

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI VE PARK İNŞAATI İLE ADA İÇİ ALTYAPI, YOL VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	EML-1910049
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİNDE (TAPU KAYITLARINA GÖRE) YER ALAN 859 ADA 2 VE 879 ADA 1 PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI VE PARK İNŞAATI İLE ADA İÇİ ALTYAPI, YOL VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTASYON MAHALLESİ 1437. SOKAK NO:70 (859 ADA 2 PARSEL) HALKALI MERKEZ MAHALLESİ MEHMET AKİF ERSOY BULVARI NO:91 KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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**

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** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 8** - Kurul Yazıları (kopya)
- Ek 9** - Sözleşme (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 859 ada 2 parsel ve 879 ada 1 parsel üzerinde inşaatı devam eden sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı ve park inşaatı ile ada içi altyapı, yol ve çevre düzenleme işinin mevcut ve tamamlanması durumundaki, pazar değeri tespitini kapsamaktadır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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 listesinde alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan inşaatı devam eden 859 ada 2 ve 879 ada 1 parselde inşaatı devam eden sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı ve park inşaatı ile ada içi altyapı, yol ve çevre düzenleme işinin değerlendirme tarihindeki mevcut Pazar Değeri'nin, tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910049 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	859 ADA 2 VE 879 ADA 1 PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI VE PARK İNŞAATI İLE ADA İÇİ ALTYAPI, YOL VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	00.01.1900

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 853 ADA 2 PARSEL ve 879 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	859 ADA 2 PARSEL EMSAL1.30, AYRIK NİZAM, H:SERBEST, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI 879 ADA 1 PARSEL EMSAL EMSAL1.30, AYRIK NİZAM, H:SERBEST, SPOR ALANI
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER BULUNMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	21.098.070,00 TL
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	116.750.000,00 TL
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	294.388.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

859 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 859
Parsel No : 2
Alanı : 21205,28 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANAGAYRİMENKUL
Arsa Payı : 1/1
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 22133
Cilt No : 158
Sayfa No : 15708
Tapu Tarihi : 18.06.2018

879 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 879
Parsel No : 1
Alanı : 18981,52 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANAGAYRİMENKUL
Arsa Payı : 1/1
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 25229
Cilt No : 158
Sayfa No : 15709
Tapu Tarihi : 18.06.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.10.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

859 ada 2 parsel üzerinde:

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14.07.2017/25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27.02.2018/6964

*Orta Öğretim Alanı 02/02/2005 Yev:1211

*İstanbul 1.Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14/09/2006 Tarih Ve 183 Nolu Kararı İle Koruma Altına Alınmıştır.17/10/2006 Tarih Ve 16826

*Kültür Hizmet Alanıdır.

*Proje Bütünlüğü İçinde Yer Alan Ticari Ve Sosyal Donatı Alanları Dışında Amaç Dışı Kullanılanlar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarla Hazineye İade Edilecektir. 28/05/2004 Yev:6311

Muhdesat Bilgileri:

*Küçükçekmece Belediyesi Harita Müd.Nün 15/06/1998 Tarih 1516 Sayılı Yazıları İle Bu Taşınmaz Üzerindeki Binanın Biri Hüseyin Boyacıoğlu Diğeri Hasan Boyacıoğluna Aittir. 15/06/1998 Sayı:940

*K.Çekmece Belediyesi Harita Müd.Nün 15/06/1998 Tarih 1516 Sayılı Yazıları İle Bu Taşınmaz Üzerindeki Binanın Biri Hüseyin Boyacıoğluna Diğeri Hasan Boyacıoğluna Aittir. 15/06/1998 Sayı:950

879 ada 1 parsel üzerinde:

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14.07.2017/25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27.02.2018/6964

**İstanbul 1.Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14/09/2006 Tarih Ve 183 Nolu Kararı İle Koruma Altına Alınmıştır.17/10/2006 Tarih Ve 16826

