

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ 189 ADA 35-36
PARSEL'DE YER ALAN
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2008070
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ 189 ADA 35 ve 36 PARSEL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ, ATAY CADDESİ, ŞENOL GÜNEŞ BULVARI KESİŞİMİ 189 ADA 35 ve 36 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı -Metin EVLEK (Lisans No: 402617) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 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** - INA Tablosu
- Ek 5** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Ruhsatlar
- Ek 8** - Çarşaf Listeler
- Ek 9** - Bağımsız Birimlere ait Anahtar Teslim Değerleri
- Ek 10**- 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 Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi Kentsel dönüşüm projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin (Emlak Konut GYO Tarafından gönderilen çarşaf listeler esas alınarak) 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 Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi Kentsel dönüşüm projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin (Emlak Konut GYO Tarafından gönderilen çarşaf listeler esas alınarak) anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2008070 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporları bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2001034		
Rapor Tarihi	13.01.2020		
Rapor Konusu	1 Adet Arsa		
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	27.912.025.-TL		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE 189 ADA 35-36 (e:34)PARSEL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ 189 ADA 35-36 PARSELLER
İMAR DURUMU	189 ADA 35 PARSEL: EMSAL: 2,00, YÜKSEKLİK ZEMİN + 9 KAT, TİCARET + KONUT, 189 ADA 36 PARSEL: KISMEN ÖZEL EĞİTİM ALANINDA
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	51.851.900,72 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	177.033.829,87 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

189 ADA 35 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜMRANIYE
Bucağı	:
Mahallesi	: SİTE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KAPANAĞILI
Pafta No	:
Ada No	: 189
Parsel No	: 35
Alanı	: 11.828,44
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ÜMRANIYE BELEDİYESİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 47136
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 628
Tapu Tarihi	: 25.12.2020

189 ADA 36 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : SİTE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KAPANAĞILI
Pafta No :
Ada No : 189
Parsel No : 36
Alanı : 405,70
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : ÜMRANIYE BELEDİYESİ
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 47136
Cilt No : 7
Sayfa No : 629
Tapu Tarihi : 25.12.2020

Değerlemeye konu taşınmazın eski ada-parseli 189 ada 4 parsel olup 189 ada 32 parsel ile tevhid edilerek 189 ada 34 parsel olmuştur. Daha sonra 25.12.2020 tarihinde 189 ada 34 parsel 189 ada 35 ve 36 parseller olmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 30.12.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan: Belediye Sağlık Tesis Alanı (Beyan kaydına ait tarih ve yev. Bilgisi bulunmamaktadır. Taşınmaz eski imar durumuna göre Sağlık tesisi alanında kalırken mevcutta Bir Kısmı Ticaret + Konut Bir Kısmı park alanı olarak değiştirilmiştir. Beyan kaydının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.)

189 ada 36 parsel üzerinde;

Beyan: Özel Eğitim Alanı

Taşınmaz Ümraniye Belediyesi mülkiyetindedir. Taşınmaz için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ümraniye Belediye Başkanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı arasında 06.11.2019 tarihinde imzalanan protokole göre malik tarafından her türlü şerh, beyan ve yapıdan ari şekilde parselin teslim edileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda yukarıdaki beyanın terkin edileceği kabul edilmiş olup, portföye alınmasında engel olmayacağı düşünülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde son üç yılda bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın eski ada-parseli 189 ada 4 parsel olup 13.10.2020 tarihinde 189 ada 32 parsel ile tevhid edilerek 189 ada 34 parsel olmuştur. 189 ada 4 parsel alanı 13.886,58 m2 iken 189 ada 34 parsel alanı 12.124,14 m2 olmuştur. 25.12.2020 tarihinde 189 ada 34 parsel de uygulama görerek 189 ada 35 ve 36 parseller oluşmuştur.

