

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN ORMANKÖY PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	09.12.2021
RAPOR TARİHİ	13.12.2021
RAPOR NO	EML-2109055
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE 558 ADA 1 PARSEL, 558 ADA 2 PARSEL, 558 ADA 4 PARSEL VE 559 ADA 2 PARSELER ÜZERİNDE YER ALAN ORMANKÖY PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÜNGÖREN MAHALLESİ TURGUT ÖZAL CADDESİ 558 ADA 1 PARSEL, 558 ADA 2 PARSEL, 588 ADA 4 PARSEL, 559 ADA 2 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) 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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Talep Edilen Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşmeler

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 Ormanköy Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için 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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/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 Ormanköy Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109055 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol 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 önce 3 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2007081	EML-2008062	EML-2104030
Rapor Tarihi	24.07.2020	17.12.2020	19.04.2021
Rapor Konusu	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
Raporu Hazırlayanlar	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)	294.297.114	450.086.000	491.840.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, ADA: 558 PARSELLER:1-2-4, ADA: 559 PARSEL:2
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN ORMANKÖY PROJESİ YER ALMAKTADIR.
İMAR DURUMU	558 ADA 1 PARSEL E:1.10 HMAX=Z+5KAT (TİCK1)TİCARET+KONUT 558 ADA 2 PARSEL E:1.10 HMAX=Z+5KAT (TİCK2)TİCARET+KONUT 558 ADA 4 PARSEL: EĞİTİM TESİS ALANI 559 ADA 2 PARSEL E:1.00 HMAX=Z+3KAT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	890.404.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	421.380.100 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.613.825.803,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	516.424.257 TL

2-TAPU BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : TAŞDELEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 558
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 49.008,69 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7338
Cilt No : 63
Sayfa No : 6204
Tapu Tarihi : 27.03.2020

2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : TAŞDELEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 558
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 30.839,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7338
Cilt No : 63
Sayfa No : 6205
Tapu Tarihi : 27.03.2020

2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : TAŞDELEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 558
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 7957,60
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 13605
Cilt No : 63
Sayfa No : 6207
Tapu Tarihi : 15.08.2018

2.1 - Tapu Kayıtları (559 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : TAŞDELEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 559
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 3890,86
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7338
Cilt No : 63
Sayfa No : 6209
Tapu Tarihi : 27.03.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.11.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konutu 558 ada 1 ve 2 parsel, 559 ada 2 parsel üzerinde;

Beyanlar:

* Milli Savunma Bakanlığının ihtiyacı için alınmıştır. (17.10.1967 - 7617)

Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyan:

* Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (07.02.2019 - 2108)

Değerleme konusu 559 ada 2 parsel üzerinde;

Beyan:

* Diğer (Konusu:13/a ilişik kesişmiştir.) Tarih: - Sayı: - (02.03.2021 - 4801)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel ve 559 ada 2 parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı iken 27.03.2020 tarih 7338 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi yapılmıştır.

Taşınmazlar eski 461 nolu parsel iken 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması görerek yeni 558 ada 1 ve 2 nolu parseller ve 559 ada 1-2 ve 3 nolu parseller olarak ifraz edilmiştir.

558 ada 4 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması işleminden oluşmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

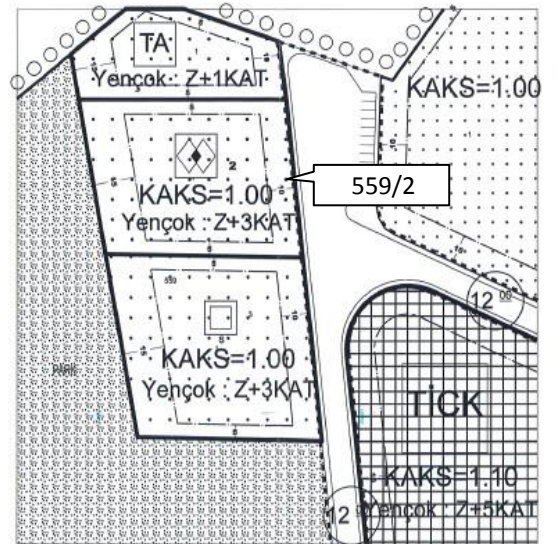
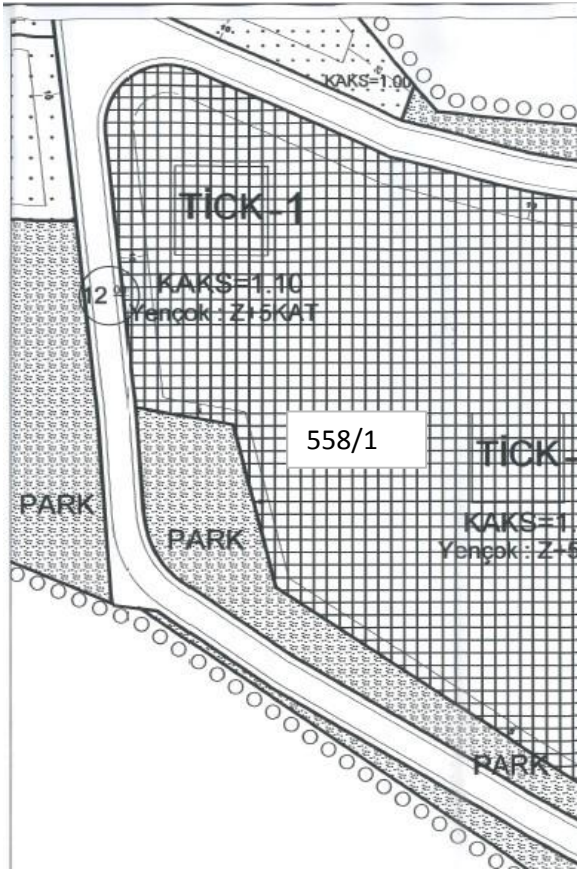
Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan onaylı imar durum belgelerine göre, rapora konu parseller 25.12.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi 558, 559, 560 ada Muhtelif Parseller ve Bir Kısım Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında;

