

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ YER ALAN
16 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	17.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2008100
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ KEMERBURGAZ MAHALLESİNDE YER ALAN 1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971 VE 3107 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ VE MİTHATPAŞA MAHALLESİ KEMERBURGAZ GÖKTÜRK YOLU, PRİNÇÇİ YOLU VE ERKAM SOKAK ARASINDA KALAN 1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971 VE 3107 PARSELLER EYÜPSULTAN / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) 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** - İNA Tablosu
- Ek 3** - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar Durum Yazısı (Kopya) - Protokol
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme 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 16 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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 kurum, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan olan protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılacak ve Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir. Protokole göre parsellerin %45 terk oranı yapıldıktan sonra Emsal=0.90, Konut+Ticaret yapılaşma hakkı olacaktır. İş bu rapor ilgili protokol kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2008100 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde 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	EML-2005003		
Rapor Tarihi	12.05.2020		
Rapor Konusu	16 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	168.485.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİNDE 16 ADET PARSEL
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 EYÜPSULTAN İLÇESİ KEMERBURGAZ MAHALLESİNDE YER ALAN 1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971 VE 3107 PARSELLER
İMAR DURUMU	MERİ PLANDA BİR KISMI PLANSIZ, BİR KISM GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ, BİR KISM AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, BİR KISMI ORMAN ALANINDA VE BİR KISMI TARIM ALANINDA TASLAK PLANDA KONUT+TİCARET ALANI EMSAL=0.90
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZİ

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
16 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	168.485.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : EYÜPSULTAN
Bucağı :
Mahallesi : KEMERBURGAZ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : İSKOZA SIRTI

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
0	1372	TARLA	5.200,00	1	/	1	07.04.1976	1254	12	1365	*
0	1373	TARLA	1.800,00	1	/	1	19.11.1966	4907	12	1366	*
0	1374	TARLA	5.490,00	1	/	1	23.12.1966	5427	12	1367	*
0	1379	-	0,00	1	/	1	-	-	12	1372	
0	1380	KUM OCAĞI	9.430,00	1	/	1	07.04.1976	1254	12	1373	*
0	1384	-	0,00	1	/	1	-	-	12	1377	
0	1385	TARLA	7.560,00	1	/	1	22.11.1966	4935	12	1378	*
0	1404	TARLA	3.800,00	1	/	1	29.11.1974	3103	13	1397	*
0	1492	ORMAN	4.560,00	1	/	1	23.08.1967	-	13	1485	*
0	1532	TARLA	7.680,00	1	/	1	27.04.1972	1728	14	1525	*
0	2769	TARLA	3.126,00	1	/	1	30.01.1976	369	26	2757	*
0	2794	ORMAN	5.778,00	1	/	1	08.10.2018	20456	83	8402	*
0	2841	TARLA	850,00	1	/	1	20.12.1974	3252	27	2830	*
0	2931	TARLA	13.490,00	1	/	1	23.02.1977	800	28	2924	*
0	2971	TARLA	5.225,00	1	/	1	26.07.1979	2414	29	2997	*
0	3107	-	0,00	1	/	1	-	-	41	4244	

* MALİYE HAZİNESİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 30.09.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Maliye Hazinesi mülkiyetinde olması nedeni ile tapu senedlerine ulaşılamamış olup, eklerde yer verilememiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihnide imzalanan olan protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecektir.

1384 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1372 Parsel üzerinde;

Beyan:

Karayolları Genel Müdürlüğü Lehine 2942 Sayılı Yasanın 7. Mad. Göre Kamulaştırma Şerhi. Karayolları Genel Müdürlüğü 02/02/1996 Tarih Ve 384 Yevmiye, Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru le REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06/05/2020 Tarih Ve 9427 Yevmiye,

1373 Parsel üzerinde;

Beyan:

Ziraat Vekaleti Adına Tahsis Edilmiştir. 19/11/1966 Tarih ve 4907 Yevmiye, Karayolları Genel Müdürlüğü Lehine 2942 Sayılı Yasanın 7. Mad. Göre Kamulaştırma Şerhi. Karayolları Genel Müdürlüğü 02/02/1996 Tarih Ve 384 Yevmiye, Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru le REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06/05/2020 Tarih Ve 9427 Yevmiye,

1374 Parsel üzerinde;

Beyan:

Ziraat Vekaletine Tahsislidir. 23/12/1966 Tarih Ve 5427 Yevmiye 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi (İski) 18/12/2018 Tarih Ve 26126 Yevmiye, Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru le REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06/05/2020 Tarih Ve 9427 Yevmiye, İSTANBUL 26. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 14/07/2020 tarh 2020/239 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/07/2020 tarih ve 14958 yevmiye

1379 Parsel üzerinde;

Beyan:Tutanağına Bağlı Eyüp Tapulama Hakimliğinin 05/11/1965 Gün Ve 817 /157 Ye İlamın Tespitinin İptaline Ve Tahdil Dışı Bırakılmasına Kara Verildiğinden Tescil Edilmemiştir. (01.01.1900)

İSTANBUL 26. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 14/07/2020 tarh 2020/239 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/07/2020 tarih ve 14958 yevmiye

1380 Parsel üzerinde;

Beyan:

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi (İski) 18/12/2018 Tarih Ve 26126 Yevmiye, Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru le REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06/05/2020 Tarih Ve 9427 Yevmiye, İSTANBUL 26. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 14/07/2020 tarh 2020/239 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/07/2020 tarih ve 14958 yevmiye

1385 Parsel üzerinde;

Beyan:

Tarım Bakanlığı Adına Tahsislidir.