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu parseller öncesinde 808 ada 1 ve 853 ada 6 parsel iken 06.06.2018 tarih 20861 nolu imar kanununun 18. madde uygulaması sonucunda ifraz işlemi ile güncel olan 859 ada 2 ve 879 ada 1 parsel oluşmuştur. Daha öncesinde parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2017 tarih 25229 yevmiye numarası ile satış işleminden dolayı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra 18.06.2018 tarih 22133 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.11.2010 tarihli ve 685 sayılı yazısı ile Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucu 808 ada 1 parsel ile 5010 parselin tescil kaydı bulunmadığı ve alanda 2863 sayılı Kanun açısından korunması gerekli kültür ve/veya tabiat varlığı bulunmadığı tespit edildiği, ancak alanda yapılacak olan inşai ve fiziki uygulamalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bulguya rastlanması halinde, anılan Kanununun 4. Maddesi (Haber Verme Zorunluluğu) gereği uygulamanın durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 02.09.2016 tarih ve 2010 sayılı karar gereği 853 ada 6 parsel tapu kaydında 2 adet kültür varlığı şerhi bulunduğu; "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." şerhinin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.12.1995 tarihli ve 3964 sayılı kararına istinaden düşüldüğü, söz konusu kararda 775 parselin bir kısmının yapılan imar uygulaması sonucunda 853 ada 6 parsel içinde kaldığı, daha önce sarnıç olarak ifade edilen İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.03.2013 tarihli ve 494 sayılı kararı ile su kanalı olarak tescil edilen kültür varlığının 853 ada 6 parsel sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Mevcut durumda 853 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir taşınmaz kültür varlığı bulunmamakla birlikte kuzeyinde yer alan 853 ada 5 parselde bazı yapı kalıntılarının tespit edilmesi, kuzeybatısındaki park alanında parselin yaklaşık 200 metre uzağında yer alan su kanalı için ilgi (1) yazı ekinde iletilen Müze Raporunda geçen "...Tespit edilen tonozlu su kanalının dört tarafa doğru ettiği tahmin edilmektedir. Nitekim, su kanalının giriş ucundaki iç kısımda kuzeye, güneye ve batıya doğru devam eden açıklıklar bulunmaktadır." ifadesi dikkate alındığında su kanalının 853 ada 6 parselde de devam edebileceği ihtimalinin bulunduğu değerlendirilmektedir.

Yönerge ve ilke kararında geçen hükümler dikkate alındığında 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmasa dahi, park alanında kalan tescilli kültür varlığı su kanalının ve tescilli kültür varlıklarının bulunduğu 853 ada 5 parselin komşuluğunda kalması nedeni ile 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa bakımından değerlendirilmesi gerektiği ancak 808 ada 1 parselin 853 ada 6 parselin komşuluğunda bulunduğu, mevcut durumda 853 ada 6 parselde yer alan kültür varlığı şerhlerinden dolayı 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, ancak 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmaması durumunda 808 ada 1 parselin devri konusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca yapılacak herhangi bir işlem bulunmayacağı görülmektedir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 23.02.2017 tarih ve 2281 sayılı karar gereği "853 ada 6 parselde herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı, parsel üzerindeki "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." Şerhinin kaldırılmasına; parselin tescilli kültür varlığı parselleri komşuluğunda kalması nedeni ile parsel üzerinde yapılacak fiziki ve inşai uygulamalar öncesi Kurulumuzdan izin alınması ve bu uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak ivedilikle Kurulumuza bilgi verilmesi kararı" alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca alınan 21.06.2017 tarih ve 04TVK-159 nolu karar gereği " Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinde; 853 ada 6 parsel içerisinde yer alan, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dekanlığının 18.10.2016 tarih ve 123719 sayılı yazısı ile görevlendirilen Komisyonca hazırlanan Ağaç Rölöve Planı Raporu eki planda gösterilen grup tescilli ağaçların yakınında ayrılan "Spor Alanı" imar adasının sınırının, grup tescilli ağaçlardan 20 metre uzağa çekilmesi kaydıyla tabiat varlıkları açısından sakınca olmadığını kararı" alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca alınan 13.02.2019 tarih ve 04TVK-924 nolu karar gereği "853 ada 9, 10 ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan, 15.08.2017 t.t. İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği park alanında kalan, söz konusu alandaki ağaçların İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2007 tarih ve 481 sayılı kararı ile Halkalı Zirai Üretim İşletmesi ve Ziraat Meslek Lisesi komşuluğunda bulunan 768, 769, 771, 772 parsellerde bir bütün halinde bulunan asırlık karaçam koruluklarının günümüze ulaşabilmiş nadir doğal dokular niteliğinde olduğuna, bu nedenle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 666 sayılı ilke kararının (d) maddesindeki grup ağaçlar tanımına uyması nedeni ile "anıt ağaçlar" olarak tesciline karar verildiği,