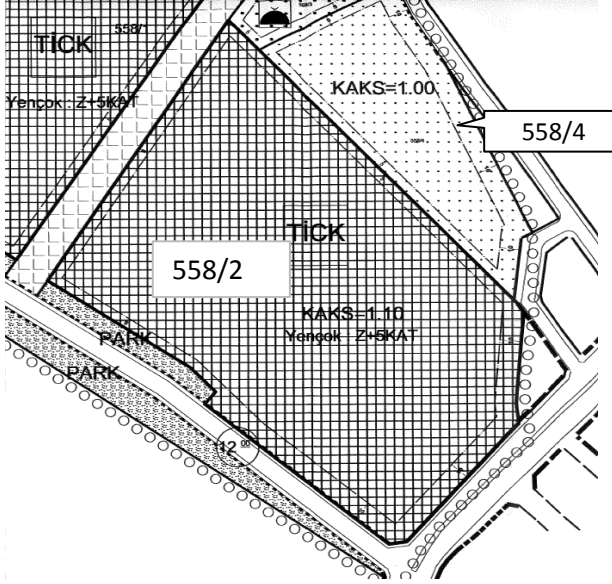
558 Ada 1 Parsel, E:1.10 Yençok=Z+5 Kat, Ticaret+Konut (TİCK1)

558 Ada 2 Parsel, E:1.10 Yençok=Z+5 Kat, Ticaret+Konut (TİCK2)

558 Ada 4 Parsel, Yençok=Z+1 Kat; Eğitim Tesis Alanı

559 Ada 2 Parsel, E:1.00, Yençok=Z+3 Kat, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı
yapılaşma koşullarında yer almaktadır.





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

Değerleme konusu taşınmazların eski parsel numarası 461 parseldir. 461 parsel ifraz edilerek 558 ada 1 ve 2 parseller, 559 ada 1-2 ve 3 parseller oluşmuştur. 461 Parsel 17.10.2008 tarihli Taşdelen Uygulama İmar Planında Askeri Alan lejantına sahiptir. 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması yapılmış ve mevcut planlar 25.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çekmeköy Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. 558 ada 1 ve 2 parseller için her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (558 ADA 2 PARSEL)															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
558	2	A	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	70	4A	2	6	8	6.176,92		4.757,75	10.934,67
558	2	B	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	47	4C	2	6	8		4.506,65	3.584,69	8.091,34
558	2	C	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	53	4A	2	6	8	5.391,41		3.590,45	8.981,86
558	2	D	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	54	4A	2	6	8	5.782,55		2.046,52	7.829,07
558	2	E	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	42	4A	2	6	8	5.654,24		3.245,26	8.899,50
558	2	F	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	34	4A	2	6	8	5.143,60		3.682,85	8.826,45
558	2	G	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	44	4A	2	6	8	5.612,82		4.148,59	9.761,41
558	2	H	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	48	4A	2	6	8	5.547,63		3.146,48	8.694,11
558	2	I	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	68	2B	1		1		9.662,65	5.382,48	15.045,13
558	2	KİOKS 1	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	1	2B		1	1		6,00		6,00
558	2	KİOKS 2	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	1	2B		1	1		6,00		6,00
558	2	Y.HAVUZ	07.05.2020	2654	YENİ YAPI			4B		1	1			253,89	253,89
558	2	Ç.HAVUZ	07.05.2020	2654	YENİ YAPI			4B		1	1			39,12	39,12
558	2	GKLÜBE	07.05.2020	2654	YENİ YAPI		1	1A		1	1			6,00	6,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (558 ADA 1 PARSEL)															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
558	1	A	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	76	4A	2	6	8	9.649,86	446,96	6.237,46	16.334,28
558	1	B	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	45	4A	2	6	8	6.755,01		3.114,20	9.869,21
558	1	C	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	46	4A	2	6	8	6.915,40		2.717,76	9.633,16
558	1	D	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	62	4A	2	6	8	7.639,58		4.561,32	12.200,90
558	1	E	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	72	3B	1	6	7	7.823,06		2.403,61	10.226,67
558	1	F	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	41	3B	1	6	7	5.532,87		2.468,07	8.000,94
558	1	G	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	45	3B	1	6	7	7.653,88		3.255,43	10.909,31
558	1	H	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	40	3B	1	6	7	5.556,73		2.860,81	8.417,54
558	1	I	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	44	3B	1	6	7	7.551,52		3.046,48	10.598,00
558	1	J	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	24	3B	1	6	7	4.730,34		3.652,80	8.383,14
558	1	K	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	27	4A	2	6	8	5.322,89		3.420,18	8.743,07
558	1	L	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	32	4A	2	6	8	7.311,30		4.759,42	12.070,72
558	1	HAVUZ	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI			4B							289,41
558	1	GKLÜBE	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI			1A							6,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (558 ADA 1 PARSEL)															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
558	1	A	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	76	4A	2	6	8	9.649,86	446,96	6.237,46	16.334,28
558	1	B	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	45	4A	2	6	8	6.755,01		3.114,20	9.869,21
558	1	C	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	46	4A	2	6	8	6.915,40	93,94	2.623,82	9.633,16
558	1	D	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	62	4A	2	6	8	7.639,58		4.561,32	12.200,90
558	1	E	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	72	3B	1	6	7	7.823,06		2.403,61	10.226,67
558	1	F	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	41	3B	1	6	7	5.532,87		2.468,07	8.000,94
558	1	G	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	45	3B	1	6	7	7.653,88		3.255,43	10.909,31
558	1	H	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	40	3B	1	6	7	5.556,73		2.860,81	8.417,54
558	1	I	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	44	3B	1	6	7	7.551,52		3.046,48	10.598,00
558	1	J	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	24	3B	1	6	7	4.730,34		3.652,80	8.383,14
558	1	K	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	27	4A	2	6	8	5.322,89		3.420,18	8.743,07
558	1	L	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT	MESKEN	37	4A	2	6	8	7.453,16		4.617,56	12.070,72
558	1	HAVUZ	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT			4B							289,41
558	1	GKLÜBE	6.04.2021	2021/2318	TADİLAT			1A							6,00

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede, 558 ada 1 ve 2 parsel için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki inşaat seviyesi %57,55 olarak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parseller için alınmış ruhsat/proje bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

558 ada 1 ve 2 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri

558 ada 2 parsel için; Necip Fazıl Kısakürek Mahallesi, Çarşı Sokak No: 28/2 Esenyurt/İstanbul adresli Umut Yapı Denetim Limited Şirketi, tarafından yapılmaktadır.

