

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	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2109142
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖMERLİ MAHALLESİ 115 ADA 5 PARSEL KASABA EVLERİ PROJESİ
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** - Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Değer Listesi
- Ek 5** - INA Tablosu-Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 115 ada 5 parselde inşa edilen Ömerli Kasaba Evleri projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda 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 durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2109142 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 3 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2003097	ISGY-2009127	ISGY-2102012
Rapor Tarihi	30.06.2020	17.12.2020	08.03.2021
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	1 ADET PROJE
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	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	24.600.000

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
Sahibi : **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

MÜLKİYET LİSTESİ										
BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY PAYDA		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	
A1	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	888	/	15314	29.07.2021	16406	15	1472
A2	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	820	/	15314	29.07.2021	16406	15	1473
A3	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	726	/	15314	29.07.2021	16406	16	1474
A4	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	764	/	15314	29.07.2021	16406	16	1475
A5	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	765	/	15314	29.07.2021	16406	16	1476
A6	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	768	/	15314	29.07.2021	16406	16	1477
A7	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	749	/	15314	29.07.2021	16406	16	1478
A8	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	734	/	15314	29.07.2021	16406	16	1479
B1	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	881	/	15314	29.07.2021	16406	16	1480
B2	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	934	/	15314	29.07.2021	16406	16	1481
B3	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	837	/	15314	29.07.2021	16406	16	1482
B4	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	948	/	15314	29.07.2021	16406	16	1483
F1	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	1269	/	15314	29.07.2021	16406	16	1484
F2	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	1205	/	15314	29.07.2021	16406	16	1485
G2	1	ZEMİN	1. KATTA ODALARI OLAN MESKEN	1499	/	15314	29.07.2021	16406	16	1487

*G1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 1527/15314 arsa payına sahip olup, taşınmazın satışı ve tapu devri yapılmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri ilgili kurum tarafından temin edilerek tarafımıza iletilmiş olup, 07.09.2021 tarihinde alınmış olan ilgili belge ekte sunulmaktadır.

*Yönetim Planı : 27/07/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 29.07.2021 tarih ve 16406 yevmiyedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların portföyde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

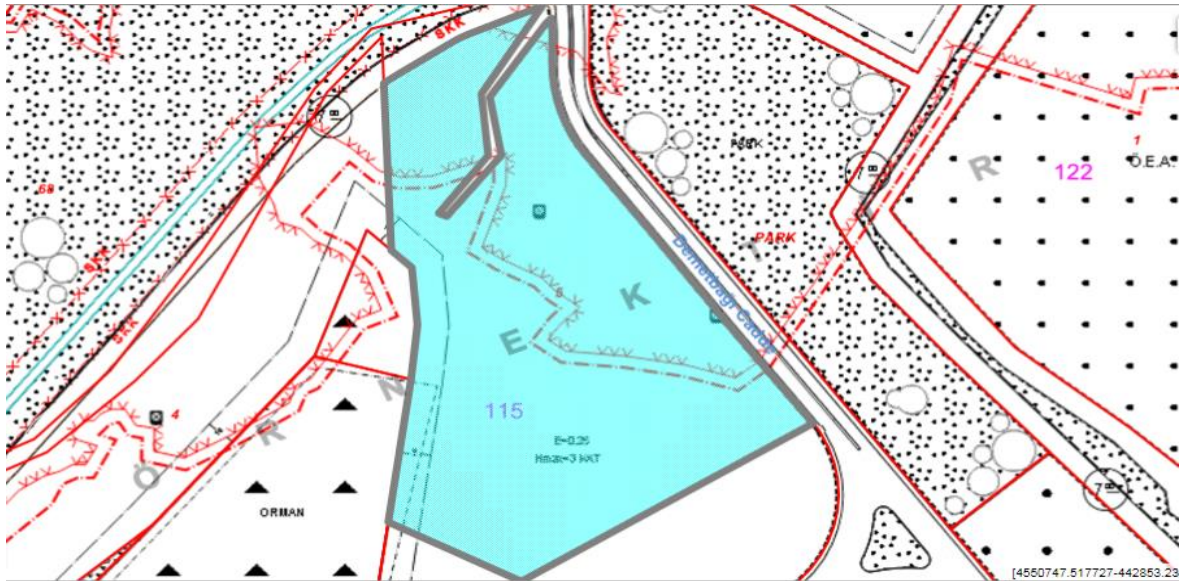
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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. Parsel 29.07.2021 tarih ve 16406 yevmiye ile kat irtifakının kurulması işlemi görmüştür.