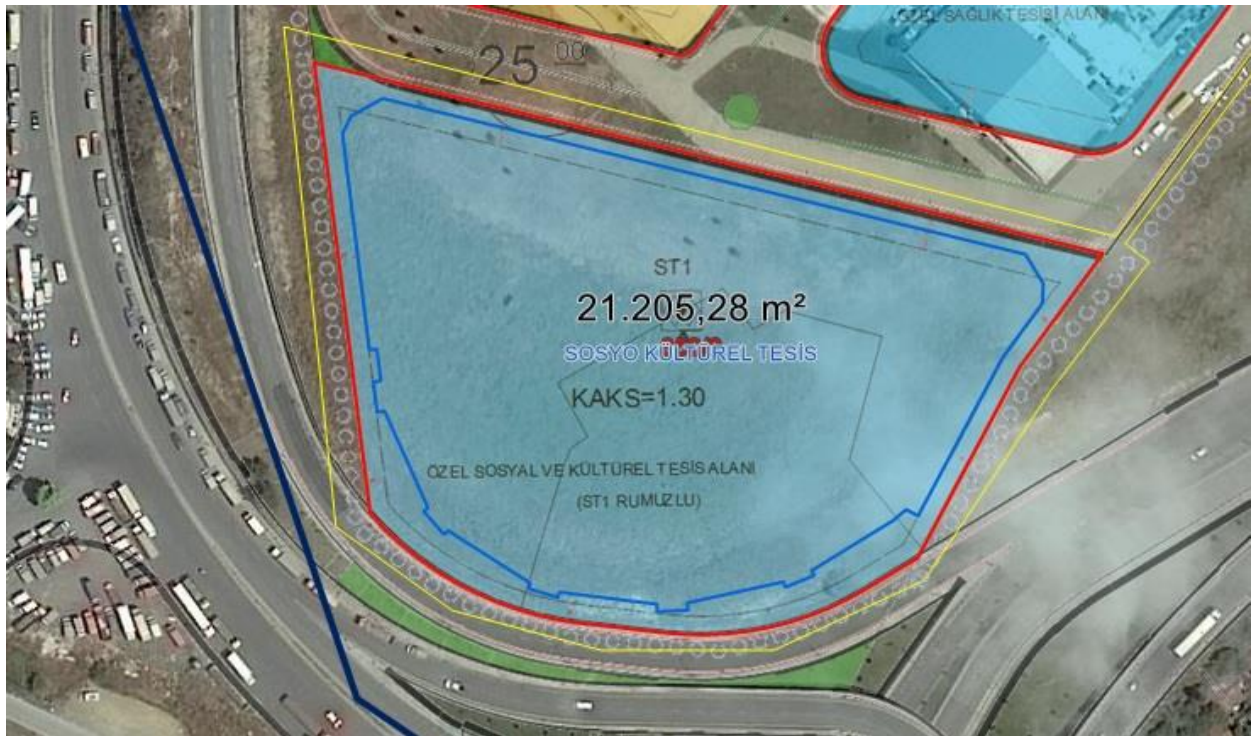
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.02.2019 tarih ve 4000 sayılı kararı ile "853 ada 9, 10 ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanında kalan alanda yapılması planlanana Kurulumuzun 17.01.2019 tarih 3965 sayılı kararı ile prensip olarak uygun olduğuna karar verilen Halkalı Millet Bahçesine ilişkin iletilen mimari proje ve peyzaj projesinin uygulanmasında 2863 sayılı kanun, 05.11.1999 tarih, 664 sayılı ve 25.02.2016 tarih, 536 sayılı ilke kararları kapsamında sakınca olmadığına, Bakanlığımız ile Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce de değerlendirilmesi gerektiğine karar verildi" denilen Halkalı Millet Bahçesi Projesinin onay talebine ilişkin raportör raporu sonucu yapılan görüşmeler sonucunda;