558 ada 1 parsel için; Cumhuriyet Mahallesi Pırlanta Sokak Özçelik Plaza No:24/3 Üsküdar/İstanbul adresli AHS Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

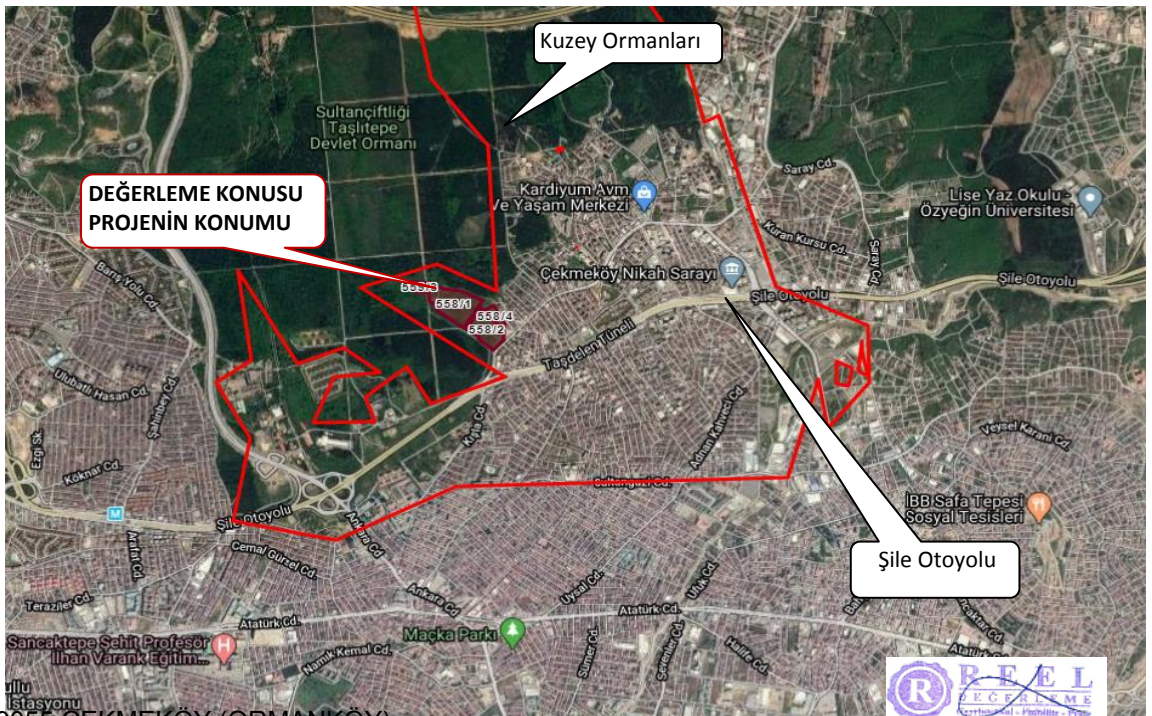
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1 nolu ve 558 ada 2 parsel, 558 ada 4 parsel, 559 ada 2 parseldir. İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi 'ne konu olan taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, diğer parseller için herhangi bir ruhsat/proje bilgisi bulunmamaktadır. Ayrıca sözleşme kapsamında 63.672 m²'lik park alanı bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi Turgut Özal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, Neveser Taşdelen Konakları, Taşdelen Sağlık Ocağı, Özyeğin Üniversitesi, Çekmeköy İlçe Emliyet Müdürlüğü bulunmaktadır. Sosyo ekonomik olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksektir. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup tüm kamusal hizmetlerden faydalanmaktadır. Bölge genel olarak 3-5 katlı konut yapıları ve site yapılaşmaları olarak gelişme göstermiştir. Bölge geneli konut amaçlı olarak kullanılmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, FSM Köprüsü bağlantı yolu olan O6 Otopanına yakın konumda bulunmakta olup Ankara Caddesi sapağından taşınmazlara yaklaşık 2 km mesafeden bu bağlantı yolu kullanılarak ulaşım sağlanmaktadır. Güneyde ise Şile Otoyoluna yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadır. Toplu taşıma ulaşimleri ise Turgut Özal Caddesi üzerinde geçenn toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Taşlıtepe Devlet Ormanı - Alemdağ Ormanı gibi İstanbul Kuzey ormanlarına da yakın konumda yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Taşdelen Projesi 558 Ada 1 Parsel ve 2 Parsel Amorf yapıda, 558 ada 4 parsel üçgeni andıran geometrik şeklinde, 559 ada 2 parsel dikdörtgene yakın yamuk şekindedirler. 558 Ada 2 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 9 Blok tanımlanmıştır. I Blok ve B Blok ticari bloklar diğer bloklar ise 1+1 den 5+1 dubleks dairelere kadar farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 2 adet kioks alanı, 2 adet havuz, 1 adet güvenlik kulubesi olmak üzere toplam 462 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 87.374,55 m2 dir.**

558 ada 2 parsel ruhsat ve mimari projelerine göre A - B- C- D- E- F-G- H bloklar 2 bodrum zemin 5 normal kattan oluşmaktadır. A Bloкта 70 adet mesken, B Blok 47 adet Ofis-İşyeri, C Blok 53 adet mesken, D Blok 54 adet mesken, E Blok 42 adet Mesken, F Blok 34 adet Mesken, G Blok 44 adet Mesken, H Blok 48 adet mesken bulunmaktadır. I Blok tek kattan 68 adet işyerinden oluşmaktadır. Bunun dışında 2 adet kioks alanı bulunmaktadır.

Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 6.899,68 m2, Ofis alanı 4.249,82 m2, Konut Alanı: 35.377,05 m2 dir. Toplam Satılabilir alan 46.526,55 m2 dir.

558 Ada 1 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 12 Blok tanımlanmıştır. Tamamı konut bloğu olup, A ve C blokta ticari birimlerde yer almaktadır. Projede 1+1 den 6+1 dubleks dairelere kadar farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Ayrıca 1 adet havuz, 1 adet güvenlik kulubesi yer almaktadır. Toplam 559 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 125.682,35 m2 dir.**

558 ada 1 parsel ruhsat ve mimari projelerine göre A-B-C-D-K-L bloklar 2 bodrum zemin 5 normal kattan, E-F-G-H-I-J bloklar 1 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır. A Blokta 73 adet mesken ve 3 adet işyeri, B Blok 45 adet mesken, C Blok 45 adet mesken ve 1 adet işyeri, D Blok 62 adet mesken, E Blok 72 adet Mesken, F Blok 41 adet Mesken, G Blok 44 adet Mesken, H Blok 40 adet mesken, I blokta 44 adet mesken, J blokta 24 adet mesken, K blokta 27 adet mesken, L blokta 37 adet mesken bulunmaktadır.

Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 345,17 m2, Konut Alanı: 70.031,96 m2 dir.
Toplam Satılabilir alan 70.377,13 m2 dir.

558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup diğer parseller için ruhsat alınmamıştır. 559 ada 2 parsel 3.890,86 m2 yüz ölçümüne ve 558 ada 4 parsel 7.957,60 m2 yüz ölçümüne sahiptir.

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

Taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış 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 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 2020 yılı verilerine göre 273.658'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 ulaşımda 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, 2019, İkinci Yarı 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 anlaştilar.