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 Sirapınar 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) Eğimden 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 şeklini, 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 12.03.2021 tarih ve 2021/1042 ruhsat sayılı A, B, F ve G Bloklarına ait isim değişikliği ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. 09.08.2019 tarih ve 2019/3282 ruhsat sayılı A, B, F ve G Bloklarına ait isim değişikliği ruhsat belgesi bulunmaktadır. 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	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A2	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A3	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A4	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A5	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A6	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A7	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
A8	12.03.2021	2021/1042	1	319,14 m ²	0,00 m ²	319,14 m ²	IV.B
B1	12.03.2021	2021/1042	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B2	12.03.2021	2021/1042	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B3	12.03.2021	2021/1042	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
B4	12.03.2021	2021/1042	1	372,36 m ²	0,00 m ²	372,36 m ²	IV.B
F1	12.03.2021	2021/1042	1	662,61 m ²	0,00 m ²	662,61 m ²	IV.B
F2	12.03.2021	2021/1042	1	662,61 m ²	0,00 m ²	662,61 m ²	IV.B
G1	12.03.2021	2021/1042	1	705,64 m ²	0,00 m ²	705,64 m ²	IV.B
G2	12.03.2021	2021/1042	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 edilmiştir. Halihazırda inşaa faaliyetleri devam etmektedir. Ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması nedeni ile proje olarak değerlendirilmesi 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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.7 - 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 B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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.

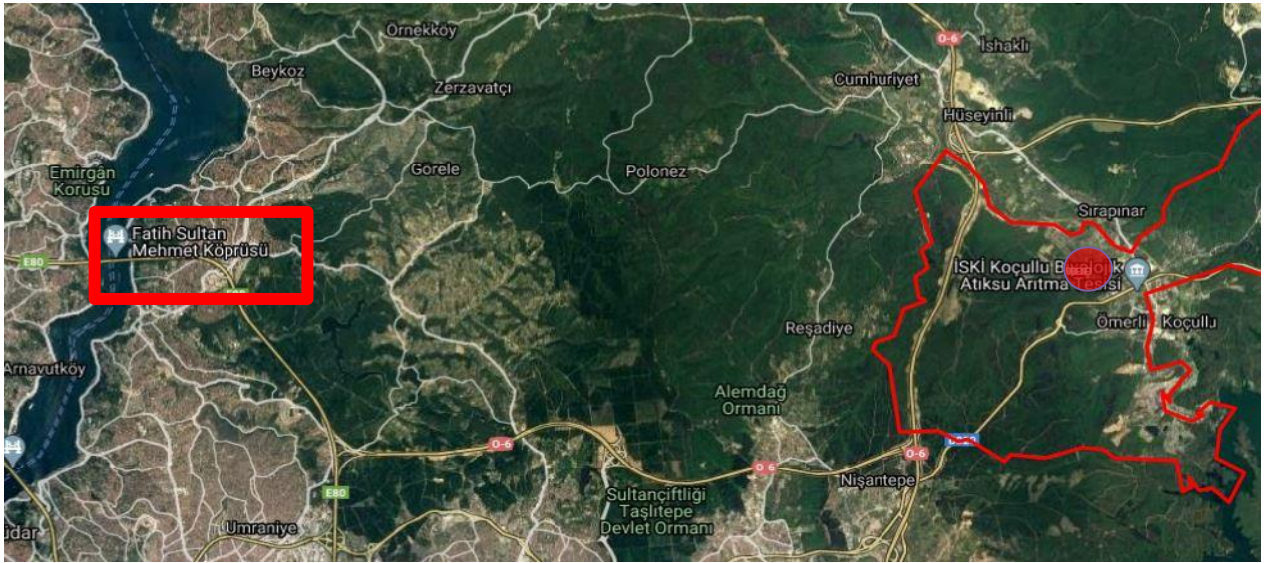
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