Karayolları Genel Müdürlüğü Lehine 2942 Sayılı Yasanın 7. Mad. Göre Kamulaştırma Şerhi.
Karayolları Genel Müdürlüğü 02/02/1996 Tarih Ve 384 Yevmiye,

1404 Parsel üzerinde;

Beyan:

Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru le REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06/05/2020 Tarih Ve 9427 Yevmiye,

1492 Parsel üzerinde;

Beyan:

Tamamı Orman Sınırı İçinde / 6831 S.Y. 2/A Veya 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Sahada Kaldığından Kütük Sayfası Kapatılmıştır. 16/03/2020 Tarih Ve 7830 Yevmiye,

1532 Parsel üzerinde;

Şerh:

Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İSTANBUL 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Nin 04/05/2012 Tarih 2008/44 Sayılı Mahkeme Kararı Yazısı İle) 28/05/2012 Tarih Ve 8311 Yevmiye,

Beyan:

İstimlak. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 06/04/1983 Tarih Ve 765 Yevmiye,

2769 Parsel üzerinde;

Beyan:

Diğer (Konusu: 3194 SY GEÇİCİ 16. MADDESİNE AYKIRILIKLAR TESPİT EDİLMİŞ OLUP YAPI KAYIT BELGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 14/03/2020 Sayı: 31515 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 16/03/2020 Tarih Ve 7856 Yevmiye,

Şerh:

Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/05/2012 tarih 2008/44 sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) 28/05/2012 – 8311

2794 Parsel üzerinde;

Beyan:

Tamamı Orman Sınırı İçinde / 6831 S.Y. 2/A Veya 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Sahada Kaldığından Kütük Sayfası Kapatılmıştır. 16/03/2020 Tarih Ve 7830 Yevmiye,

2841 Parsel üzerinde;

Beyan:

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi (İski) 18/12/2018 Tarih Ve 26126 Yevmiye,

2931 Parsel üzerinde;

Şerh:

Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İSTANBUL 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Nin 04/05/2012 Tarih 2008/44 Sayılı Mahkeme Kararı Yazısı İle) 28/05/2012 Tarih Ve 8311 Yevmiye,

Beyan:

Kamulaştırma. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 06/04/1983 Tarih Ve 765 Yevmiye, Diğer (Konusu: Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslara İlişkin Tebliğ Hükümleri Doğrultusunda Mevzuata Aykırılık Tespit Edilerek İptal Edilmiştir.) Tarih: 14/03/2020 Sayı: 31527 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ 16/03/2020 Tarih Ve 7866 Yevmiye,

2971 Parsel üzerinde;

Beyan:

Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. 05/02/2019 tarih ve 2529 yevmiye, Kamulaştırma. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 06/04/1983 Tarih Ve 765 Yevmiye,

Şerh:

Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İSTANBUL 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Nin 04/05/2012 Tarih 2008/44 Sayılı Mahkeme Kararı Yazısı İle) 28/05/2012 Tarih Ve 8311 Yevmiye,

3107 Parsel üzerinde;

Şerh:

İstimlak Edilecektir. 05/03/1992 Tarih 749 Yevmiye,

(Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecektir. Bu nedenle İlgili takyidat kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2794 parsel 08.10.2018 tarih 20456 yevmiye ile "Kayıt Dışı Kalmış Yerlerin Tescili" sebebi ile Maliye Hazinesi olarak tescil edilmiştir. Diğer taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen el değiştirme işlemi bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüp Belediyesi'nden alınan ve eklerde sunulan yazılı imar durumu belgesine göre, değerlemeye konu taşınmazların bir kısmı plansız alanda yer almakta olup, bir kısmı Kemerburgaz 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1385, 2841 parsellerin 1/5000 ölçekli planları bulunmamaktadır.

1384 parsel kısmen Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.11.2002 tarihinde 1/5000 ölçekli Kemerburgaz 2 ve 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak onanan alanda, 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde, kısmen plan dışı alanda kalmaktadır.

1404 parsel kısmen Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.11.2002 tarihinde 1/5000 ölçekli Kemerburgaz 2 ve 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak onanan alanda, 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde, kısmen plan dışı alanda kalmaktadır.

