	744.720	.-TL	
F1	2.000	.-TL/M ²	X	662,61	M ²	=	1.325.220	.-TL	
F2	2.000	.-TL/M ²	X	662,61	M ²	=	1.325.220	.-TL	
G1	2.000	.-TL/M ²	X	705,64	M ²	=	1.411.280	.-TL	
G2	2.000	.-TL/M ²	X	705,64	M ²	=	1.411.280	.-TL	
115 ada 5 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	13.558.120	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti	= 13.558.120 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 677.906 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 14.236.026 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 427.081 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 14.663.107 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C)	= 427.081 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 15.090.188 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 24.040.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 14.663.107 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C)	= 427.081 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10)	= 3.870.311 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 43.000.498 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 43.000.000 TL

Değerlemesi yapılan 115 ada 5 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

115 ada 5 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsel üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir. Parsel için gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 85.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
115	5	15.313,76 m ²	6.779,06 m ²	85 TL/ m ²	576.220 TL
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)		Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (-TL)
115	5	24.040.000 TL	+	576.220 TL	= 24.600.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Taşınmazların ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması ayrıca iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazların inşaatının tamamlanması sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 115 ada 5 parsel üzerinde yer alan Kasaba Evleri kapsamında yer alan bağımsız birimlerin teras dahil toplam satışa esas konut alanı yaklaşık 4.656,30 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

A tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 14.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %10 ve 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

B tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 13.600.-TL/M² olacağı, izleyen enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %10 ve 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

F tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.830.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %10 ve 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

G tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.600.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %10 ve 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin maliyet hesapları "Yeniden İnşa Etme Maliyeti" başlığı altında hesaplanmış olup toplam inşaat maliyeti ~14.663.107.-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %12,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 6.779,06 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %12,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	8.797.864 TL	5.865.243 TL	
TOPLAM (TL)	14.663.107 TL		

Dönemlik %12 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	8.797.864 TL	6.569.072 TL	
TOPLAM (TL)	15.366.936 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %3 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının % 10 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %16,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 71.161.561 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 51.568.478 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 27.538.572 TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 - 25 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	71.161.561 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	51.568.478 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR A TİPİ ALANI (m ²)	1.838,40
TOPLAM SATILABİLİR B TİPİ ALANI (m ²)	1.086,28
TOPLAM SATILABİLİR F TİPİ ALANI (m ²)	778,64
TOPLAM SATILABİLİR G TİPİ ALANI (m ²)	952,98
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	14.663.106,78
Yıllık Enflasyon Oranı	12,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
--	---------	---------	---------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (A Tipi)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan	643 m ²	643 m ²	552 m ²		1.838,40
Ortalama Birim Satış Fiyatı	14.000 TL/m ²	15.400 TL/m ²	17.710 TL/m ²		
Satış Geliri (A Tipi)	9.008.160 TL/m ²	9.908.976 TL/m ²	9.767.419 TL/m ²		28.684.555,20
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (B Tipi)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan	380 m ²	380 m ²	326 m ²		1.086,28
Ortalama Birim Satış Fiyatı	13.600 TL/m ²	14.960 TL/m ²	17.204 TL/m ²		
Satış Geliri (B Tipi)	5.170.692,80 TL	5.687.762,08 TL	5.606.508,34 TL		16.464.963,22
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (F Tipi)		0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan	0 m ²	389 m ²	389 m ²		778,64
Ortalama Birim Satış Fiyatı	12.830 TL/m ²	14.113 TL/m ²	16.230 TL/m ²		
Satış Geliri (F Tipi)	0,00 TL	5.494.473,16 TL	6.318.644,13 TL		11.813.117,29
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (G Tipi)		0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan	0 m ²	476 m ²	476 m ²		952,98
Ortalama Birim Satış Fiyatı	12.600 TL/m ²	13.860 TL/m ²	15.939 TL/m ²		
Satış Geliri (G Tipi)	0,00 TL	6.604.151,40 TL	7.594.774,11 TL		14.198.925,51

GELİRLER (Toplam)	14.178.853 TL	27.695.363 TL	29.287.346 TL	71.161.561,22
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ				51.568.477,83

NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		60,00%	40,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	14.663.106,78 TL	8.797.864 TL	5.865.243 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		8.797.864 TL	6.569.072 TL	0 TL	15.366.936

Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılat %3'ü)	3%	425.366 TL	830.861 TL	878.620 TL	2.134.847
Yüklenici Karı (Hasılat %10 'u)	10%	1.417.885 TL	2.769.536 TL	2.928.735 TL	7.116.156

GİDERLER (Toplam)		10.641.115 TL	10.169.469 TL	3.807.355 TL	24.617.939
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					19.170.158 TL

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		3.537.738 TL	17.525.894 TL	25.479.991 TL	46.543.622 TL
-----------------------------	--	--------------	---------------	---------------	----------------------

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			16,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	15.313,76	2.115,63 TL	32.398.320 TL
Arsa Değeri (TL) %85			27.538.572 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	15.313,76	1.798,29 TL	27.538.572 TL

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ

Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (-.TL)
115	5	27.538.572 TL	+ 576.220 TL	= 28.115.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 115 ada 5 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşım Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	24.040.000 TL
---------------------------	---------------

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Değeri (.-TL)	24.600.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (.-TL)	43.000.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Arsa Değeri Değeri (.-TL)	27.538.572 TL
Projenin Mevcut Durum Değeri (.-TL)	28.115.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	51.568.478 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile maliyet yaklaşımı yönteminde değere ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Proje kapsamındaki 16 adet villanın (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değer için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

16 Adet Villanın Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	60.904.000 .-TL
---	------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 115 Ada 5 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Henüz parsel üzerinde herhangi bir inşaa çalışması başlamamış olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz proje niteliğindedir.

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.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "PROJE" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 değerlendirme konusu taşınmazın değeri;

08.03.2021 tarihli toplam değeri için ;

24.600.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.028.000 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
24.040.000	28.367.200
ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
24.600.000	29.028.000
ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
51.568.478	60.850.804

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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 Deger 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 vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.