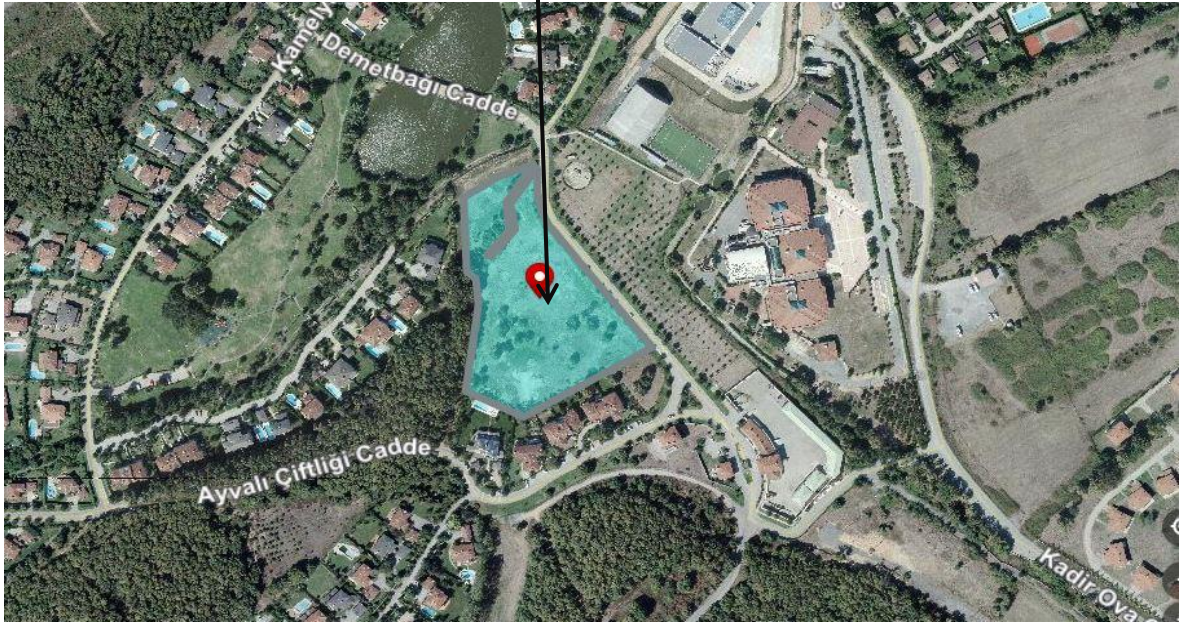
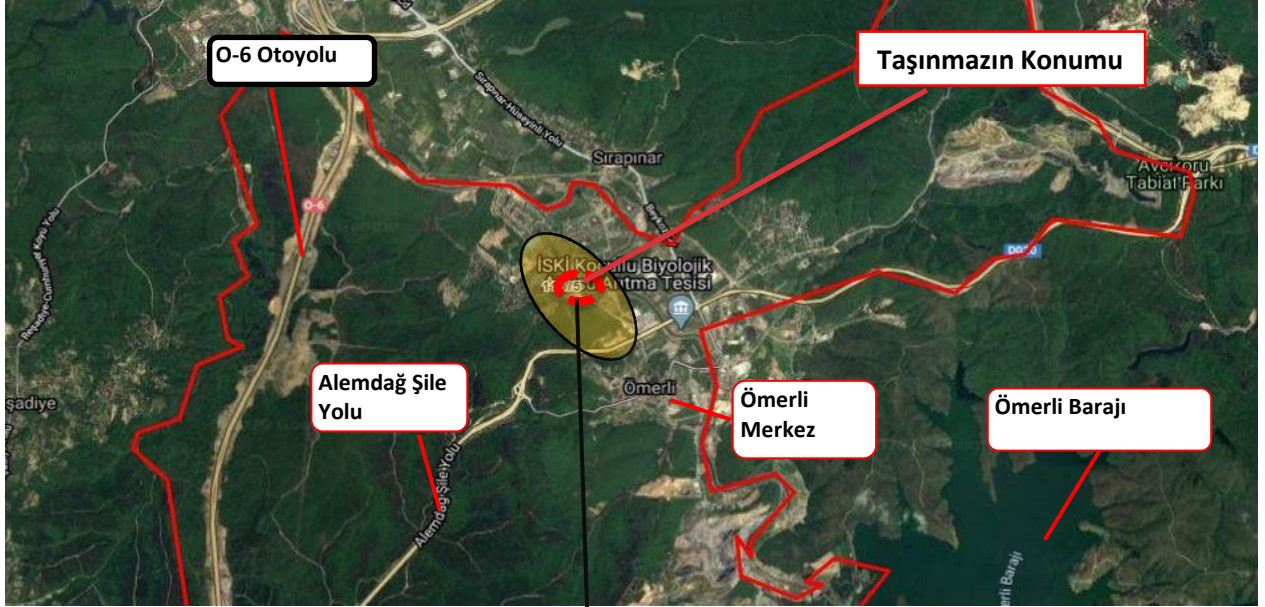
Proje Çekmeköy İlçesi'nde Ömerli Mahallesi'nde yer almaktadır. Sırapınar Mahallesi'ne oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Ömerli Köyü Ormanı, Meşeli Evler, Bahçeşehir Koleji Ömerli Kampüsü, Ömerli Park 2 ve Sedir Evleri bulunmaktadır.