1492 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyon Planında kısmen Tarım alanında, kısmen Kamu Eliyle Ağaçlandırılacak Alanda, bir kısmı Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.11.2002 tarihinde 1/5000 ölçekli Kemerburgaz 2 ve 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak onan alanda, 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel Tarihi Su Galeri Hattının 100 metrelik Koruma Bandı Alanında kalmakta olduğundan, herhangi bir yapı yapılamaz. Söz konusu alanda İstanbul 1 Nolu K.V.K.B.K. Kararı olmadan uygulama yapılamaz. Ayrıca parsel 15.09.2019 t.t.'li Metro Güzergahında kalmakta olduğundan, İ.B.B. Raylı Sistem Daire Başkanlığı, Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü görüşü ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü görüşü almadan uygulama yapılamaz.

1532 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında Kamu Eliyle Ağaçlandırılacak alanda kalmaktadır.

2769 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında Tarım alanında kalmaktadır. Parsel 15.09.2019 t.t.'li 1/1000 ölçekli Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Güzergahı plan tadilatına göre Metro Güzergahında kalmakta olduğundan İ.B.B. Raylı Sistem Daire Başkanlığı, Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü görüşü ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Ayrıca söz konusu parsel Tarihi Su Galeri Hattının 100 metrelik Koruma Bandı Alanında kalmakta olduğundan, herhangi bir yapı yapılamaz. Söz konusu alanda İstanbul 1 nolu K.V.K.B.K. Kararı olmadan uygulama yapılamaz.

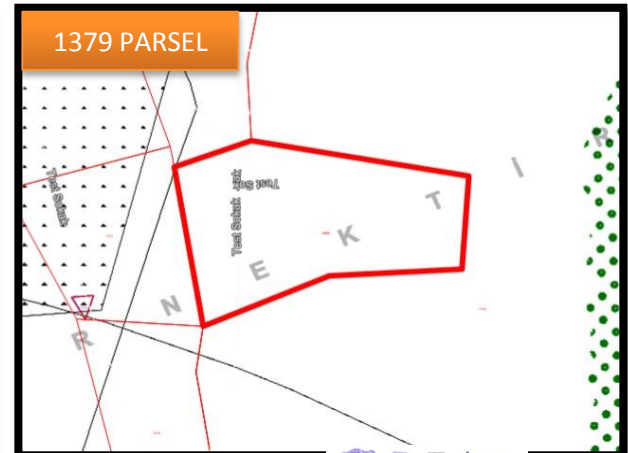
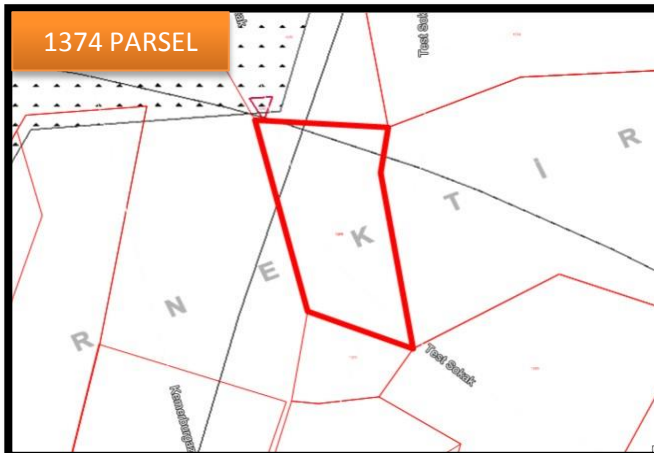
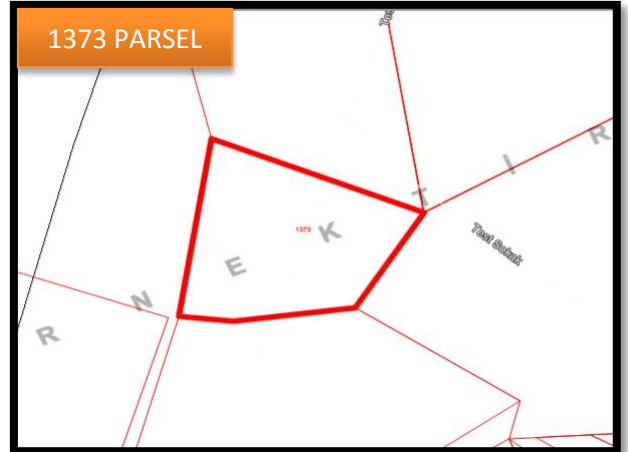
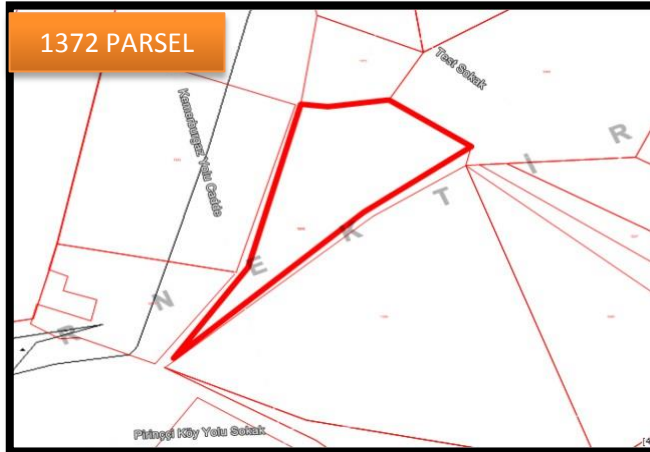
2794 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında kısmen Kamu Eliyle Ağaçlandırılacak alanda, kısmen Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.11.2002 tarihinde 1/5000 ölçekli Kemerburgaz 2 ve 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak onan alanda, 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel Tarihi Su Galeri Hattının 100 metrelik Koruma Bandı Alanında kalmakta olduğundan, herhangi bir yapı yapılamaz. Söz konusu alanda İstanbul 1 nolu K.V.K.B.K. Kararı olmadan uygulama yapılamaz.