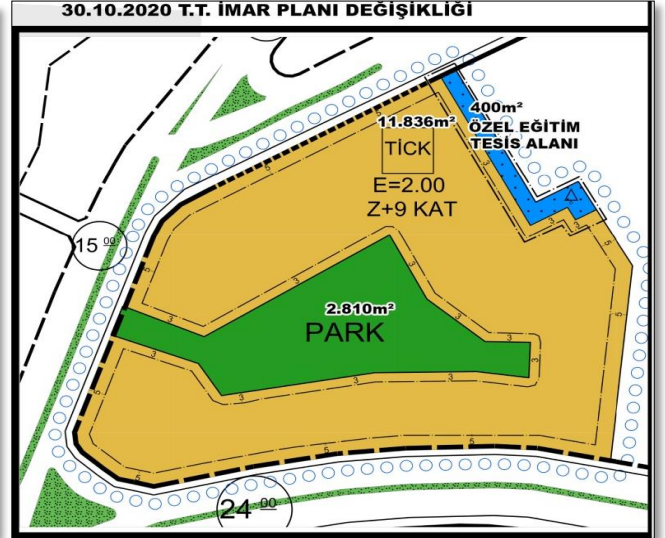
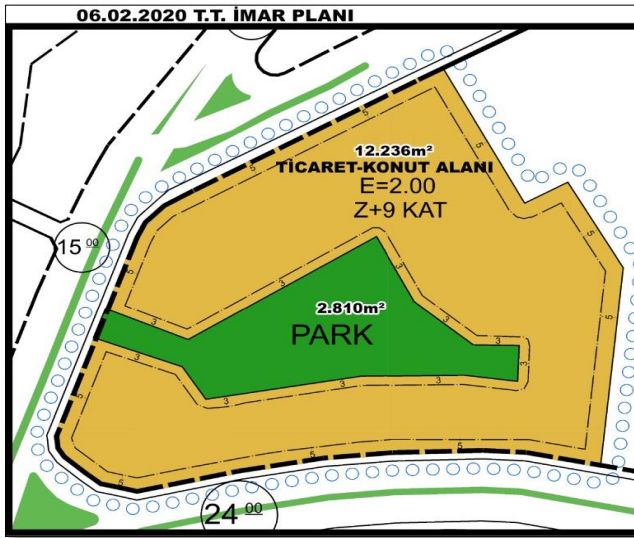
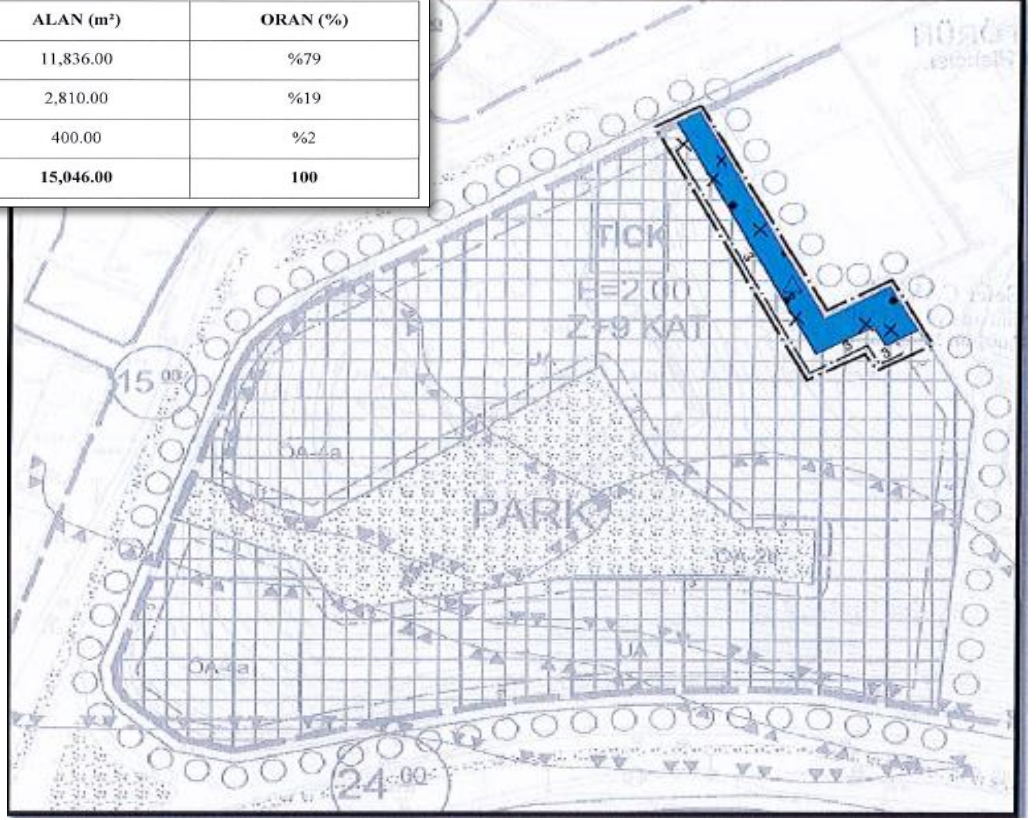
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmaz; 13.02.1998 - 15.03.1999 - 17.04.2012 - 18.11.2012 - 15.05.2015 - 16.02.2016 - 21.04.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına, 23.01.2019 tasdik tarihli Ümraniye Ataşehir Göztepe Raylı Sistem Hattı ve Yol Düzenlemesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ve 06.02.2020 tasdik tarihli İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 30.10.2020 tarihli imar planı değişikliği ile Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen de Özel Eğitim Tesis Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:2.00, Z+9 Kattır.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 02.11.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile askıya çıkarılmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ticaret-Konut Alanı	11,836.00	%79
Park Alanı	2,810.00	%19
Özel Eğitim Tesis Alanı	400.00	%2
Planlama Alanı Toplamı	15,046.00	100



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

Değerleme konusu taşınmaz " 13.02.1998 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz 1998 tarihli imar planına göre Belediye Sağlık Tesis Alanı lejandına sahiptir.

Ümraniye Belediyesi'nden 08.09.2020 tarihli alınan yazılı imar durumuna göre, 189 ada 4 parsel 189 ada 32 parsel ile tevhid edilmeden uygulama yapılamayacaktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.02.2020 tarihli ve E.31803 sayılı yazısı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" lejantında kalan ve projenin tamamlanmasına engel teşkil eden niteliksiz yapıların tahliye ve tasfiye edilmesi amacıyla 04.10.2019 tarih ve 232595 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alanda (189 ada 4 no'lu parsel ve 189 ada 32 no'lu parsel) meri imar planında "Belediyeye Ait Sağlık Tesis Alanı" ve "Otopark" kullanımlarını E.2.00 ve Yençok: Z+9 kat yapılanma koşullarında "Ticaret + Konut" ve "Park" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin NİP-40948 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-40949 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 06.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. 30.10.2020 tarihli imar planı değişikliği ile Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen de Özel Eğitim Tesis Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:2.00, Z+9 Kattır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Yeni yapı ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur. Proje için takdir edilen değer mevcut proje, ruhsatlar ve tarafımıza gönderilen çarşaf listelere ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