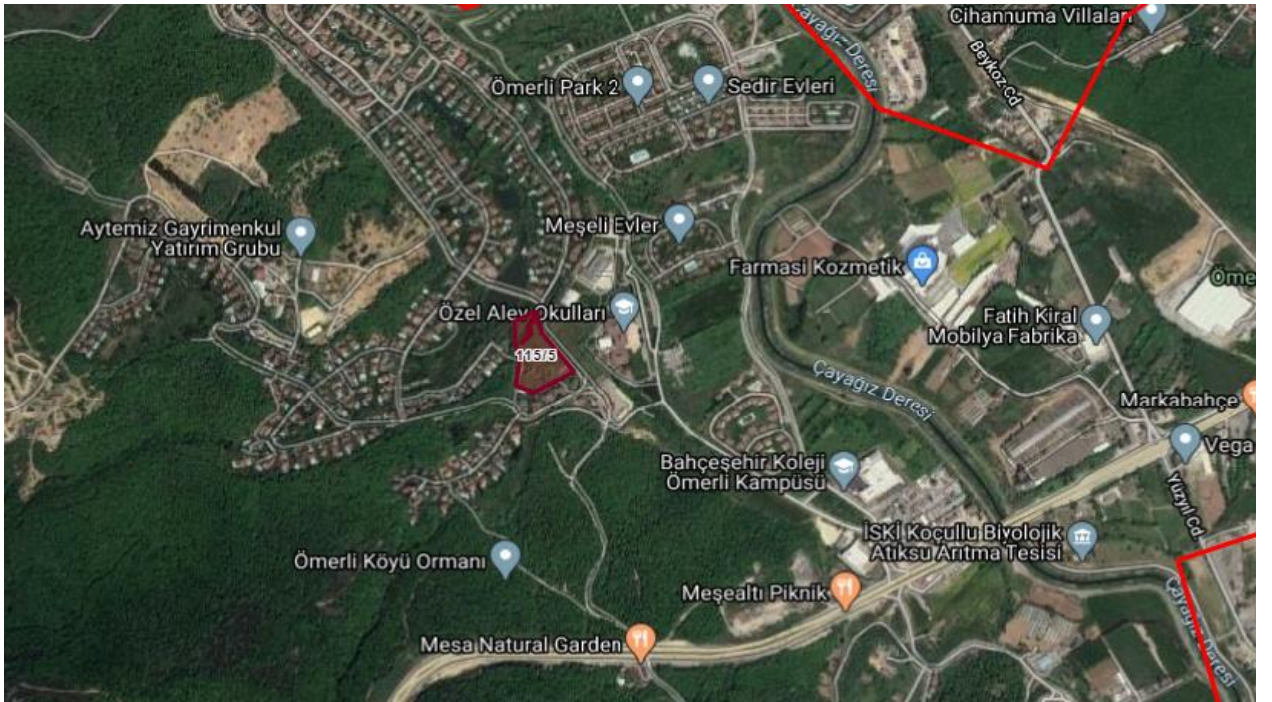
Yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. O-6 Otoyolu ve Alemdağ-Şile Yolu ve Ömerli Merkez'e yakın konumda bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

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 kurulmuş olup, ruhsat ve projelerine istinaden tamamı konut kullanımlıdır. Kat irtifak listesine 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, G2 tipi teras dahil satılabilir alanı 476,49 m² olup, projedeki toplam teras dahil satılabilir alan 4.179,81 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. Sekiz adet blokta her blok başına 1 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. Dört adet blokta her blok başına 1 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. İki adet blokta her blok başına 1 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 5+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 389,32 m²'dir.