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.

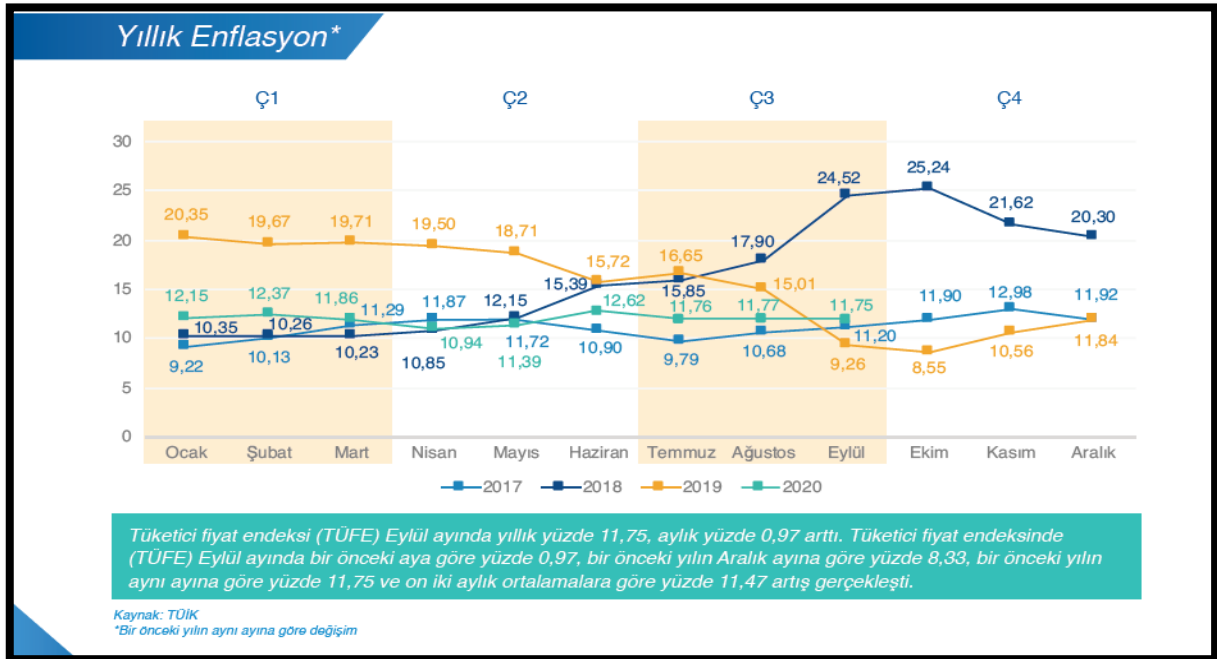
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki 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, 2020, İlk Yarı 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, 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 sınırın % 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 bağılı 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 bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile 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 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 bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"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 sektörler 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 yansması 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,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

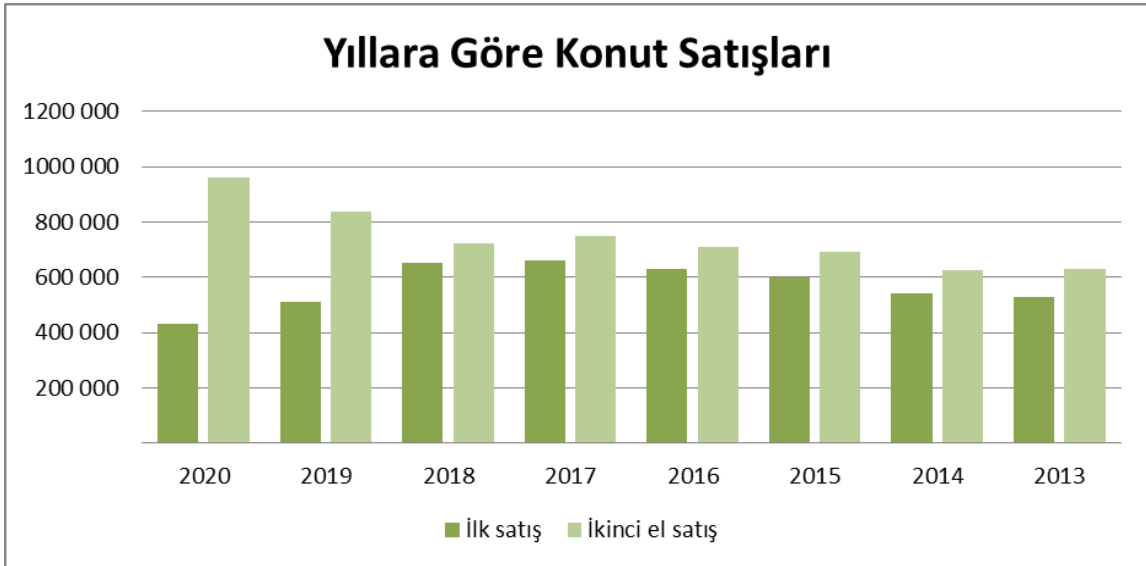
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

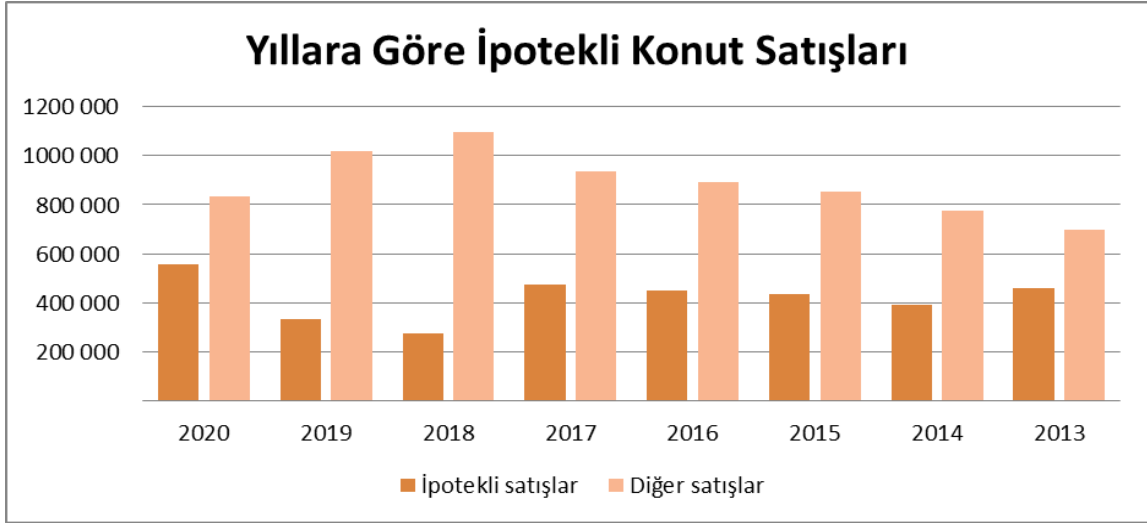
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
*2020 yılına ait istatistiki veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çekmeköy Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. 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.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

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 inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre konum ve imar fonksiyonu olarak daha iyidir.