Yapı ruhsatlarında bulunan Blok isimleri ile Proje üzerindeki Blok isimleri birbirinden farklıdır. Ruhsat ve Projedeki blok isimleri tablo olarak sunulmuştur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
BLOK ADI	PROJE BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	A2	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	MESKEN	59	4C	5.338,36		5.298,39	10.636,75
B	A1	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	MESKEN	62	4C	5.515,96		5.552,92	11.068,88
C	B2	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	MESKEN	30	4C	4.072,62		3.537,49	7.610,11
D	B1	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	MESKEN	27	4C	3.659,93		2.124,91	5.784,84
E	C	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	34	4C		2.559,02	1.732,32	4.291,34
F	D	31.03.2020	3326	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	21	3B		2.610,71	793,56	3.404,27
TOPLAM						233		18.586,87	5.169,73	19.039,59	42.796,19

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

189 ada 35 parsel üzerinde; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr.Tic.San.A.Ş. arasında imzalanan 05.05.2020 tarihli inşaat işi sözleşmesinden anlaşılacağı üzere parsel üzerinde konut+ticaret imarlı alanda, kentsel dönüşüm projesi geliştirileceği anlaşılmaktadır. Mevcut durumda projenin inşaatı başlamış olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 4,8 olarak belirlenmiştir. Değer takdirinde tarafımıza gönderilen çarşaf listeler, yapı ruhsatları ve mimari projeler esas alınmıştır. 189 ada 36 parsel Özel Eğitim Tesis Alanı imarlı olup boş arsadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetim fenni mesuller Şerife Nurdan TAŞ, Harzem Zişan PİRGAİP, Fatih BUNDAR, Yaşar OKYAY tarafından yapılacaktır.

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

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar henüz proje aşamasında olup taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

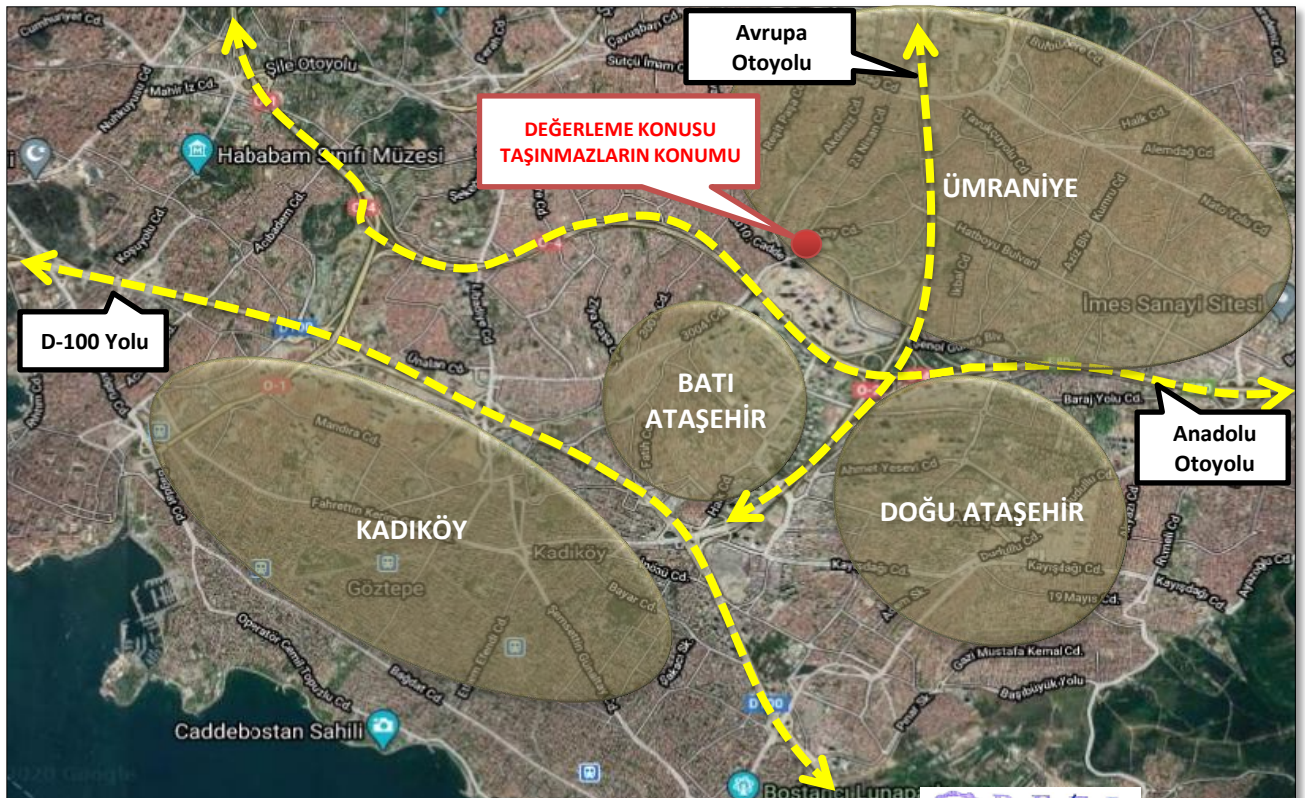
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi'nde yer alan "Arsa" vasıflı 189 ada 35 ve 36 parsellerdir. 189 ada 35 parsel Şenol Güneş Bulvarı ile 23 Nisan Caddesi'nin kesiştiği köşede yer almaktadır. 189 ada 36 parsel 23 Nisan Caddesi cephelidir. Projenin inşaatı başlamıştır. Ayrıca üzerinde Soyak Aile Merkezi binası yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Ümraniye ilçesi Site Mahallesi'nde yer alan parsel Şenol Güneş Bulvarı ve 23 Nisan Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır. Soyak Yenişehir Kibele Evleri'ne komşu parseldir. İstanbul Finans Merkezi'ne oldukça yakın konumdadır. Etrafındaki diğer projeler Sinpaş Palas ve Time Projeleri, Varyap Meridian, Soyak Yenişehir Şelale Evleri, Soyak Yenişehir Palmiye Evleri'dir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın ana arter üzerinde olması ve köşe parsel olması nedeni ile algılanabilirliği yüksek, ulaşım imkanları kolaydır. Tem Otoyoluna yakın konumdadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve bölgede toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz İstanbul Finans Merkezine yakın konumda olup Çakmak Metrosuna yaklaşık 1,8 Km mesafede yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi'nde yer alan 189 ada 35 ve 36 parsellerdir.