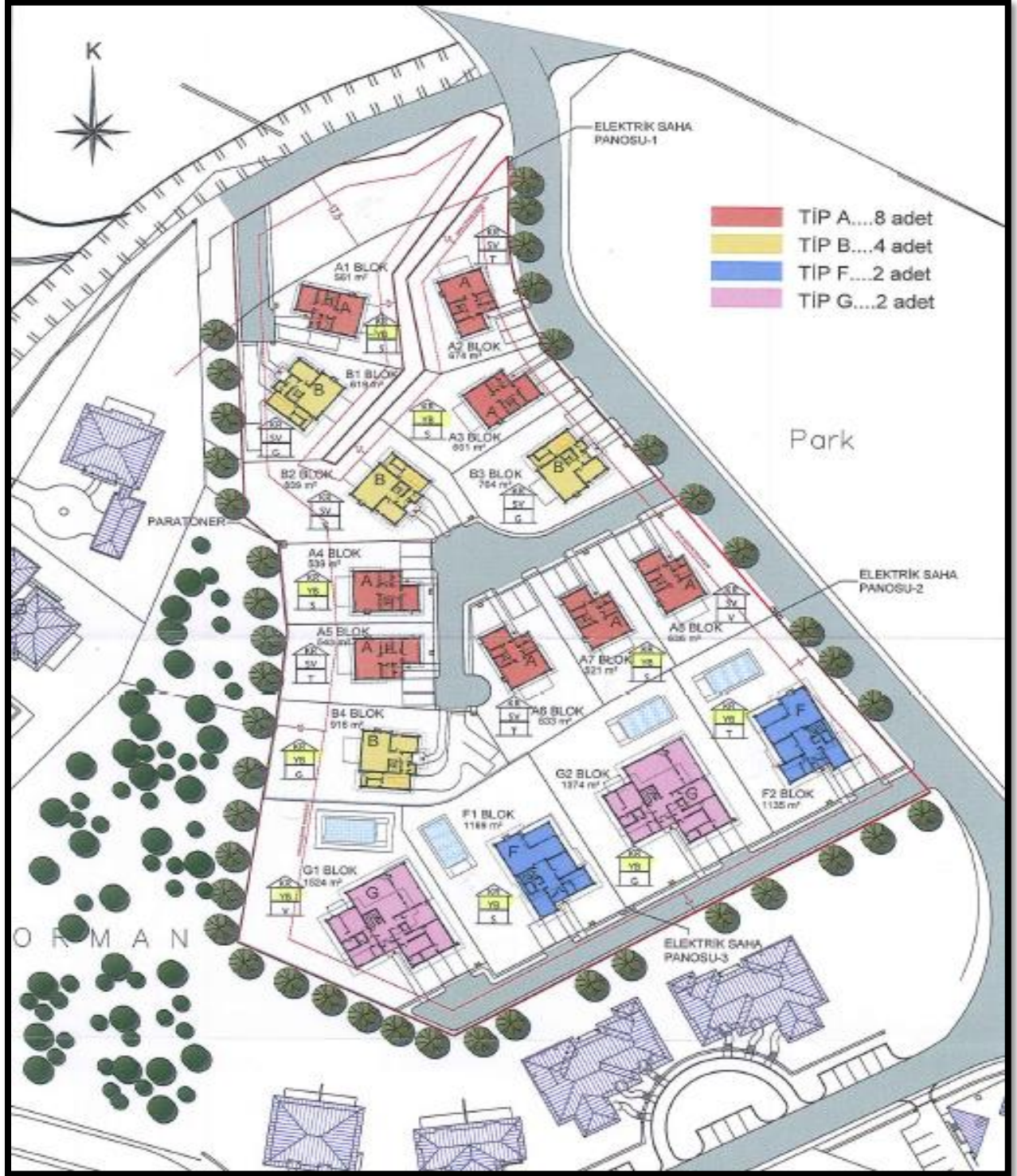
G tipi villalar: Parselin kısmen Güneybatısında yer alan konut bloklarıdır. İki adet blokta her blok başına 1 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 6+1 plan tipinde 2 katlıdır. Toplam satışa esas brüt alanı blok başına 476,49 m²'dir.

G1 blok 1 numaralı bağımsız bölümün satış görüp tapu devri yapıldığı bilgisi alınmıştır.

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 2021 tarihli son 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 kuruludur. 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. Çekmeköy nüfusu 2020 yılına göre 273.658. Bu nüfus, 136.842 erkek ve 136.816 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,00 erkek, %50,00 kadındır. 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.

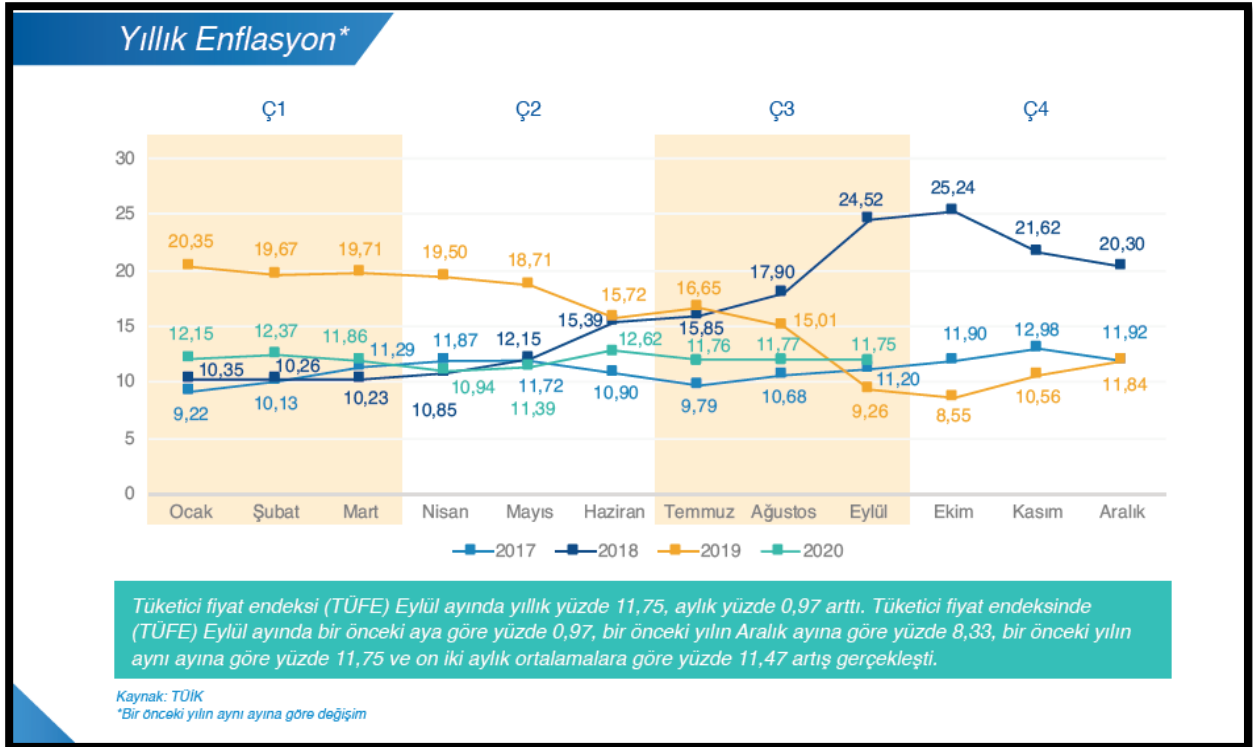
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki 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, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin 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 bağılı 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere 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 bağılı 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 alınmış, kat irtifakı tesis edilmiştir.
- * 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.
- * İnşaatı devam etmektedir.