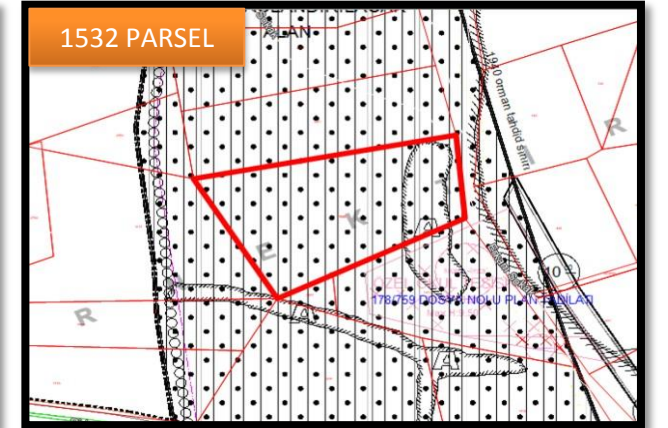
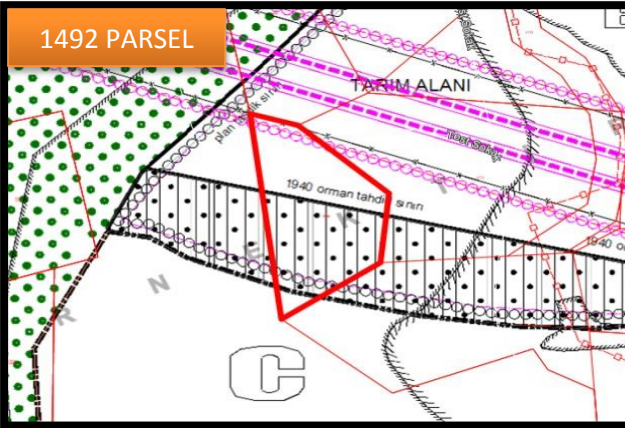
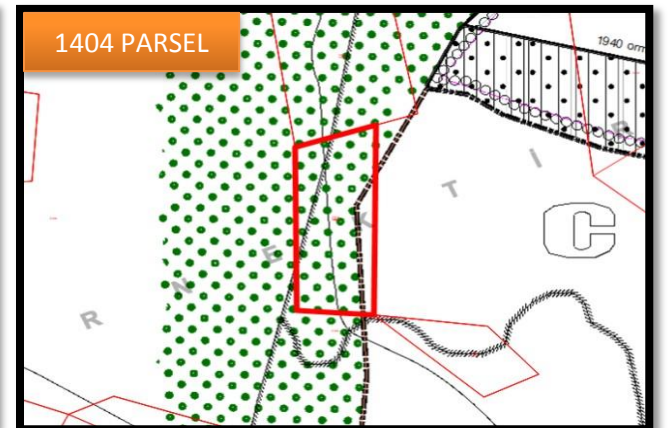
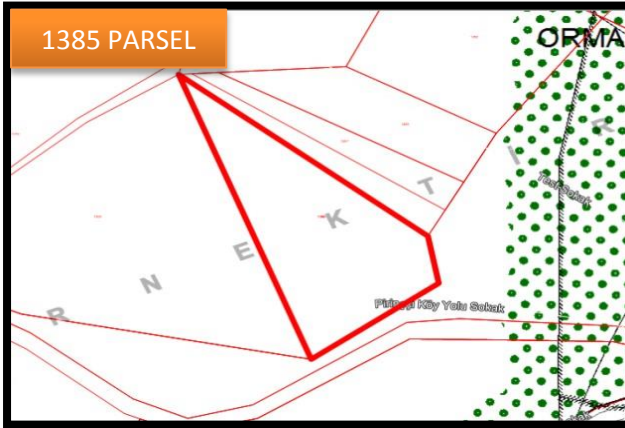
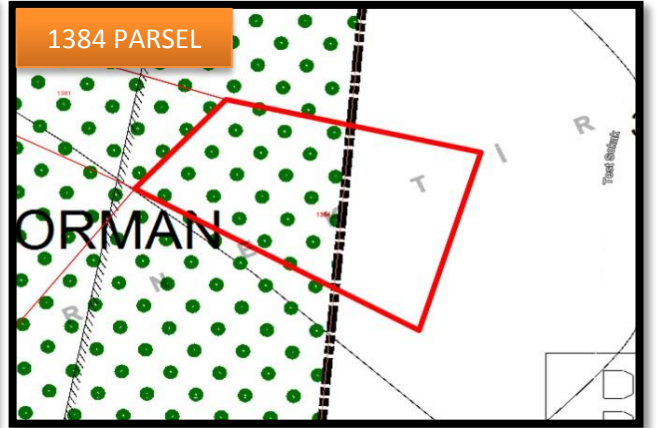
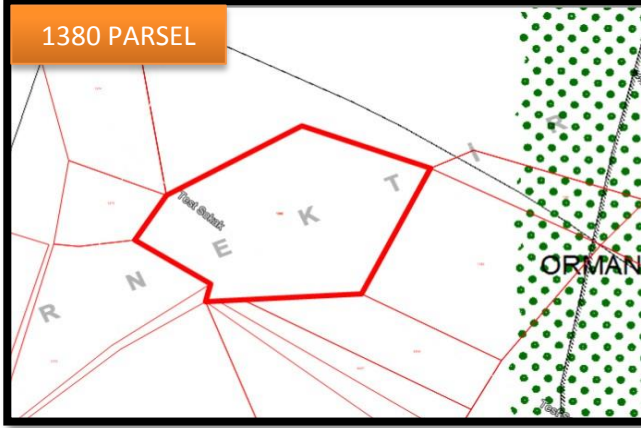
2931 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında kısmen tarım alanında, plan dışı alanda kalmaktadır. Söz konusu parsel Tarihi Su Galerisi Hattının 100 metrelik Koruma Bandı Alanında kalmakta olduğundan herhangi bir yapı yapılamaz. Ayrıca parsel 15.09.2019 t.t.'li 1/1000 ölçekli Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Güzergahı plan tadilatına göre Metro Güzergahında kalmakta olduğundan, İ.B.B Raylı Sistem Daire Başkanlığı, Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Ayrıca parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiğinden TEİAŞ görüşü olmadan uygulama yapılamaz.