189 ada 35 parsel tapu yüzölçümü 11.828,44 m²'dir. Geometrik olarak düzgün bir şekli bulunmamaktadır. Köşe parsel olması nedeni ile Şenol Güneş Bulvarı, 23 Nisan Caddesi ve Atay Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde kentsel dönüşüm projesi başlamıştır. 189 ada 36 parsel 405,70 m²'dir.

Ruhsat belgesine göre A blok projesine göre A2 blok 4 bodrum+ zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup, 57 adet 2+1 ve 2 adet 3+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre B blok projesine göre A1 blok 4 bodrum+ zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup, 62 adet 2+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre C blok projesine göre B2 blok 2bodrum+ zemin + 9 normal kattan oluşmakta olup, 11 adet 2+1, 9 adet 3+1 ve 10 adet 4+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre D blok projesine göre B1 blok bodrum+ zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup, 10 adet 2+1, 8 adet 3+1 ve 9 adet 4+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre E blok projesine göre C blok bodrum+ zemin + 6 normal kattan oluşmakta olup, 34 adet ofis/dükkan bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre F blok projesine göre D blok zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup, 21 adet ofis/dükkan bulunmaktadır.

Projenin inşaatı başlamıştır. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 4,8 olarak belirlenmiştir.



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

189 ada 35 parsel üzerinde geliştirilen proje için ruhsat belgeleri alınmış olup, inşaatın devam ettiği gözlemlenmiştir. 189 ada 36 parsel boş arsadır.

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.

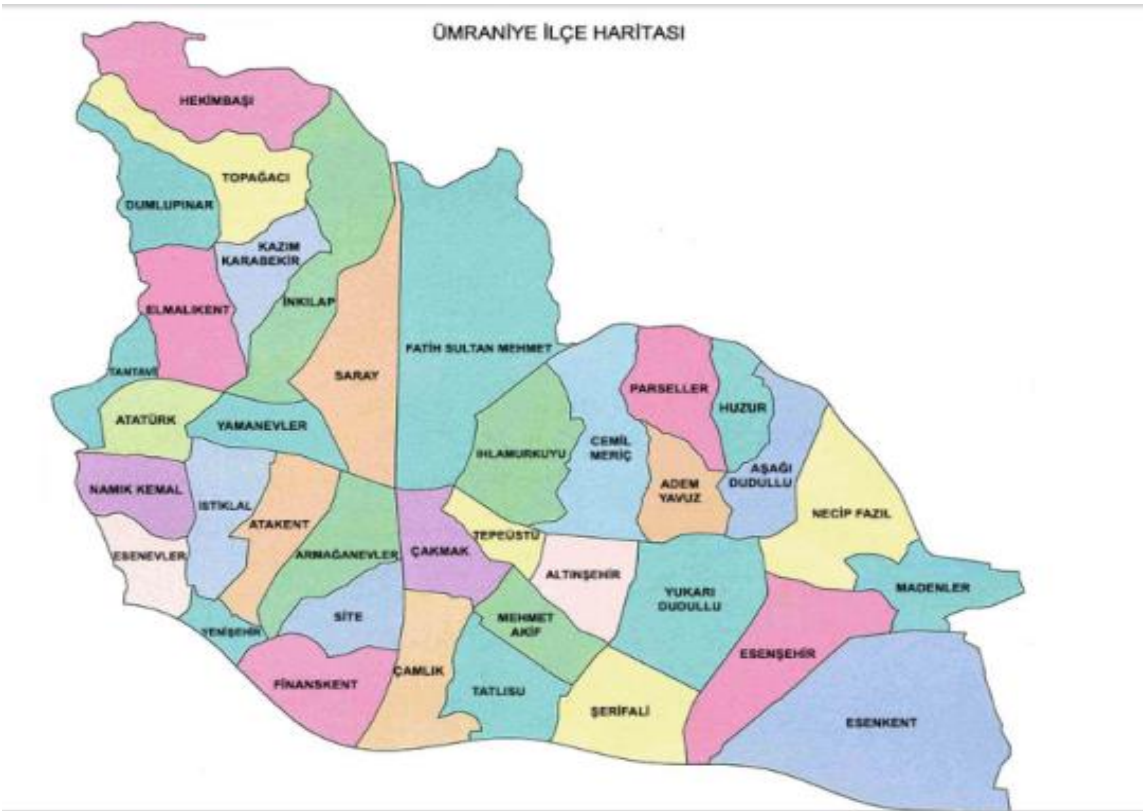
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, 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) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye nüfusu 2019 yılına göre 710.280. Bu nüfus, 356.533 erkek ve 353.747 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,20 erkek, %49,80 kadındır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 5. sıradadır. Mahallelere göre nüfus dağılımı aşağıda tablo halinde çıkarılmıştır. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

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.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan 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 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr.Tic.San.A.Ş. arasında imzalanan 05.05.2020 tarihli inşaat işi sözleşmesinden anlaşılacağı üzere parsel üzerindeki yapının yıkılarak yerine konut+ticaret projesi geliştirilecektir. Parsel üzerinde geliştirilecek proje için ruhsatlar alınmış olup, inşaat başlamıştır. 189 ada 35 parsel üzerinde inşaat faaliyetler devam etmekte olup, 189 ada 36 parsel Özel Eğitim Alanı imarlı olup, boş arsadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye 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

- * Köşe parsel olup, nitelikli projelere yakın konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tem Otoyoluna yakın konumdadır.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölge genelinde konut arzı yüksek seviyededir.