SATILMIŞ	10000 .-M ²	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 MEDYADAN

Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483 m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.Değerleme konusu taşınmazlara göre konum ve imar fonksiyonu olarak daha iyidir.

SATILMIŞ	13483 .-M ²	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 PS Gayrimenkul

Tel 5383438588

Cumhuriyet Mahallesi, Final Okullarının bitişiğinde, köşe konumda yer alan 227 ada 3 parsel Emsal: 1,20 konut imarlı olarak beyan edilen 405 m² alanlı arsa 4.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	405 .-M ²	4.700.000 .-TL	11.605 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Kopuz İnşaat

Tel 0543 686 44 74

Çekmeköy Ekşioğlu Mahallesinde yer alan Emsal: 1,30 konut imarlı olarak beyan edilen 550 m2 alanlı arsa 3.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	550 .-M ²	3.600.000 .-TL	6.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 2164298557

Ekşioğlu Mahallesinde Ulusoy Caddesine cephe köşe konumda yer almakta olan 649 ada 11 parsel numaralı E:0,90 Hmaks:6 kat, yapılaşma şartlarında Konut + ticaret alanında yer alan 2.866 m2 lik arsa 28.500.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2866 .-M ²	28.500.000 .-TL	9.944 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 2164298557

Ekşioğlu Mahallesinde Şile Otoyoluna 2. parsel konumda yer almakta olan 649 ada 6 ve 7 parsel numaralı E:0,90 Hmaks:6 kat, yapılaşma şartlarında Konut + ticaret alanında yer alan 8.500 m2 lik arsa 70.000.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	8500 .-M ²	70.000.000 .-TL	8.235 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Onyapı Gayrimenkul

Tel 2163309494

Alemdağ Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Caddesi 119 ada 41 parsel 11.000 m² alanlı Emsal: 0,90 Hmaks:6 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 47.500.000-TL bedel ile satılıktır.

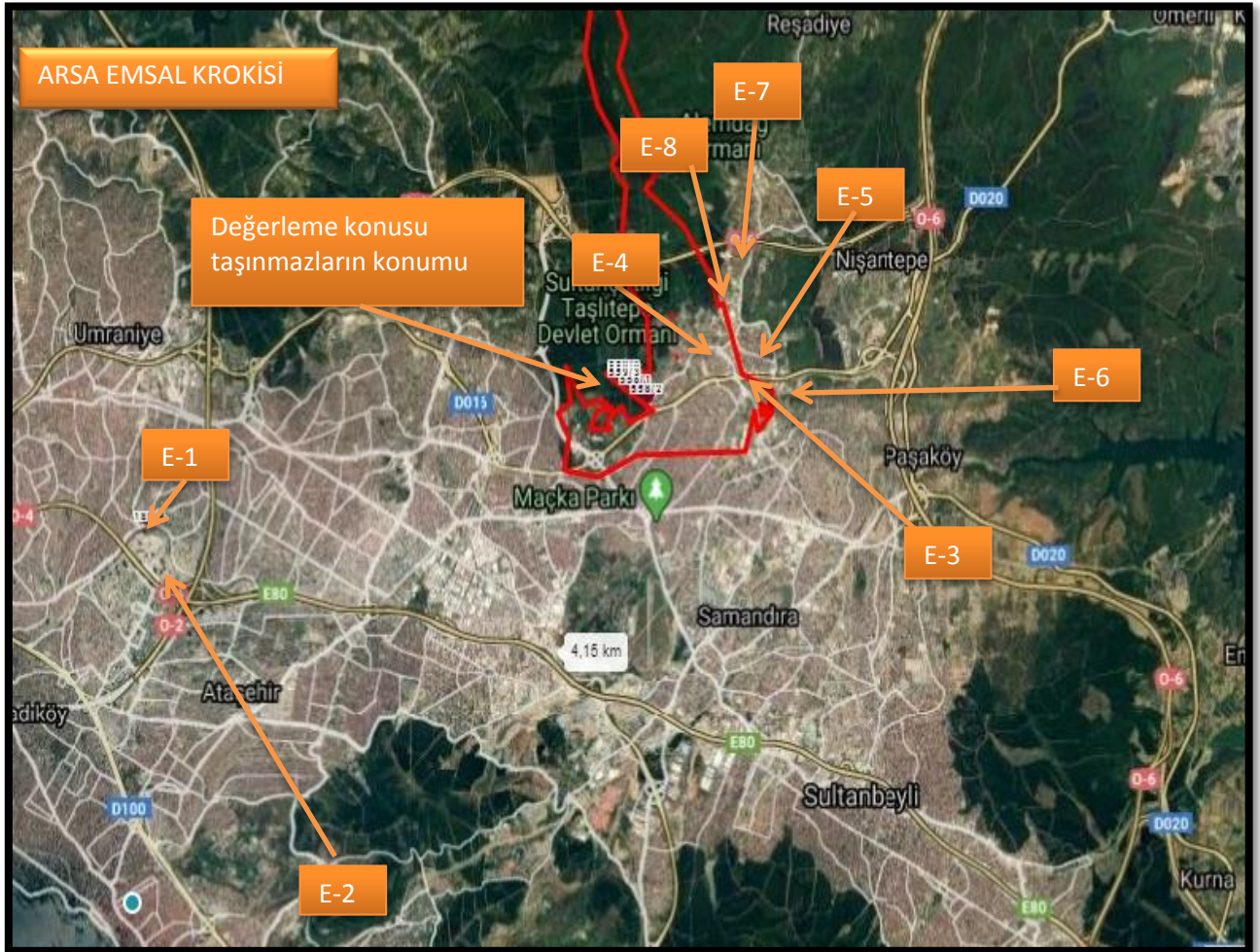
SATILIK	11000 .-M ²	47.500.000 .-TL	4.318 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

8 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 0532 657 08 96

Çekmeköy Alemdağ Mahallesi 0 ada 738 parselde konumlu, 1453 m² alana sahip, Emsal:0,90 Hmaks: 18,50 yapılaşma şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 8.000.000-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1453 .-M ²	8.000.000 .-TL	5.506 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

* Sur Yapı Tilia



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sur Yapı Tilia Projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 4 Blok konut 1 Blok ticari yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde 1+1 50 m² daireden 4+1 225 m² daire tipine kadar farklı konseptte sahip daireler yer almaktadır. Projede 279 daire bulunmaktadır.