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 2021 yılı şubat ayında 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 Aytemiz Emlak Grup

Tel 0 216 429 34 34

Konu taşınmazlara yakın konumda, 120 ada 4 ve 13 parseller emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, toplam 16.764 m² ile 51.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	16764 .-M ²	51.000.000 .-TL	3.042 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4 Civelek Emlak

Tel 0 216 434 54 18

Konu taşınmazlara yakın konumda, 120 ada 3 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 3.300 m² ile 10.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	3300 .-M ²	10.000.000 .-TL	3.030 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Aytemiz Emlak Grup

Tel 0 216 429 34 34

Konu taşınmazlara yakın konumda, 74 ada 1 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 720 m² ile 2.200.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	720 .-M ²	2.200.000 .-TL	3.056 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Sahibi

Tel 0 533 843 28 44

Konu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanında yer almakta olup, 2.290 m² ile 2.200.000.- TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	2290 .-M ²	2.200.000 .-TL	961 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

7 Golden Time Gayrimenkul

Tel 0 216 540 80 90

Konu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanında yer almakta olup, 20.500 m² ile 14.250.000.- TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	20500 .-M ²	14.250.000 .-TL	695 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

8 Çekmeköy Belediyesi

Çekmeköy Belediye Başkanlığı tarafından konu taşınmazlara yakın konumda, 170 ada 2 parsel emsal: 0,60, 2 kat ticaret alanında yer almakta olup, 1986,14 m² ile 4.468.815.-TL muhammen bedel ile satılıktır.

SATILIK	1986,1 .-M ²	4.468.815 .-TL	2.250 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

9 Çekmeköy Belediyesi

Çekmeköy Belediye Başkanlığı tarafından konu taşınmazlara yakın konumda, 175 ada 3 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 5.063,85 m² ile 6.329.812,50.-TL muhammen bedel ile satılıktır.

SATILIK	5063,9 .-M ²	6.329.813 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

Konut Emsalleri

1 KW Kent

Tel 0 216 641 41 84

Kasaba Evlerine yakın, Yeşil Vadi Konaklarında 5+1 2 katlı villa 330 m² alana sahip olup, 5.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	330 .-M ²	5.000.000 .-TL	15.152 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Remax Joker

Tel 0 216 572 46 46

Kasaba Evlerine yakın, Dekar Kıybahçe Projesinde 4+1 katlı villa 200 m² alana sahip olup, 4.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	4.250.000 .-TL	21.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Meşeli Evler içerisinde 5+1 3 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 7.500.000.-TL bedel ile satılıktır.16-20 yıllık yapıdır.

SATILIK	300 .-M ²	7.500.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Remax Joker

Tel 0 216 572 46 46

Ömerli 28 sitesi içerisinde 3,5+1 3 katlı villa 270 m² alana sahip olup, 4.980.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	4.980.000 .-TL	18.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Acarkent Remax 7Tepe

Tel 0 216 485 16 00

Kasaba Evleri içerisinde 5+1 3 katlı villa 275 m² alana sahip olup, 8.750.000.-TL bedel ile satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. 11-15 yıllık binadır.