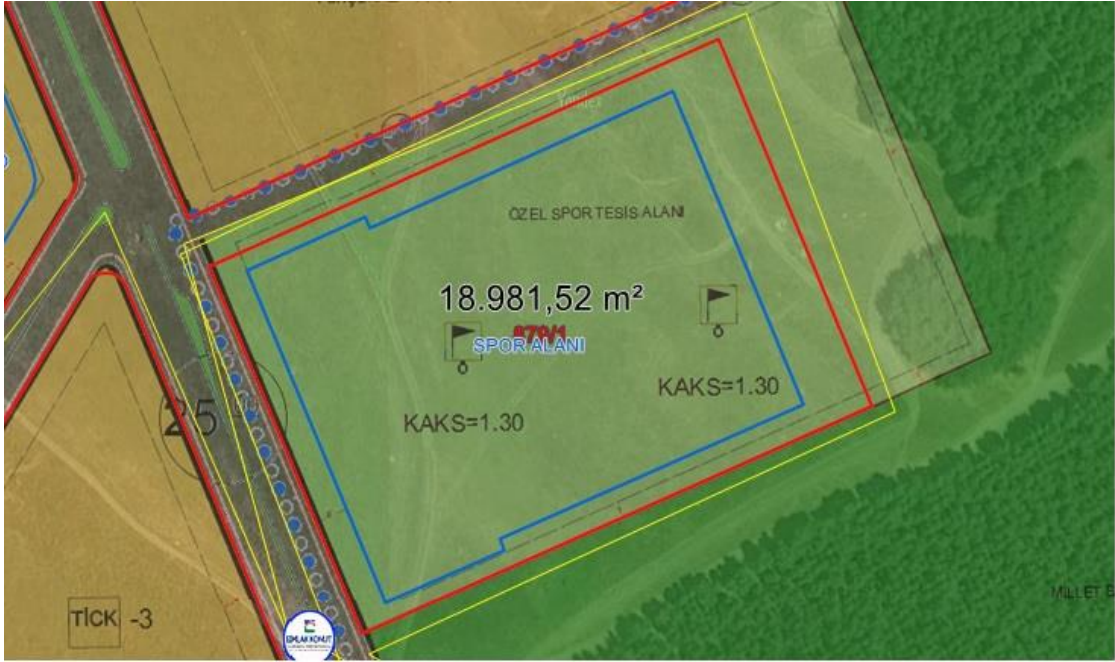
853 ada 9, 10, ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan, park alanının herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı alanın Halkalı Millet Bahçesi olarak planlandığı tespit edilmiş olup, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2007 tarih ve 481 sayılı kararı ile grup ağaçlar tanımına uyması nedeniyle "anıt ağaçlar" olarak tesciline karar verilen alanda bulunan Halkalı Millet Bahçesine ilişkin sunulan mimari projenin uygun olduğuna, proje kapsamında cami alanına denk gelen ağaçların rüzgar etkisi ile gövdesi yatık olduğundan kaldırılmasında sakınca olmadığına kaldırılan ağaç sayısı kadar uygun türün parkın ağaçsız alanına dikilmesine grup tescilli ağaçların arasında yapılması planlanan yürüyüş yollarının ağaçlara zarar vermeden uygulama yapılmasına, grup tescilli ağaçların içinde bulunan tehlike arz edebilecek ağaçların tespit edilip Komisyona sunulmasına karar verilmiştir." İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6-7-8 parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Söz konusu planlar Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca NİP-39646 ve UİP-39647 plan işlem numaraları ile 01.11.2019 tarihinde onaylanmış olup, 04.11.2019 tarihinde askıya çıkmış ve 04.12.2019 tarihinde askı süresi dolmuştur. Askı sürecindeki itirazlar değerlendirme aşamasındadır. Onaylanan imar planında, 859 ada 2 parsel emsal:1.30, Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır. 879 ada 1 parsel emsal:1.30, Özel Spor Tesis Alanında kalmaktadır.





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

Son üç yıllık dönemde 22.06.2005, 11.04.2007, 23.06.2008, 17.01.2014, 16.05.2014, 14.07.2015, 18.10.2015, 18.10.2016, 13.01.2017, 15.08.2017, tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları'nda eski 808 ada 1 parsel iken "Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanında", daha eski 853 ada 6 parsel iken "Üniversite Alanı"nda kamakta olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu parseller eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parselin 08.04.2016 tarihinde 3194 no'lu İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuş ve 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazlar 22/06/2005, 15/08/2017, 26/02/2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Kapsamında Kalmakta İken, İstanbul İdare Bölge Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi tarafından 2019/702 Esas ve 2019/1441 Karar No lu mahkeme kararı ile 1/1000 ölçekli plan iptal edilmiştir. Hali hazırda 1/11/2019 tarih ile onaylı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kapsamında olup, askı sürecindeki itirazlar değerlendirme aşamasındadır. Mevcut plan koşullarının, Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planında imar fonksiyonları aynı olduğu görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT BELGELERİ

859 ada 2 parselde Kamu Eğlence Binaları, Ofis ve İşyeri, İbadethane ve Dini Faaliyetler, Müze ve Kütüphaneler için alınmış 03.07.2018 tarih 392 nolu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

859 ada 2 parsel için isim değişikliği sebebi ile 18.12.2018 tarih 687 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır.