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz 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

İstanbul ili Ümraniye ilçesinde yer alan kentsel dönüşüm projesi işine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

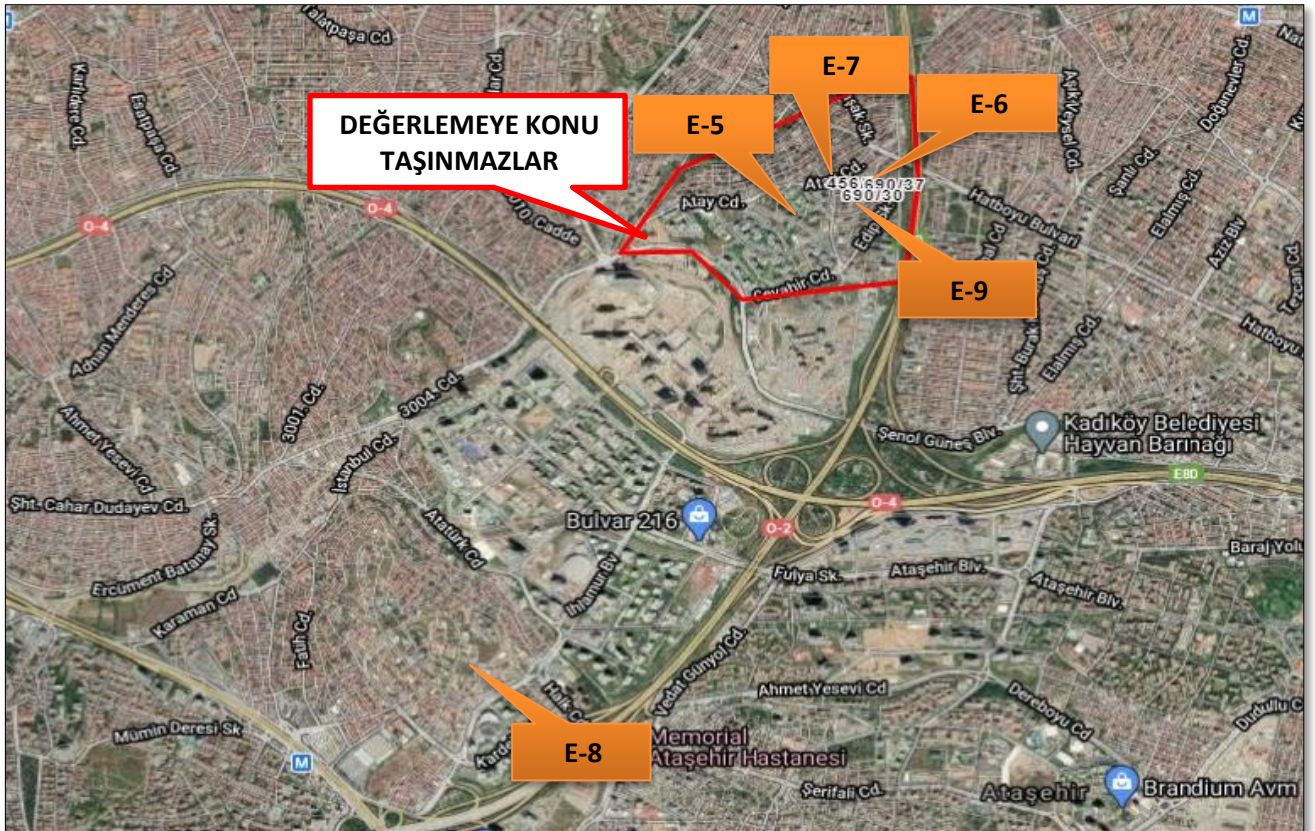
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, 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 112 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsaller Haritası



Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, 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.

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

2 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² 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.

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

3 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

SATILMIŞ	57462 .-M ²	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

SATILMIŞ	54384 .-M ²	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

5 Gelişim Gayrimenkul

Tel 0 216 534 05 00

Ümraniye Site Mahallesi'nde Finans Merkezine yakın konumdaki 317 m²'lik müstakil arsadır. Ayrık nizam, 4 kat, konut alanı imarlıdır.

SATILIK	317 .-M ²	2.500.000 .-TL	7.886 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 KW Kent

Tel 0 216 641 41 84

Ümraniye Çakmak Mahallesi, Samanyolu Caddesinde, 690 ada 37 parsel 603 m²'dir. 6.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayrık nizam, 4 kat, konut+ticaret alanı imarlıdır.

SATILIK	603 .-M ²	6.500.000 .-TL	10.779 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Sahibinden

Tel 0 532 243 86 79

Ümraniye Site Mahallesi Kurban Sokak üzerinde konumlu 456 ada 6 parsel 300 m² yüzölçümlü olup taşınmaz için 3.800.000.-TL istenmektedir. Ayrık nizam konut+ticaret imarlıdır. 727,71 m2 inşaat alanına sahip ruhsatlı villa ve plaza projesinin hazır olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	3.800.000 .-TL	12.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 Reha Medin Batı Ataşehir

Tel 0 537 777 67 77

Ataşehir Palladium AVM yakını üzerinde konumlu cadde üzeri 1600 m² yüzölçümlü olup taşınmaz için 16.000.000.-TL istenmektedir. Emsal:1,75, Ticaret+ konut imarlıdır.