SATILIK	275 .-M ²	8.750.000 .-TL	31.818 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 KW Kent

Tel 0 216 641 41 84

Kasaba Evleri içerisinde 5+1 2 katlı villa 290 m² alana sahip olup, 7.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	290 .-M ²	7.500.000 .-TL	25.862 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

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	51.000.000	10.000.000	2.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	-10%	0%	0%	0%
ALAN	15313,76	1.365	3.988	16.764	3.300	720
BİRİM M ² DEĞERİ		2.967	2.307	3.042	3.030	3.056
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-20%	0%	-20%	-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					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	0%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-30%	-10%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.060	2.018	1.615	2.738	2.121	1.833

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 ~2.060.-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 1/1 HİSSE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
115	5	15.313,76	2.060	31.546.345,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				31.550.000,00

***G1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 1527/15314 arsa payına sahip olup, taşınmazın satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Yukarıdaki tabloda arsanın 1/1 hissesi için değer belirtilmiştir.**

İŞ GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞER TABLOSU				
Arsa Payı	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	
13787	15314	13.786,78	2.060	28.400.774,90
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				28.400.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA A TİPİ)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATILIK FİYATI		5.000.000	4.250.000	8.750.000	7.500.000	4.980.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	250	330	200	275	300	270
BİRİM M ² DEĞERİ		15.152	21.250	31.818	25.000	18.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER
		10%	0%	0%	10%	0%
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 KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	11-15 yıl	16-20 YIL	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	KÖTÜ	KÖTÜ	0%
				15%	20%	
PAZARLAMA		-15%	-15%	-25%	-25%	-15%
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		0%	-10%	-5%	10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.720	15.152	19.125	30.227	27.500	16.600

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. 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4-B yapı sınıfına ait birim maliyet 2.300.-TL/m²'dir.

2022 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.533,65.-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.

**G1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 1527/15314 arsa payına sahip olup, taşınmazın satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Maliyet hesaplamasında G1 blok dikkate alınmamıştır.*

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (115 ADA 5 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A1	4.500	.-TL/M ²	X	319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A2	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A3	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A4	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A5	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A6	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A7	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
A8	4.500	.-TL/M ²		319,14	M ²	=	1.436.130	.-TL	
B1	4.500	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	1.675.620	.-TL	
B2	4.500	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	1.675.620	.-TL	
B3	4.500	.-TL/M ²		372,36	M ²	=	1.675.620	.-TL	
B4	4.500	.-TL/M ²	X	372,36	M ²	=	1.675.620	.-TL	
F1	4.500	.-TL/M ²	X	662,61	M ²	=	2.981.745	.-TL	
F2	4.500	.-TL/M ²	X	662,61	M ²	=	2.981.745	.-TL	
G2	4.500	.-TL/M ²	X	705,64	M ²	=	3.175.380	.-TL	
115 ada 5 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	27.330.390	.-TL
Diğer Maliyetler Tamamlanma Oranı							=	50,00%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	13.665.195	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, F ve G bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza İş GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **%50** seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	27.330.390	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	13.665.195	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	50%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	50%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	69.284.820	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	27.330.390	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	28.400.000	.-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 13.554.430 .-TL

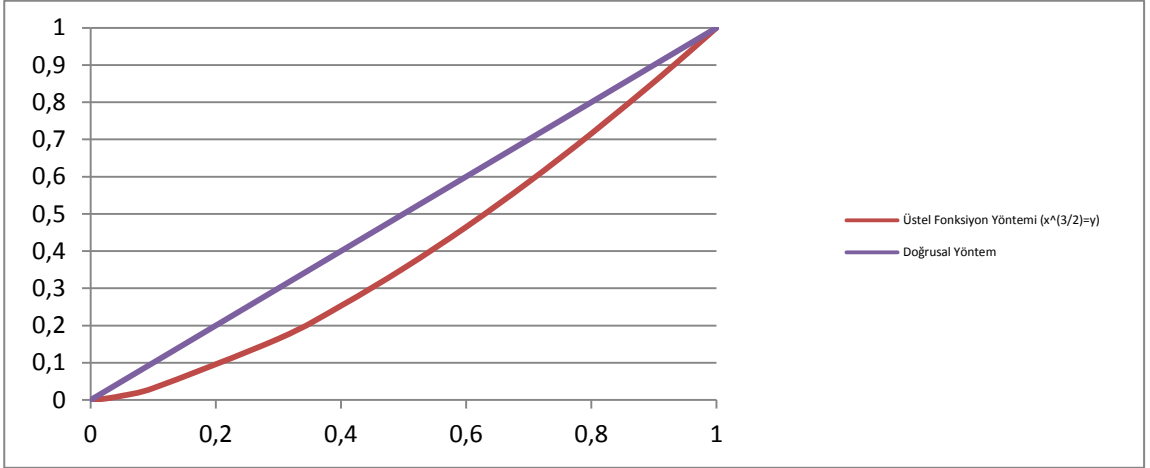
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 50,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 35,36%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 13.554.430 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 35,36%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 4.792.215 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 28.400.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 13.665.195 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 4.792.215 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 46.857.000 .-TL
---	--------------------------

Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	46.857.000,00
--	---------------

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 tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda son bir yılın ortalaması %17,00 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 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 20,00 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:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20,00 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 4.179,81 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş alanlardır.