879 ada 1 parselde Spor, Ofis ve İşyeri için alınmış 23.07.2018 tarih 444 nolu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

859 ADA 2 PARSEL

Ruhsat Tarihi	Kamu Eğlence Binaları	Ofis ve İşyeri	İbadethane ve Dini Faaliyetler	Müze ve Kütüphaneler	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
03.07.2018	6 adet	26 adet	1 adet	9 adet	34	IVC

859 ADA 2 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ

Kamu Eğlence Binaları	Ofis ve İşyeri	İbadethane ve Dini Faaliyetler	Müze ve Kütüphaneler	Ortak Alan	Toplam Alan
8409,45	4504,12	3950,72	1719,77	41005,94	59.590,00 m ²

879 ADA 1 PARSEL

Ruhsat Tarihi	Spor	Ofis ve İşyeri	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
23.07.2018	1 adet	30 adet	31 adet	VB

879 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ

Spor	Ofis ve İşyeri	Toplam Alan
58.355,12 m ²	7.236,88 m ²	65.592,00 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların inşaa halinde olduğu gözlemlenmiş olup, yerinde yapılan gözlemler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre inşaat seviyesi %35 olduğu bilgisi alınmıştır. Kaba işlerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan projeler için yapı denetimleri Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. Tekstilkent Sitesi B-3 Blok No: 10 AK İç Kapı No: Z08 ESENLER/İSTANBUL adresli Büyükmim Yapı Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi 1437. sokak üzerinden ulaşım sağlanabilmekte, olup, köşe konumda görünebilirliği İstasyon Caddesi ve Hatboyu Caddesinden iyidir.

859 ada 2 parsel ve Halkalı Merkez Mahallesi Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanabilmekte olup, ara konumda yer almaktadır. Parseller üzerinde inşaat süreçleri devam etmekte olup, Emlak Konut GYO dan alınan bilgiye göre inşaat seviye oranı %35 civarındadır.

859 ada 2 parselde kamu eğlence binaları, cami, müze-kütüphane, ofis bölümleri projesi yapılmakta, 879 ada 1 parselde ise spor alanı ve ofis bölümleri inşaa edilmektedir. Projeler ticari kamu yararına sosyal alanlar olarak yapılmaktadır.

Projeler sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı ve park inşaatı ile ada içi alt yapı, yol ve çevre düzenleme işidir. Parsellerin toplam alanı 40.186,80 m² dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Halkalı bölgesinde yer almakta olup, 859 ada 2 parsel 1437. sokak cepesinde, 879 ada 1 parsel ise Mehmet Akif Ersoy Bulvarına cepheline konumdadır. Halkalı Caddesine ve Halkalı Marmaray durağına yakın konumdadırlar. D-100 karayolu üzerinden Sefaköy istikametinden, Halkalı Caddesine devam edilerek yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra Halkalı Gümrük tabelasından sapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar. Yakın çevresinde İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Küçükçekmece Belediyesi, Acıbadem Hastanesi, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Hastalıkları Hastanesi, Toki Bezirganbahçe Konutları, Toki Göl Konutları, Kanarya Mezarlığı, Divan Residence bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesiinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Çevresi genel olarak konut olarak gelişme göstermiştir. D-100 karayoluna ~5 km, Tem otoyoluna ~7 km, Atatürk Havalimanı'na ~10 km uzaklıktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu, 859 ada 2 parsel 21.205,28 m² yüzölçümlü, üzerinde kamu eğlence binaları, ofis ve işyeri, ibadethane ve dini faaliyetler, müze ve kütüphaneler olmak üzere 59.590 m² inşaat alanlı proje geliştirilmektedir. Projede 26 adet ofis ve işyeri bulunmaktadır (4504,12 m²). Proje 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Amorf şeklinde olup, eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

879 ada 1 parsel 18.981,52 m² yüzölçümlü, üzerinde spor, ofis ve işyeri olmak üzere 65.592 m² inşaat alanlı proje geliştirilmektedir. Projede 30 adet ofis ve işyeri bulunmaktadır (7236,88 m²). 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. Dikdörtgen şeklinde olup, düz bir arazi yapısına sahiptir. Projelerde inşaat durumu devam etmekte olup, inşaat seviyesi %35 seviyesindedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

Nüfus: Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2018 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 770.317, 2015 yılında açıklanan ilçe nüfusu 761.064 kişidir.