7.KAT	1+1	55 m ²	550.000 TL	10.000 TL/m ²
5.KAT	2+1	88 m ²	800.000 TL	9.091 TL/m ²
3.KAT	3+1	127 m ²	900.000 TL	7.087 TL/m ²
Ortalama				8.726 TL/m ²

* **CENTRO FUTURA**



Centro Futura projesi 6'şar katlı 7 blok ve 247 bağımsız bölümden oluşuyor. Sosyal tesisin, modern yaşamın temel bir parçası olarak yapılandırıldığı projede üç katlı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center çocuklar için oyun parkları, yürüyüş ve dinlenme alanları, Aquapark, restoran ve kafelerin yanı sıra 44 adet dükkandan oluşan bir alışveriş merkezi de bulunuyor.

1.KAT	1+1	80 m ²	430.000 TL	5.375 TL/m ²
2.KAT	2+1	91 m ²	699.000 TL	7.681 TL/m ²
2.KAT	3+1	130 m ²	935.000 TL	7.192 TL/m ²
Ortalama				6.750 TL/m ²

* **ÇAMLIYAKA KONAKLARI ÇEKMEKÖY**



Ege Yapı tarafından inşa edilecek olan Çamlıyaka Konakları projesi içerisinde 11 blokta 75 bağımsız bölüm yer alacaktır. Çamlıyaka Konakları projesi içerisinde 61 adet müstakil bahçeli ve teraslı konutlar ve 14 adet ticari alan barındıracak. Proje 19 bin 46 metrekarelik inşaat alanına sahip. Çamlıyaka Konakları projesinde 3+1, 4+1 ve 5+1 daire seçenekleri bulunuyor.

Nisan 2021 Liste Fiyatları		
tipi	Min. Değer	Max. Değer
2+1	2.287.000 TL	2.445.000 TL
3+1	3.060.000 TL	3.797.000 TL
4+1	4.162.000 TL	4.268.000 TL

2.EL SATIŞ

2.KAT	3+1	186 m ²	4.650.000 TL	25.000 TL/m ²
Ortalama				25.000 TL/m ²

* **ŞELELE PREMIUM RESIDENCE**



Şelale Premium Residence, 6'şar katlı 9 bloktan oluşmaktadır. DAP Yapı tarafından yapılmıştır. Proje, ulaşım imkanları, kaliteli ve fonksiyonel tasarımları, depreme dayanıklı inşa edilmesi, alışveriş ve eğlence merkezlerine yakınlığı, sosyal tesisi, otoparkı ve güvenlik hizmetleri gibi avantajları bulunmaktadır.

2.KAT	3+1	155 m ²	1.350.000 TL	8.710 TL/m ²
Bahçe	3+1	180 m ²	1.975.000 TL	10.972 TL/m ²
5.KAT	4+1	285 m ²	2.100.000 TL	7.368 TL/m ²
Ortalama				9.017 TL/m ²

* **NEF ORMANTEPE**



Nef Çekmeköy'ün 35 bin metrekarelik Nef Ormantepi'de etabında ise 409 daire bulunuyor. Az katlı mimari yapıya sahip olan Nef Ormantepi projesinde alanları 66 ile 209 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer alıyor. Az katlı mimarisıyla dikkat çeken projede daireler yüksek tavanlı ve balkonlu olarak tasarlandı. Projede geniş teraslı ve bahçeli daire tipleri de büyük ilgi görüyor.

2.EL SATIŞ

3.KAT	1+1	68 m ²	825.000 TL	12.132 TL/m ²
1.KAT	2+1	98 m ²	1.200.000 TL	12.245 TL/m ²
1.KAT	2+1	133 m ²	1.580.000 TL	11.880 TL/m ²
Ortalama				12.086 TL/m ²

* **DAP ORMANKÖY**



Ormanköy Yaşam Vadisi, yaklaşık 80 bin m2 alan üzerinde uzanan; çocuk oyun alanları, yürüyüş ve spor parkurları, piknik alanları, koku bahçeleri, biyolojik gölet, organik sebze meyve yetiştirme alanı, açık hava sinema alanı, ATV- bisiklet parkuru ve dinlenme alanları bulunan Emlak Konut&DAP projesidir. 2.el devirli satışlar bulunmaktadır.

2.EL SATIŞ

5.KAT	1+1	68 m ²	1.562.000 TL	22.971 TL/m ²
ZEMİN	3+1	213 m ²	3.290.942 TL	15.450 TL/m ²
2.KAT	4+1	217 m ²	5.287.240 TL	24.365 TL/m ²
Ortalama				20.929 TL/m ²

Dükkan Emsalleri

1 Kopuz İnşaat Turizm

Tel 0 (543) 686 44 74

Ekşioğlu Mahallesinde 180 m2 bodrum, 130 m2 düz giriş, 30 m2 arka bahçe, 60 m2 üst kat ve 70 m2 terasla birlikte toplam 550 m2 alana sahip bir dükkandır. Reklam ve tabela değeri yüksek, ana cadde üzerindedir. Merkezi konumdadır.

SATILIK	550 .-M ²	7.000.000 .-TL	12.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Mert Gayrimenkul

Tel 0 532 741 19 69

Taşınmaza yakın konumda Turgut Özal Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katında katında konumlu 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 2.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	265 .-M ²	2.350.000 .-TL	8.868 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Sahibi

Tel 0 553 058 85 70

Taşınmaza yakın konumda Turgut Özal Caddesi üzerinde, Ormanköy Projesine cepheli konumda yer alan, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında katında konumlu 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	3.750.000 .-TL	37.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Sem Gayrimenkul

Tel 0 530 764 23 48

Taşınmaza yakın konumda Şile Yolu üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında katında konumlu 280 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 3.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	280 .-M ²	3.950.000 .-TL	14.107 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Zin D Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 216 641 77 73

Taşınmaza yakın konumda Şile Yolu üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında katında konumlu 247 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 2.890.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	247 .-M ²	2.890.000 .-TL	11.700 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde küçük alanlı muhtelif arsaların satışta olduğu, alan olarak proje geliştirmeye uygun Ömerli Bölgesindeki arsaların ise imar şartlarının düşük olduğu görülmüştür. Emsallerin alanları, yapılaşma hakları, konumları irdelenerek değerlendirilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu 558 ada 2 parsel için hazırlanmış olup, 558 ada 1 parselin değeri takdir edilirken bu birim değer baz alınmıştır. Şerefiyeleri oranında dağıtım yapılarak değer takdir edilmiştir.