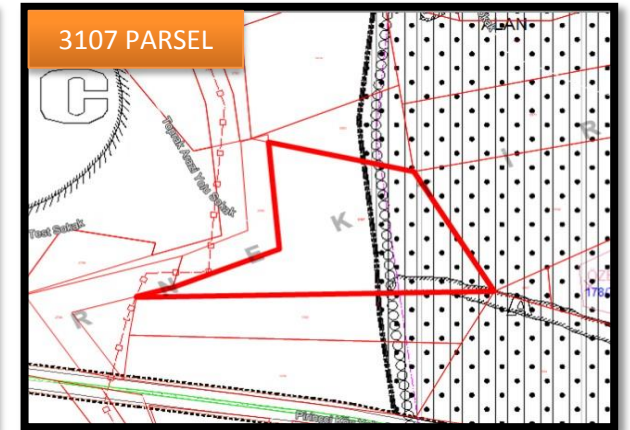
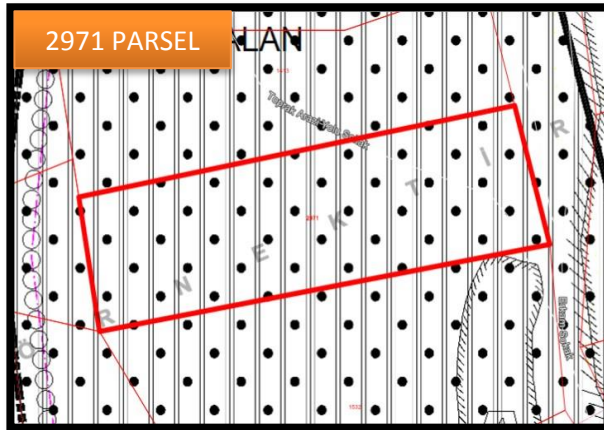
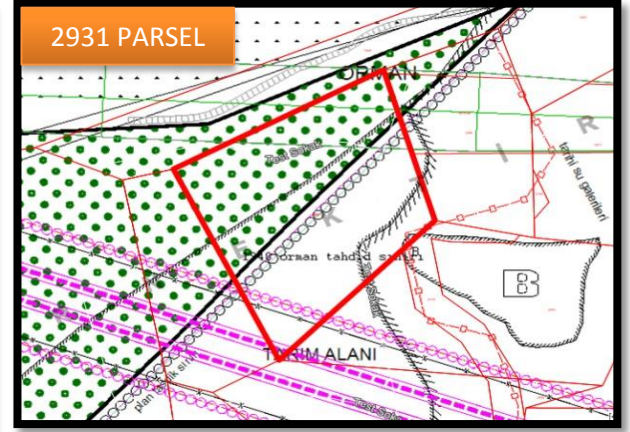
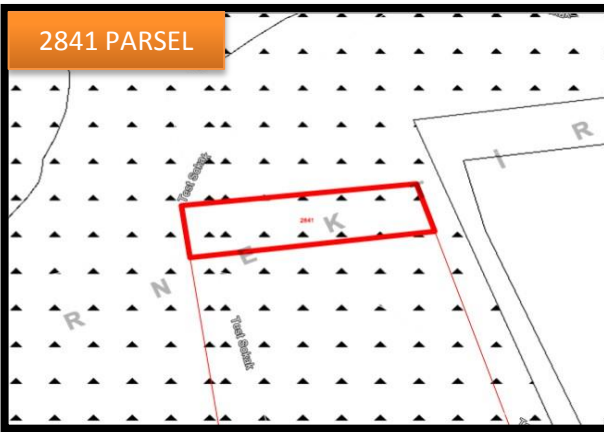
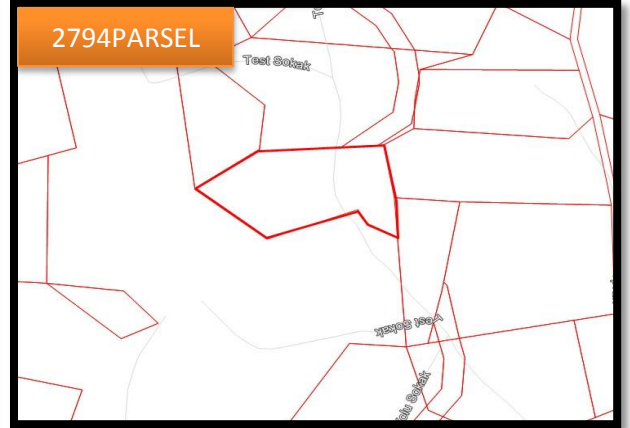
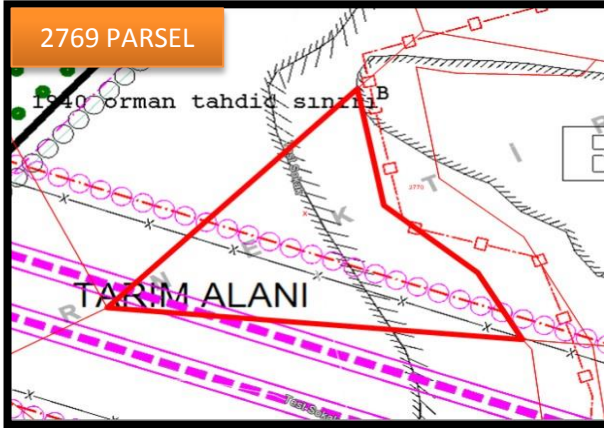
2971 parsel, 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında kısmen Kamu Eliyle Ağaçlandırılacak alanda kalmaktadır.