Ulaşım: Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumdadır.

Sosyo Ekonomik Yapı: İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısılması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Deprem Riski: Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş 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 ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar 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 ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

- * Çevresinde proje geliştirmeye uygun boş parseller bulunmaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projeleri bulunmaktadır.
- * Ulaşım imkanları iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsellerin fonksiyonları sosyal kültürel tesis alanı ve spor tesis alanında kalmaktadır.
- * Alıcı kitlesi kısıtlıdır.
- * İnşaat seviyesi düşük orandadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde yer alan 2 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Turmet Gayrimenkul

Tel 0533 629 46 83

Yakınında bulunan cadde cepheli emsal:1,00, özel okul imarlı 3800 m² arsa 18.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3800 .-M ²	18.500.000 .-TL	4.868 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Bey Group Bahçeşehir Gayrimenkul

Tel 0554 238 41 41

Aynı bölgede Sinpaş Bosphours projesi yanında emsal:1.25, h:serbest, konut imarlı net 42.683 m² arsa 250.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	42683 .-M ²	250.000.000 .-TL	5.857 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 Jet Gayrimenkul

Tel 0535 465 83 81

Yakınında bulunan Muammer Aksoy caddesine cepheleli emsal:1.50, ticaret+konut imarlı 5400 m² arsa 34.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	5400 .-M ²	34.000.000 .-TL	6.296 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Nur Emlak

Tel 0536 441 44 53

Aynı bölgede Halkalı caddesine 2. parsel konumda bulunan emsal:1.75, h:serbest, konut+ticaret imarlı 4500 m² arsa 35.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	4500 .-M ²	35.000.000 .-TL	7.778 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 İlke Gayrimenkul

Tel 0541 212 23 30

Aynı bölgede Mehmet Akif Ersoy hastanesi arkasında bulunan h:12.50 m, konut imarlı 247 m² arsa 1.475.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	247 .-M ²	1.475.000 .-TL	5.972 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Çağdaş Gayrimenkul

Tel 0533 386 00 78

Yakınında Basın Ekspres yoluna doğru emsal:1.75, h:serbest, ticaret+hizmet imarlı net 3030 m² arsa 23.400.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3030 .-M ²	23.400.000 .-TL	7.723 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Aktaş Gayrimenkul

Tel 0532 327 24 20

Yakınında Tuna Caddesi üzerinde köşe konumda yer alan bitişik nizam, 3 kat, konut imarlı net 595 m² arsa 5.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	595 .-M ²	5.000.000 .-TL	8.403 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 EMLAK KONUT KARAT 34 PROJESİ

Bahçelievler bölgesinde Basın Ekspres yolu üzerinde sahil yolunda 1542 ada 37 parsel için (36.174,56 m² arazi, emsal:2.00) Doğa Şehircilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ve Baş Yapı İnş. Taah. ve Tur. San. Dış Tic. Ltd. Şti. ortaklığı ile projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için 2015 yılında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 440.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %39 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 171.600.000.-T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

9 EMLAK KONUT TUAL BİZİM MAHALLE PROJESİ

“İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve San. A.Ş. ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir: 2.000.000.000,00-TL + KDV, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %27,55 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 551.000.000 TL + KDV bedel olarak 20.11.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Ofis Emsalleri

1 KARAT GAYRİMENKUL

Tel 532 308 90 36

Basın Ekspres Caddesine yakın konumda yer alan Vizyon Park projesinde yer alan 85 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 610.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	85 .-M ²	610.000 .-TL	7.176 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 VİZYON GAYRİMENKUL

Tel 551 425 24 45

Basın Ekspres Caddesine yakın konumda yer alan Vizyon Park projesinde yer alan 55 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 400.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	55 .-M ²	400.000 .-TL	7.273 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 LİVA GAYRİMENKUL

Tel 532 546 05 82

Basın Ekspres Caddesine yakın konumda yer alan 212 My Office projesinde yer alan 83 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	83 .-M ²	450.000 .-TL	5.422 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 LİVA GAYRİMENKUL