G1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 1527/15314 arsa payına, 476,49 m² satılabilir alana sahip olup, taşınmazın satış görerek tapu devri yapıldığı bilgisi alınmıştır. Bu nednele gelir hesaplamasında G1 blok dikkate alınmamıştır.

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 21.720.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

B tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.930.-TL/M² olacağı, izleyen enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak 15 oranında artacağı varsayılmıştır.

F tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 19.500.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

G tipi villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 19.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %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 ~27.330.390.-TL olarak öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %15,00 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

İş GYO A.Ş. mülkiyetinde kalan toplam inşaat alanı 6.073,42 m²'dir. 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 %15,00 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)	16.398.234 TL	10.932.156 TL	
TOPLAM (TL)	27.330.390 TL		

Dönemlik %15 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	16.398.234 TL	12.571.979 TL	
TOPLAM (TL)	28.970.213 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. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 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 %20,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin İŞ GYO A.Ş. mülkiyeti için tamamlanması halindeki toplam değerinin 101.200.656.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %20,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 69.284.820 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 32.846.724.-TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 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 İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	101.200.656 TL
Projenin İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	69.284.820 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)	476,49
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	27.330.390,00
Yıllık Enflasyon Oranı	15,00%

	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	21.720 TL/m ²	24.978 TL/m ²	28.725 TL/m ²	
Satış Geliri (A Tipi)	13.975.517 TL/m ²	16.071.844 TL/m ²	15.842.247 TL/m ²	45.889.607,66
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	20.930 TL/m ²	24.070 TL/m ²	27.680 TL/m ²	
Satış Geliri (B Tipi)	7.957.544,14 TL	9.151.175,76 TL	9.020.444,68 TL	26.129.164,58
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	19.500 TL/m ²	22.425 TL/m ²	25.789 TL/m ²	
Satış Geliri (F Tipi)	0,00 TL	8.730.501,00 TL	10.040.076,15 TL	18.770.577,15
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (G Tipi)	0,00%	100,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan	0 m ²	476 m ²	0 m ²	476,49
Ortalama Birim Satış Fiyatı	19.000 TL/m ²	21.850 TL/m ²	25.128 TL/m ²	
Satış Geliri (G Tipi)	0,00 TL	10.411.306,50 TL	0,00 TL	10.411.306,50
GELİRLER (Toplam)	21.933.061 TL	44.364.828 TL	34.902.767 TL	101.200.655,89
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	69.284.819,57			
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	60,00%	40,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	27.330.390,00 TL	16.398.234 TL	10.932.156 TL	0 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		16.398.234 TL	12.571.979 TL	0 TL
GİDERLER (Toplam)	19.688.193 TL	19.226.704 TL	5.235.415 TL	44.150.312
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	32.788.459 TL			
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	2.244.868 TL	25.138.124 TL	29.667.352 TL	57.050.344 TL

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			20,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	15.313,76	2.383,24 TL	36.496.360 TL
Arsa Değeri (TL) %90			32.846.724 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	15.313,76	2.144,92 TL	32.846.724 TL

TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş. MÜLKİYETİ İÇİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ

Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)	Gerçekleşen Maliyetler (-TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (-TL)
115	5	32.846.724 TL	+ 18.457.410 TL	= 51.304.000 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;

İŞ GYO A.Ş. Mülkiyetine Düşen Toplam Arsa Değeri (-TL)	28.400.000 TL
---	----------------------

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;

İŞ GYO A.Ş. Mülkiyetine Düşen Toplam Mevcut Durum Değeri (-TL)	46.857.000 TL
---	----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

İŞ GYO A.Ş. Mülkiyetine Düşen Toplam Arsa Değeri (-TL)	32.846.724 TL
İŞ GYO A.Ş. Mülkiyetine Düşen Toplam Mevcut Durum Değeri (-TL)	51.304.000 TL
İŞ GYO A.Ş. Mülkiyetine Düşen Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	69.284.820 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 15 adet villanın (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir. Münferit değerler eklerde belirtilmiştir.

**G1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 1527/15314 arsa payına, 476,49 m² satılabilir alana sahip olup, taşınmazın satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Hesaplamalarda dikkate alınmamıştır.*

15 Adet Villanın Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	74.459.000 .-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, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat çalışması başlamış 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 projenin İŞ GYO A.Ş. hissesi değeri;

24.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

46.857.000

.-TL

(Kırk Altı Milyon Sekiz Yüz Elli Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

55.291.260 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN İŞ GYO HİSSESİ ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
28.400.000	33.512.000
ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN İŞ GYO HİSSESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
46.857.000	55.291.260
ÇEKMEKÖY İLÇESİ 115 ADA 5 PARSELDE YER ALAN KASABA EVLERİ PROJESİ'NİN İŞ GYO HİSSESİ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
69.284.820	81.756.087

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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 veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.