558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanı, 559 ada 2 parsel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı lejandında kalmakta olup KOP parselleridir. Gerekliğinde ilgili resmi kurum tarafından bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Taşınmazlar için herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamakta olup, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş sözleşmesi kapsamında yüklenici tarafından inşaatları yapılarak, bedelsiz teslim edileceği anlaşılmaktadır.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinde alınmıştır. Ayrıca yakın çevresinde bulunan rezidans tarzında inşa edilmiş içerisinde ticari blokları da bulunan karma projelerden de yararlanılmıştır.

Yapılan incelemelerde nitelikli projelerde konut emsallerinin 4.000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek olması, orman içerisinde sağlık konsepti üzerinden pazarlanması ortalama konut birim m² değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Bölgede ofis nitelikli taşınmazların genel olarak münferit binalarda yer alan taşınmazlar olduğu görülmüş, nitelikli projede blok halinde inşa edilecek olan ofis ünitelerinin ortalama birim m² değerleri bu durum dikkate alınarak, projelerde yer alan konut değerleri de irdelenerek takdir edilmiştir.

Dükkan birimleri 558 ada 2 parselde blok halinde, zemin kat dükkanları olarak planlanmış olup, birebir emsal olacak taşınmaza rastlanmamıştır. Karşılaştırmalar projede incelenen dükkan konsepti dikkate alınarak yapılmıştır.

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

		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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (558 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-6	E-8
SATIŞ FİYATI		3.600.000	70.000.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.839,00 m ²	550	8.500	1.453
BİRİM M ² DEĞERİ		6.545	8.235	5.506
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ORTA KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E:1,10	E:1,30	E:0,90	E:0,90
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 3%	ORTA KÖTÜ 3%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-33%	-15%	-32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.060	4.385	7.044	2.744

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
558	1	49.008,69	5.060	247.983.971,40	247.984.000,00
558	2	30.839,00	5.200	160.362.800,00	160.362.800,00
558	4	7.957,60	1.100	8.753.360,00	8.753.400,00
559	2	3.890,86	1.100	4.279.946,00	4.279.900,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				421.380.100,00	

558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanı, 559 ada 2 parsel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı lejandında kalmakta olup umumi ve kamu hizmetleri parselleridir. Gerekliğinde ilgili resmi kurum tarafından bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Taşınmazlar için herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamakta olup, ArsaSatışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi sözleşmesi kapsamında yüklenici tarafından inşaatları yapılarak, bedelsiz teslim edileceği anlaşılmaktadır. Taşınmazların değeri takdir edilirken bu koşullar dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÇAMLIYAKA KONAKLARI	ORMANKÖY	NEF ORMANTEPE
SATIŞ FİYATI		4.650.000	3.290.942	1.580.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		186	213	133
BİRİM M ² DEĞERİ		25.000	15.450	11.880
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-20%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-20%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16.500	24.875	12.360	12.272

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		7.000.000	2.350.000	3.950.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	550 12.727	265 8.868	280 14.107
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 40%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT	ZEMİN	BK+ZK+1NK KÖTÜ 20%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 10%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 9%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	konsept	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		91%	60%	53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.000	24.284	14.171	21.556

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilircek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan emsal:1,10 ticaret+ konut alanında kalan 588 ada 2 parselin birim değerinin 5.060 -TL/M², emsal:1.10 ticaret+ konut alanında kalan 558 ada 1 parselin birim değerinin 5.200 -TL/M² olabileceği öngörülmüştür. Kamusal imarlı 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ise 1.100.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 558 ada 1 ve 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlanmış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. 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. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1800.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2480.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 2300.-TL/m², 1A yapı sınıfına ait birim maliyet 255.-TL/m², 2B yapı sınıfına ait birim maliyet 940.-TL/m²dir.

558 ada 1 ve 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (558 Ada 2 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
558 ada 2 parsel								
A	3.000	.-TL/M ²	X	10.934,67	M ²	=	32.804.010	.-TL
B	3.000	.-TL/M ²	X	8.091,34	M ²	=	24.274.020	.-TL
C	3.000	.-TL/M ²	X	8.981,86	M ²	=	26.945.580	.-TL
D	3.000	.-TL/M ²	X	7.829,07	M ²	=	23.487.210	.-TL
E	3.000	.-TL/M ²	X	8.899,50	M ²	=	26.698.500	.-TL
F	3.000	.-TL/M ²	X	8.826,45	M ²	=	26.479.350	.-TL
G	3.000	.-TL/M ²	X	9.761,41	M ²	=	29.284.230	.-TL
H	3.000	.-TL/M ²	X	8.694,11	M ²	=	26.082.330	.-TL
I	3.000	.-TL/M ²	X	15.045,13	M ²	=	45.135.390	.-TL
KİOKS 1	1.100	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	6.600	.-TL
KİOKS 2	1.100	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	6.600	.-TL
Y.HAVUZ	2.750	.-TL/M ²	X	253,89	M ²	=	698.198	.-TL
Ç.HAVUZ	2.750	.-TL/M ²	X	39,12	M ²	=	107.580	.-TL
GKLÜBE	300	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	1.800	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	262.011.398	.-TL

558 ada 1 parsel									
A	3.000	.-TL/M ²	X	16.334,28	M ²	=	49.002.840	.-TL	
B	3.000	.-TL/M ²	X	9.869,21	M ²	=	29.607.630	.-TL	
C	3.000	.-TL/M ²	X	9.633,16	M ²	=	28.899.480	.-TL	
D	3.000	.-TL/M ²	X	12.200,90	M ²	=	36.602.700	.-TL	
E	3.000	.-TL/M ²	X	10.226,67	M ²	=	30.680.010	.-TL	
F	3.000	.-TL/M ²	X	8.000,94	M ²	=	24.002.820	.-TL	
G	3.000	.-TL/M ²	X	10.909,31	M ²	=	32.727.930	.-TL	
H	3.000	.-TL/M ²	X	8.417,54	M ²	=	25.252.620	.-TL	
I	3.000	.-TL/M ²	X	10.598,00	M ²	=	31.794.000	.-TL	
J	3.000	.-TL/M ²	X	8.383,14	M ²	=	25.149.420	.-TL	
K	3.000	.-TL/M ²	X	8.743,07	M ²	=	26.229.210	.-TL	
L	3.000	.-TL/M ²	X	12.070,72	M ²	=	36.212.160	.-TL	
HAVUZ	2.750	.-TL/M ²	X	289,41	M ²	=	795.878	.-TL	
GKLÜBE	300	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	1.800	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	376.958.498	.-TL
558 Ada 1 ve 2 Parsel İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	638.969.895	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklardan oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %10u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i 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 %8 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) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondulu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 638.969.895
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 63.896.990
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 702.866.885
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 35.143.344
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 738.010.229
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 56.229.351
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 794.239.579