Tel 532 546 05 82

212 My Office projesinde yer alan 83 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	83 .-M ²	450.000 .-TL	5.422 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 REALTY GAYRİMENKUL

Tel 532 790 30 28

Mall Of İstanbul projesinde yer alan 205 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 2.450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	205 .-M ²	2.450.000 .-TL	11.951 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 REALTY GAYRİMENKUL

Tel 532 790 30 28

Mall Of İstanbul projesinde yer alan 124 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 1.400.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	124 .-M ²	1.400.000 .-TL	11.290 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 REMAX CAPITAL GAYRİMENKUL

Tel 530 300 64 50

Capital Tower projesinde yer alan 742 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	742 .-M ²	6.000.000 .-TL	8.086 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 ULUSOY GAYRİMENKUL

Tel 554 251 29 19

Nish İstanbul projesinde yer alan 174 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	174 .-M ²	1.400.000 .-TL	8.046 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

9 YURT GAYRİMENKUL

Tel 534 453 65 95

Nish İstanbul projesinde yer alan 87 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	87 .-M ²	660.000 .-TL	7.586 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri

1 YURT GAYRİMENKUL

Tel 534 453 65 95

Niş İstanbul projesinde yer alan 194 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	194 .-M ²	2.000.000 .-TL	10.309 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 İNCİRLİ EMLAK

Tel 537 963 53 03

İstwest projesinde yer alan depolu asma katlı 470 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 5.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	470 .-M ²	5.250.000 .-TL	11.170 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 NOVUS GAYRİMENKUL

Tel 532 798 95 98

İstwest projesinde yer alan depolu asma katlı 362 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 7.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	362 .-M ²	7.250.000 .-TL	20.028 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 VAKIFBANK

Tel 216 724 29 69

Vizyon park projesinde yer alan 365 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 4.650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	365 .-M ²	4.650.000 .-TL	12.740 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 KUYUM EMLAK

Tel 533 739 41 80

Vizyon park projesinde yer alan 210 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 3.760.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	210 .-M ²	3.760.000 .-TL	17.905 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 859 ada 2 parsel seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve diğer parsellerin imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m² birim değer takdir edilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki konut ve ticaret imarlı arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4000-6000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Değerleme konusu parseller sosyal ve kültürel donatı alanları ve spor alanında kalması nedeni ile 548 TL takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (859 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		18.500.000	250.000.000	34.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.205,28 m ²	3.800	42.683	5.400
BİRİM M ² DEĞERİ		4.868	5.857	6.296
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E:1,30	E:1,00	E:1,25	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Sosyal ve Kültürel	Okul	Konut	T+K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK İYİ -40%	ÇOK İYİ -40%
MANZARA		İYİ	İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-25%	0%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-86%	-90%	-95%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	525	701	586	290

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
859	2	21.205,28	525	11.132.772,00
879	1	18.981,52	525	9.965.298,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				21.098.070,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-10
SATIŞ FİYATI		610.000	400.000	6.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	85	55	742
BİRİM M ² DEĞERİ		7.176	7.273	8.086
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	ARA			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-19%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.870	5.813	5.891	8.919

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		2.000.000	5.250.000	4.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	180,00	194 10.309	470 11.170	365 12.740
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 15%
KAT		ZEMİN	B+Z+A	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	20%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.000	9.278	13.360	13.377

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

859 ADA 2 PARSEL ve 879 ADA 1 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 548. -TL/M² olabileceği kabul 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. 2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4-c yapı sınıfına ait birim maliyet 1.630.-TL/m², 5-b yapı sınıfına ait birim maliyet 2.485.-TL/m², 5'dir.

2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeri' nin azami birim m² değeri 1.932,36.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 1.835,79.-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 (859 ADA 2 PARSEL VE 879 ADA 1 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

KAMU EĞLENCE	1.630	.-TL/M ²	X	8.409,45	M ²	=	13.707.404	.-TL
OFİS VE İŞYERİ	1.630	.-TL/M ²	X	4.504,12	M ²	=	7.341.716	.-TL
İBADETHANE	1.630	.-TL/M ²	X	3.950,72	M ²	=	6.439.674	.-TL
MÜZE	1.630	.-TL/M ²	X	1.719,77	M ²	=	2.803.225	.-TL
ORTAK ALAN	1.630	.-TL/M ²	X	41.005,94	M ²	=	66.839.682	.-TL
SPOR	2.485	.-TL/M ²	X	58.355,12	M ²	=	145.012.473	.-TL
OFİS VE İŞYERİ	2.485	.-TL/M ²	X	7.236,88	M ²	=	17.983.647	.-TL
859 ada 2 parsel ve 879 ada 1 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	260.127.820	.-TL
Ortalama İnşaat Tamamlanma Oranı							=	35%