3107 parsel 13.11.2002 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında kısmen Kamu Eliyle Ağaçlandırılacak alanda, kısmen Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.11.2002 tarihinde 1/5000 ölçekli Kemerburgaz 2 ve 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak onanan alanda, 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel Tarihi Su Galerisi Hattının 100 metrelik Koruma Bandı Alanında kalmakta olduğundan, herhangi bir yapı yapılamaz. Söz konusu alanda İstanbul 1 nolu K.V.K.B.K. Kararı olmadan uygulama yapılamaz.

Tarım alanında kalan parseller ile ilgili Tarım İl Müdürlüğü görüşü olmadan uygulama yapılamaz.







12.05.2020 tarihinde imzalanan olan protokole göre öneri plan bilgileri ise aşağıdaki gibidir. İlgili protokolde belirtilen öneri plan bilgilerine göre imar plan tadilatlarının yapılması ve onaylanması sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devri yapılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazlar, öneri planda şu şekilde tanımlanmışlardır:

Konut + Ticaret, Emsal: 0,90 yapılaşma şartlarında yer almaktadır. Uygulama aşamasında %45 DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumda değerlendirme konusu 16 adet parselin toplam net alanı 53.010,66 m² olmaktadır.

İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	DOP KESİNTİSİ	NET Parsel ALANI (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı
KONUT + TİCARET	96.383,00	45,00%	53.010,66	0,90	47.709,59	11.927,40	59.636,99
TOPLAM	96.383,00		53.010,66		47.709,59	11.927,40	59.636,99

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda tarım ve orman arazisi olarak kullanılabilir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar arsa/arazi niteliktedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 16 adet taşınmaz İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesiinde yer almakta olan "Tarla" niteliğindeki 1372 parsel 5.200 m², 1373 parsel 1.800 m², 1374 parsel 5.490 m², 1385 parsel 7.560 m², 1404 parsel 3.800 m², 1532 parsel 7.680 m², 2769 parsel 3.126 m², 2841 parsel 850 m², 2931 parsel 13.490 m² ve 2971 parsel 5.225 m² yüz ölçümüne sahiptir.

"Orman" niteliğinde olan 1492 parsel 4.560 m² ve 2794 parsel 5.778 m² yüz ölçümüne sahiptir.