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
558 ada 1 ve 2 Parsellerin Toplam Arsa Değeri	= 408.346.800 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 738.010.229 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 56.229.351
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 171.953.554 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.374.539.934 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.374.540.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 738.010.229 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 57,55%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 424.724.887 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 57,55%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 25,13%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 171.953.554 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 25,13%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 43.204.052 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 56.229.351 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 25,13%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 14.127.860 .-TL
--	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 408.346.800 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 424.724.887 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 14.127.860 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 43.204.052 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 890.403.599 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 890.404.000 .-TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.374.540.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	890.404.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %32' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 890.404.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 32,00% .-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 32) (TL)	= 284.929.280 .-TL
--	---------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı **4 adet parselin arsa değeri olarak** takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	= 421.380.100 .-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

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenecek 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.

Söz konusu projenin inşaatla başlamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %19,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Ormanköy Projesi kapsamında yer alan bölümler için 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmıştır. 559 ada 2 parsel ise Sosyal kültürel tesis alanında ve 558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanında kalmakta olup bu parsel üzerine inşa edilecek yapılar site için bırakılacaktır. Bu sebeple nakit akışında hesaplanmamıştır.

558 ada 2 parsel için tarafımıza gönderilen liste - proje ve ruhsatlar incelendiğinde, Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 6899,68 m², Ofis alanı 4249,82 m², Konut Alanı: 35.377,05 m² dir. Toplam Satılabilir alan 46.526,55 m² dir. Toplam inşaat alanı 87.374,55 m² dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

558 ada 1 parsel için ise toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 345,17 m², Konut Alanı: 70.031,96 m² dir. Toplam Satılabilir alan 70.377,13 m² dir.

Bu durumda proje için toplam satılabilir dükkan alanı 7244,85 m², toplam satılabilir ofis alanı: 4249,82 m² , toplam satılabilir konut alanı 105.409,01 m², toplam satılabilir alan ise ~ 116.903,68 m² olmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 16.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.000-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 17.500-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~2.408.818.643-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~1.613.825.803.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.613.825.803 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 1.613.825.803 .-TL	
HASILAT PAY ORANI = 32,00% .-TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 516.424.257 .-TL (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 32) (TL)	
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 491.840.000 .-TL	

Taraflar arasında 29.03.2018 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.111.100.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 355.552.000 TL + KDV ve %32 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak belirtilmiştir.

15.12.2020 tarihli ek protokole göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.537.000.000,00.-TL + KDV (Birmilyarbeşyuzotuzyedimilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %32 (Yüzdeotuziki) oran karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 491.840.000,00.-TL+KDV (Dört yuzdoksanbirmilyonsekizyuzkırkbın Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ve taahhut etmiştir. (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama Ve Satışa ilişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %68 (Yüzdealtmışsekiz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.045.160.000,00.-TL + KDV(Birmilyarkırkbeşmilyonyüztümüşbin Türk Lirası)'dır. olarak tadil edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL)	= 516.424.257 .-TL
--	---------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 558 ada 1 ve 2 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı, diğer parseller için ise sözleşme kapsamında imar koşullarına göre yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

4 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	421.380.100 TL
------------------------------------	----------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	890.404.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	421.380.100 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.374.540.000 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.613.825.803 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)	516.424.257 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

0

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. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki talep edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer rapor eklerinde sunulmuştur. Değer takdirinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen eklenti ve tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, EL TES İNŞ. TESISAT SAN VE TİC. A.Ş. & İSTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.03.2018 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.111.100.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 355.552.000 TL + KDV ve %32,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

07.02.2020 tarih 07-018 sayılı yönetim kararı ile İstlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. adi ortaklıkta bulunan %40 lık hak ve hissesinin /99,75'ini Eltes İnş. Tesisat San ve Tic. A.Ş.'ye, %0,25'ini Yüzyıl Mim.Proje Yapı İnş.San.ve Tic. A.Ş.'ye devrederek adi ortaklıktan ayrılmıştır. Adi ortaklığın yeni ünvanı Eltes İnş. San. ve Tic. A.Ş.-Yüzyıl Mim. Proje Yapı İnş.San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

15.12.2020 tarihli ek protokole göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.537.000.000,00.-TL + KDV (Birmilyarbeşyüzotuzyedimilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %32 (Yüzdeotuziki) oran karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 491.840.000,00.-TL+KDV (Dört yüz doksanbirmilyonsekizyüzdokuz kırkbin Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama Ve Satışa ilişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPTG) %68 (Yüzdealtmışsekiz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.045.160.000,00.-TL + KDV(Birmilyarkırkbeşmilyonyüzdokuzaltmışbin Türk Lirası)'dır. olarak tadil edilmiştir.

Sözleşmeye esas tapu ve inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²) *	Yapılaşma Koşulları	
						Emsal	Yaklaşık Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)*
İstanbul	Çekmeköy	Taşdelen	A	Ticaret + Konut (TİCK-2)	30.552	1,10	33.607,20
			B	Ticaret + Konut (TİCK-1)	49.002	1,10	53.902,20
			D	Eğitim Tesis Alanı	7.943	1,00	
			G	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3.887	1,00	
			I	Park Alanları Toplamı	63.672		

* İmar planına göre henüz imar uygulaması yapılmamış olduğundan fonksiyon alanlarına geçici ada/parsel numaraları verilmiş olup fonksiyonların alan değerleri yaklaşıktır.

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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 1 ve 2 parsel için 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. 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ruhsatlar henüz alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

558 ada 1 ve 2 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış, 558 ada 4 parsel, 559 ada 2 parsel için henüz ruhsat alınmamıştır. 30.05.2017 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan satış protokolü üzerinde Emlak Konut portföyüne alınan taşınmazların 5 yıllık süreyi doldurmadığı ayrıca İstanbul Çekmeköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi kapsamında oldukları görülmüştür.

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 taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 558 ada 1 ve 2 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "PROJE" olarak, 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsellerin için henüz ruhsatların alınmamış olması nedeni ile "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 558 ada 1 ve 2 parselin "Proje" olarak 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için henüz ruhsatların alınmamış olması göz önünde bulundurularak "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı 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; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

13.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
890.404.000	1.050.676.720
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
421.380.100	497.228.518
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.613.825.803	1.904.314.448
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
516.424.257	609.380.623

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 4095533



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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.