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.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti	= 260.127.820
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 5.202.556
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 265.330.376
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 7.959.911
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 273.290.288

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 273.290.288 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 35,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 95.651.601 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 21.098.070 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 273.290.288 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 294.388.358 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 294.388.000 TL

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri =	21.098.070 TL
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti =	95.651.601 TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	116.749.671 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	116.750.000 TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	294.388.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	116.750.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Taşınmazların kat irtifaklarının kurulu olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazların inşaatının tamamlanması sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 17,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

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

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

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller için geliştirilmekte olan projede yer alan bölümlerden ofis ve iş yer initelikli taşınmazların gelir getireceği öngörülerek, toplam satışa esas alanı (ofis ve işyeri) 11.741 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanın %15 oranı dükkan, %85 oranı ofis bölümlerin satış alanları olarak kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Ofisleri satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 6.870.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon oranı da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanlar için satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon oranı da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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 103.467.445.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü gelir 77.375.271.-TL olarak öngörülmüştür.

Proje için toplam inşaat maliyeti 273.290.287,69 TL hesaplanmış olup, 3 dönemde projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. %17,50 enflasyon oranı ile eskale edilen maliyetler toplam gelirlerden çıkartılarak net gelir hesaplanmıştır.

Ancak projenin maliyetinin büyük bir kısmını sosyal alanlar oluşturduğu için, proje kar getiren bir proje olarak görülmemektedir. Gelir indirgeme yaklaşımına göre projenin tamamlanması durumundaki değer "-"(eksi) değer olarak görülmektedir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Net Bugünkü Değeri (-TL)	-155.040.162 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazların Arsa Değeri (-TL)	21.098.070 TL
--	----------------------

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

Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	294.388.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	116.750.000 TL

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	-155.040.162 TL
---	------------------------

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/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Projenin sosyal ve kültürel bir proje olup, inşaat maliyetlerinin büyük çoğunluğunu sosyal alanlar oluşturmaktadır. Bu alanlar gelir getirici mülk olarak değerlendirilmemiş olup, gelir yönteminde bulunan sonucun bu nedenle gerçek değeri yansıtmadığı düşünülmektedir. Piyasa 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 mevcut durum değerinde; maliyet yöntemi ile elde edilen değer, tamamlanması durumunda değer de ise gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

Söz konusu proje, Anahtar Teslimi Götürü Bedelli olarak anlaşılmış olup, 859 Ada 2 Parsel Sosyal Kültürel Tesis Alanı ve 879 Ada 1 Parsel Spor Tesis Alanı, Spor Tesis Alanına bitişik konumdaki Park Parselin de kalan Cirit oyun sahası alanı ile 879 Ada 1 Parselin bitişğinde bulunan yaklaşık 98.000 m² yüzölçümlü Parkın Peyzaj ve inşaat işlerinin Yapılması ile ilgilidir. Sözleşme, 02.10.2018 tarihinde Güryapı Restorasyon Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme imzalanmış olup, Yüklenici sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 449.750.000,00 TL + KDV (yazı ile Dört Yüz Kırk Dokuz Milyon Yedi Yüz Elli Bin - Türk Lirası) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

6.5.3 - 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup, yasal izin süreçleri devam etmektedir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 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." denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatların ise taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

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, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 859 ada 2 parsel ve 879 ada 1 parselde yapı ruhsatları alınmış ve inşaatına başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlara başlanmış bulunmaktadır. Bu çerçevede 2 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Emlak Konut GYO A.Ş.'nin proje değeri;

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

116.750.000 **.-TL**

(Yüz On Altı Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

126.090.000 **.-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

859 ADA 2 PARSEL 879 ADA 1 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
21.098.070	3.547.265	3.185.287	24.895.723
859 ADA 2 PARSEL 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
116.750.000	19.629.437	17.626.366	126.090.000
859 ADA 2 PARSEL 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
294.388.000	49.496.108	44.445.317	317.939.040

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 404674

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* Vergi Kanunlarının Katma Deger 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 adların niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.