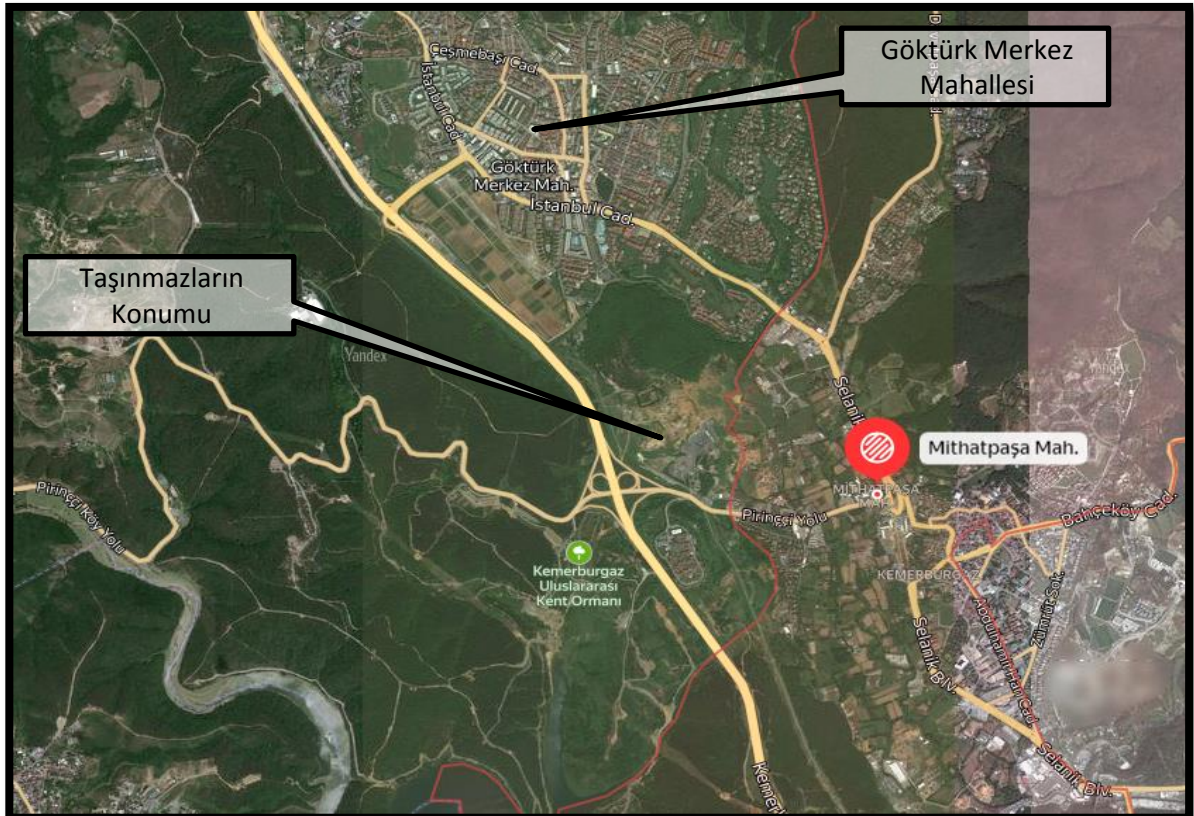
1380 parsel 9.430 m² yüz ölçümüne sahip olup, "Kum Ocağı" niteliğindedir.