SATILIK	1600 .-M ²	16.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

9 Sahibinden

Tel 0 532 372 82 63


Ümraniye Site Mahallesi Kerim Sokak üzerinde konumlu 690 ada 30 parsel 265 m² yüzölçümlü olup taşınmaz için 2.000.000.-TL istenmektedir. Ayrık nizam konut imarlıdır.

SATILIK	265 .-M ²	2.000.000 .-TL	7.547 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Konut-Ofis-Dükkan Emsal Haritası



Konut Emsalleri

* SARPAN FİNANSPARK				
	Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.			
İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Fahri Durman Gayrimenkul 0 532 666 49 53	1+1 8. kat	70m ²	695.000 TL	9.929 TL/m ²
İstanbul Kentsel Gayrimenkul 0 532 500 05 20	2+1 30. kat	125m ²	1.650.000 TL	13.200 TL/m ²
Fahri Durman Gayrimenkul 0 532 666 49 53	3+1 21. kat	168m ²	1.900.000 TL	11.310 TL/m ²
Ortalama				11.694,21 TL/m ²

* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Sinpaş Finans Şehir projesi toplam 2 bin 750 konuttan meydana gelmektedir. Yaklaşık 250 bin metrekarelik alana kurulan projenin ilk etabında 420 konut yer almaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. İlk etabının inşaatı tamamlanmış olup projenin inşaatı devam etmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Finans Şehir Expert 0 553 707 96 93	1+1 7. kat	85m ²	1.210.000 TL	14.235 TL/m ²
Finans Şehir Expert 0 553 707 96 93	2+1 8. kat	124m ²	1.700.000 TL	13.710 TL/m ²
Finans Şehir Expert 0 553 707 96 93	3+1 4. kat	167m ²	2.305.000 TL	13.802 TL/m ²
	Ortalama			13.869,68 TL/m²

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World ABC 0 532 565 78 17	1+1 25. kat	108m ²	1.340.000 TL	12.407 TL/m ²
Artı Emlak 0 532 275 33 87	2+1 9. kat	128m ²	1.900.000 TL	14.844 TL/m ²
Finanspark Gayrimenkul 0 533 230 39 40	3+1 10. kat	182m ²	2.950.000 TL	16.209 TL/m ²
	Ortalama			14.808,61 TL/m²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 5 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir World 0 541 858 34 34	2+1 8. kat	117m ²	1.350.000 TL	11.538 TL/m ²
Eskidji Ataşehir 0 543 785 19 87	3+1 12. kat	189m ²	2.300.000 TL	12.169 TL/m ²
Nuray Özden Gayrimenkul 0 532 320 04 08	4+1 13. kat	220m ²	2.750.000 TL	12.500 TL/m ²
Ortalama				12.167,30 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Emlak 0 555 551 94 10	1+1 35. kat	70m ²	820.000 TL	11.714 TL/m ²
Ataşehir Diamond Gayrimenkul 0 533 482 75 45	2+1 23. kat	130m ²	1.620.000 TL	12.462 TL/m ²
Kule Yatırım 0 533 477 61 39	3+1 21. kat	175m ²	1.950.000 TL	11.143 TL/m ²
Ortalama				11.706,67 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Newmax Gayrimenkul 0 532 771 30 21	1+1 30. kat	60m ²	795.000 TL	13.250 TL/m ²
İstanbul Kentsel Gayrimenkul 0 532 500 05 20	2+1 32. kat	130m ²	2.250.000 TL	17.308 TL/m ²
Anka Real Estate 0 532 390 26 52	2+1 12. kat	225m ²	3.700.000 TL	16.444 TL/m ²
Ortalama				16.253,01 TL/m²

* **TRENDİST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Projeofisi 0 532 347 12 62	1+1 9. kat	68m ²	677.500 TL	9.963 TL/m ²
Ataşehir Asedas Emlak 0 549 455 15 00	2+1 3. kat	120m ²	1.150.000 TL	9.583 TL/m ²
İstanbul Gold Gayrimenkul 0 530 048 83 00	3+1 32. kat	143m ²	1.480.000 TL	10.350 TL/m ²
Ortalama				9.992,45 TL/m²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Millenium Group 0 539 663 08 68	1+1 Giriş kat	68m ²	725.000 TL	10.662 TL/m ²
AtaCity Emlak Bilgi Bankası 0 532 445 88 92	2+1 1. kat	128m ²	1.850.000 TL	14.453 TL/m ²
Keller Williams 0 532 256 79 96	3+1 12. kat	168m ²	2.500.000 TL	14.881 TL/m ²
Ortalama				13.942,31 TL/m²

* **SOYAK YENİŞEHİR**




Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ali Rıza Gayrimenkul 0 532 704 68 94	2+1 7. kat	74m ²	620.000 TL	8.378 TL/m ²
Resim Gayrimenkul 0 507 639 17 62	2+1 5. kat	108m ²	895.000 TL	8.287 TL/m ²
KW Kent 0 549 513 13 28	3+1 bahçe katı	135m ²	1.180.000 TL	8.741 TL/m ²
Ortalama				8.501,58 TL/m²

Ofis Emsalleri

* SARPAN FİNANSPARK				
	Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.			
İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nova Metropol Gayrimenkul 0 545 343 56 50	C Blok 1+0 Giris kat	70m ²	1.100.000 TL	15.714 TL/m ²
Serpil Akyol Lüks Konut Uzmanı 0 544 744 11 72	C Blok 1+0 5. kat	88m ²	1.250.000 TL	14.205 TL/m ²
Coldwell Banker Arı Gayrimenkul 0 533 207 87 11	A Blok 1+0 2. kat	97m ²	1.750.000 TL	18.041 TL/m ²
Ortalama				16.078,43 TL/m²

* VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR				
	Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.			
İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kule Yatırım 0 532 266 12 59	1+1 40. kat	130m ²	1.400.000 TL	10.769 TL/m ²
Kule Yatırım 0 532 266 12 59	1+1 40. kat	160m ²	1.695.000 TL	10.594 TL/m ²
İMAJ 0 532 154 98 93	1+0 10. kat	200m ²	3.100.000 TL	15.500 TL/m ²
Ortalama				12.642,86 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 blok tan oluşmaktadır. C bloğunda home ofisler, A ve B bloğunda ise ofis ve rezidanslar yer almaktadır.

İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hüryap Ataşehir 0 532 665 00 97	2+1 6. kat	130m ²	2.000.000 TL	15.385 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 536 494 26 91	1+1 11. kat	145m ²	1.850.000 TL	12.759 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 536 494 26 91	5+1 25. kat	1.350m ²	18.000.000 TL	13.333 TL/m ²
Ortalama				13.446,15 TL/m²

* **DELUXIA PALACE**



Batı Ataşehirde yer alan, Deluxia Palace; 23.200 m2 arsa alanı üzerinde, 482 adet konuttan oluşmaktadır. Teknik Yapı projesi olup 2. el satışlarda ofis kullanımlı olarak pazarlanan taşınmazlar bulunmaktadır.

İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evyap Emlak 0 534 741 00 26	1+1 8. kat	38m ²	450.000 TL	11.842 TL/m ²
Nuray Özden Gayrimenkul 0 532 320 04 08	2+1 2. kat	100m ²	1.220.000 TL	12.200 TL/m ²
Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 533 546 27 69	3+1 3. kat	138m ²	1.610.000 TL	11.667 TL/m ²
Ortalama				11.884,06 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 COLDWELL BANKER ALFA GAYRİMENKUL

Tel 0 216 360 70 80

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, çift cepheli, 178 m² dükkan 6.500.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	178 .-M ²	6.500.000 .-TL	36.517 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 555 182 62 14

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, 80 m² dükkan 1.890.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	2.100.000 .-TL	26.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Turyap Batı Ataşehir

Tel 0 532 235 03 32

Varyap Meridian projesinde; cadde üzeri, zemin katta konumlu, 210 m² dükkan 9.900.000TL olarak pazarlanmaktadır. 140 m² ön kullanım alanı bulunmaktadır.

SATILIK	210 .-M ²	9.900.000 .-TL	47.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 HÜRYAP ATAŞEHİR

Tel 0 532 431 43 20

Nidakule Ataşehir projesinde; zemin katta konumlu, cadde üzeri, 2 katlı, 450 m² dükkan 10.000.000TL olarak pazarlanmaktadır. Dükkan restoran olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	10.000.000 .-TL	22.222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsaller taşınmazla benzer imar hakkına sahip olmamakla beraber, üç adet arsa emsali seçilerek konum ve imar hakkı vb. özelliklerinin (+) (-) yönleri irdelenerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermekte olup, taşınmazın meri imar planı koşulları baz alınarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Konut, ofis ve dükkan emsalleri nakit akışında kullanılmak üzere hazırlanmış olup ortalama 100 m² 'lik üniteler baz alınmıştır.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (189 ada 35 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 5	E - 8	E - 9
SATIŞ FİYATI		2.500.000	16.000.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	11.828,44 m ²	317	1.600	265
BİRİM M ² DEĞERİ		7.886	10.000	7.547
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -50%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:1.75	E:1.75	4 KAT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%	KÖTÜ 16%
FONKSİYON	TİC+KON	TİC+KON	TİC+KON	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kısmen Park Kısmen Eğitim	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-49%	-64%	-46%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.900	4.022	3.600	4.077

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
189	35	11.828,44	3.900	46.130.000
189	36	405,70	3.697	1.500.000
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)				47.630.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL	MY TOWERLAND ATAŞEHİR
SATIŞ FİYATI		1.340.000	795.000	1.350.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	108	60	117
BİRİM M ² DEĞERİ		12.407	13.250	11.538
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BİTMİŞ PROJE İYİ -20%	BİTMİŞ PROJE İYİ -20%	BİTMİŞ PROJE İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-41%	-56%	-36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.850	7.328	5.837	7.387

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERIDIAN	NİDAKULE ATAŞEHİR
SATIŞ FİYATI		6.500.000	9.900.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	178	210	450
BİRİM M ² DEĞERİ		36.517	47.143	22.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 8%
KAT		zemin	zemin	zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BİTMİŞ PROJE İYİ -25%	BİTMİŞ PROJE İYİ -25%	BİTMİŞ PROJE İYİ -25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-76%	-76%	-73%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.720	8.822	11.324	6.004

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

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

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4-c yapı sınıfına ait birim maliyet 2.000.-TL/m², 3-b yapı sınıfına ait birim maliyet 1.450.-TL/m²dir.

2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeri' nin azami birim m² değeri 2.154,67.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.015,70.-TL/m²dir.

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

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

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (189 ADA 35 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A	2.000	.-TL/M ²	X	10.636,75	M ²	=	21.273.500	.-TL	
B	2.000	.-TL/M ²	X	11.068,88	M ²	=	22.137.760	.-TL	
C	2.000	.-TL/M ²	X	7.610,11	M ²	=	15.220.220	.-TL	
D	2.000	.-TL/M ²	X	5.784,84	M ²	=	11.569.680	.-TL	
E	2.000	.-TL/M ²	X	4.291,34	M ²	=	8.582.680	.-TL	
F	1.450	.-TL/M ²	X	3.404,27	M ²	=	4.936.192	.-TL	
189 ada 35 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	83.720.032	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti =	83.720.032
Çevre düzeni, peyzaj (%2) =	1.674.401
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	85.394.432
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	2.561.833
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	87.956.265
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	2.561.833
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	90.518.098
İnşaat Tamamlanma Oranı =	4,80%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	4.221.901

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	46.130.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	87.956.265 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	2.561.833 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) =	13.408.627 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	150.056.725 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	150.057.000 TL
---	---	----------------

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	87.956.265 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	4,80%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	4.221.901 TL

Değerlemesi yapılan 189 ada 34 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. İnşaat henüz başlangıç seviyesinde olup geliştirme maliyeti oluşmadığı öngörülmüştür.

Projenin Mevcut Değeri		
Arsa Değeri	=	46.130.000 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti	=	4.221.901 TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	50.351.901 TL

■ **Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	150.057.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	50.351.901 TL
189 Ada 36 Parsel Arsa Değeri (.-TL)	1.500.000 TL
189 Ada 35 ve 36 Parsel Toplam Mevcut Durum Değeri (.-TL)	51.851.901 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda müşteri tarafından ibraz edilen taslak imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

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. Hesaplanmanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsel üzerinde henüz inşaat seviyesinin düşük olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 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 %17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 189 ada 35 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas daire alanı 21.384,90m², dükkan alanı 1.146,67 m², ofis alanı 5.985,67 m² olmak üzere toplam 28.517,24 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. 189 ada 36 parsel Özel Eğitim Alanında bulunmakta olup, plan notlarına göre ek yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle nakit akışına konu edilmemiştir.

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

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satışlarının 1. dönemde 6.850.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %18 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin ticari özelliği bulunması nedeni ile konutlardan daha yüksek birim m² değer ile satılacağı öngörülmüştür. 1. dönemde 8.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %18 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 8.700.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %18 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı 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 %17,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 253.557.315.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 177.033.830.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	253.557.315 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	177.033.830 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin taslak planların onanarak bu imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	47.630.000 TL
189 ADA 35 VE 36 PARSELLERİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (-TL)	51.851.901 TL
189 ADA 35 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	150.057.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

189 ADA 35 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	177.033.830 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 belirtmek 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 değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Maliyet yönteminde ise hem ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuş hem de bina yapım maliyetleri dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde ise ulaşılan emsal veri sayısı fazla olup, konu taşınmaza benzer büyüklükte olan emsallerin satış yılları göz önünde bulundurulduğunda karşılaştırma yapılması geçmiş yıllardaki ekonomik koşullara bağlı olarak değişmektedir. Bunun yanında güncel kullanılan emsal ise konu taşınmaz büyüklüğünde olmadığı ve bölgede pek fazla konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa olmadığı gözlemlenmiştir. Tüm bu bilgiler ışığında maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması, ekonomik veriler ile hem inşaat maliyetleri hem de gelirlerin değişim oranı dikkate alınması da göz önünde bulundurularak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile 189 ada 35 parsel için 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. 189 ada 36 parselin değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmış olup nihai değeri bu yöntem kapsamında takdir edilmiştir.

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

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 durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 112 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

112 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	129.088.287 .-TL
--	-------------------------

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

Değerleme konusu proje Anahtar Teslim Modeli ile geliştirildiğinden, bir pay oranı bulunmamaktadır. 28.04.2020 tarihinde anahtar teslim ihalesi yapılmış olup Dağ Mimarlık Mühendislik Yapı Gay. Tic. San. A.Ş ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmeye göre belirtilen sözleşme bedelinin en fazla %10 kadar iş artışı yapılabilir. Yüklenici sözleşme konusu iş ve işlemlerinin tamamını 91.240.000 TL+KDV bedel ile yerine getirmeyi kabul ve taahüt etmiştir. Yüklenici sözleşme konusu iş ve işlemlerin yer tesliminden başlayarak 730 gün içerisinde tamamlamak ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

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

189 ada 35 ve 36 parseller "arsa" vasıflı taşınmazlardır. 189 ada 35 parsel üzerinde proje geliştirilmekte olup, eski parsel numarası ile ruhsat belgeleri alınmıştır. 189 ada 36 parsel boş arsa olup, üzerinde ruhsat gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

189 ada 35 parsel proje niteliğindedir. 189 ada 36 parsel ise bu kapsam dışında kalmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. 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. Taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ümraniye Belediye Başkanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı arasında 06.11.2019 tarihinde imzalanan protokole göre malik tarafından her tülü şerh, beyan ve yapıdan ari şekilde parselin teslim edileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde yer alan şerh ve beyanların terkin edileceği kabul edilmiş olup, 189 ada 35 parsel için alınmış ruhsat belgelerinin bulunması nedeniyle portföye "Proje" başlığı altında, 189 ada 36 parselin ise "Arsa" olarak alınmasında engel olmayacağı düşünülmektedir.

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. Bu kapsamda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne Proje başlığında alınmasında sakınca bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ümraniye Belediye Başkanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı arasında 06.11.2019 tarihinde imzalanan protokole göre malik tarafından her tülü şerh, beyan ve yapıdan ari şekilde parselin teslim edileceği belirtilmiştir. Ayrıca 05.05.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr. Tic. San. A.Ş. arasında İstanbul Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat İşi Sözleşmesi imzalanarak parsel üzerinde konut+ticaret projesi geliştirileceği görülmüştür. 189 ada 35 parsel üzerinde ruhsatlar alınarak projeye başlanmış olması nedeni ile "Proje" olarak portföye alınmasının, 189 ada 36 parselin ise "Arsa" olarak portföye alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

51.851.901 .-TL

(Elli Bir Milyon Sekiz Yüz Elli Bir Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

61.185.243 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
51.851.901	61.185.243
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
177.033.830	208.899.919

Değerleme Uzmanı

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanununun 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.