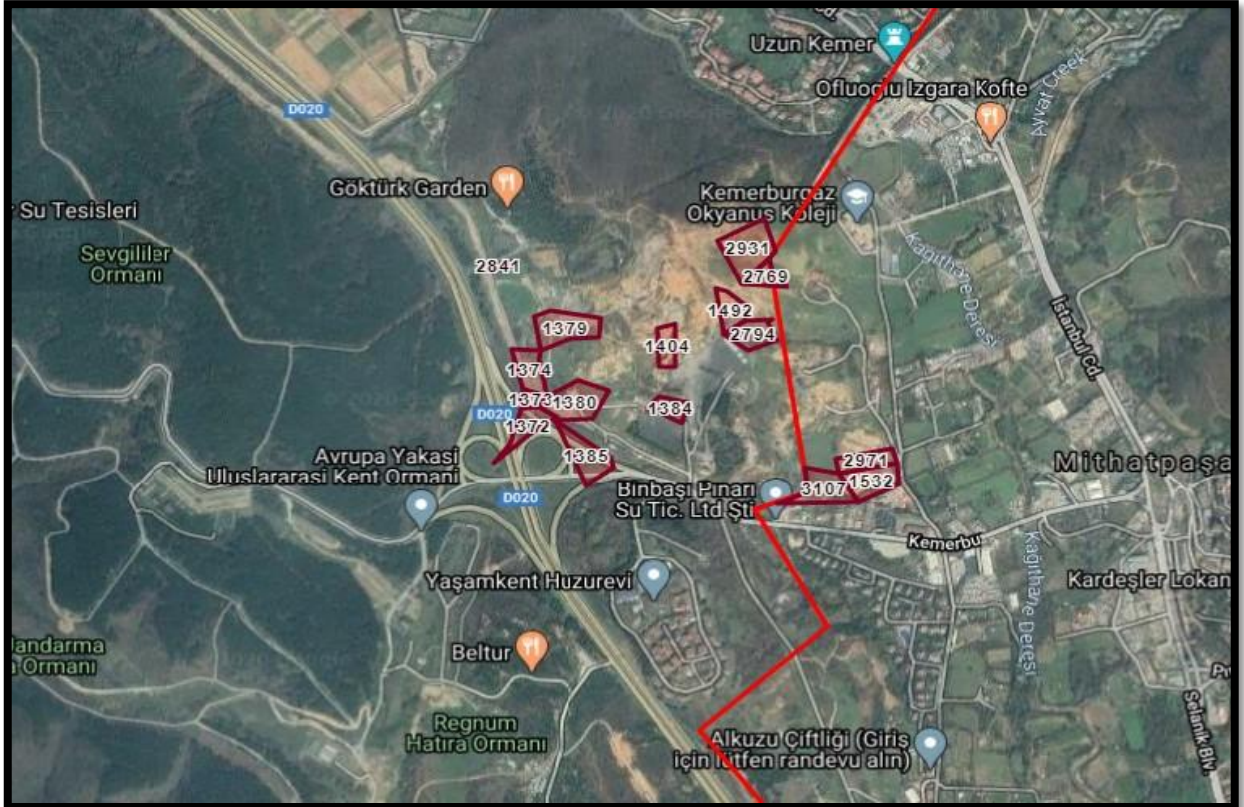
Niteliği ve malik bilgisi tapu kayıtlarında belirtilmemiş olan 1379 parsel 0 m² (Protokol verisine göre 9.413 m²), 1384 parsel 0 m² (Protokol verisine göre 5.492 m²), 3107 parsel 0 m² (Protokol verisine göre 7.489 m²), alana sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa ve Göktürk Merkez Mahallesi sınırında yer almakta olup, parsellerin çevresi Kemerburgaz Göktürk Yolu, Pirinççi Yolu ve Erkam Sokak ile çevrelenmiştir.

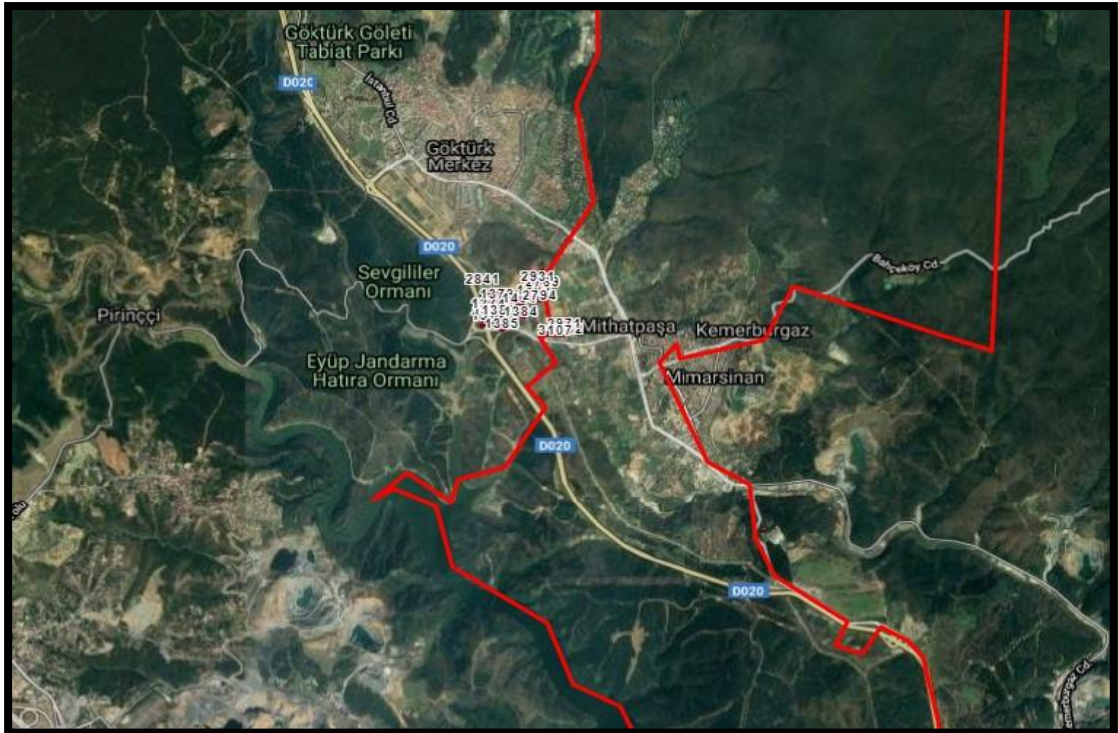
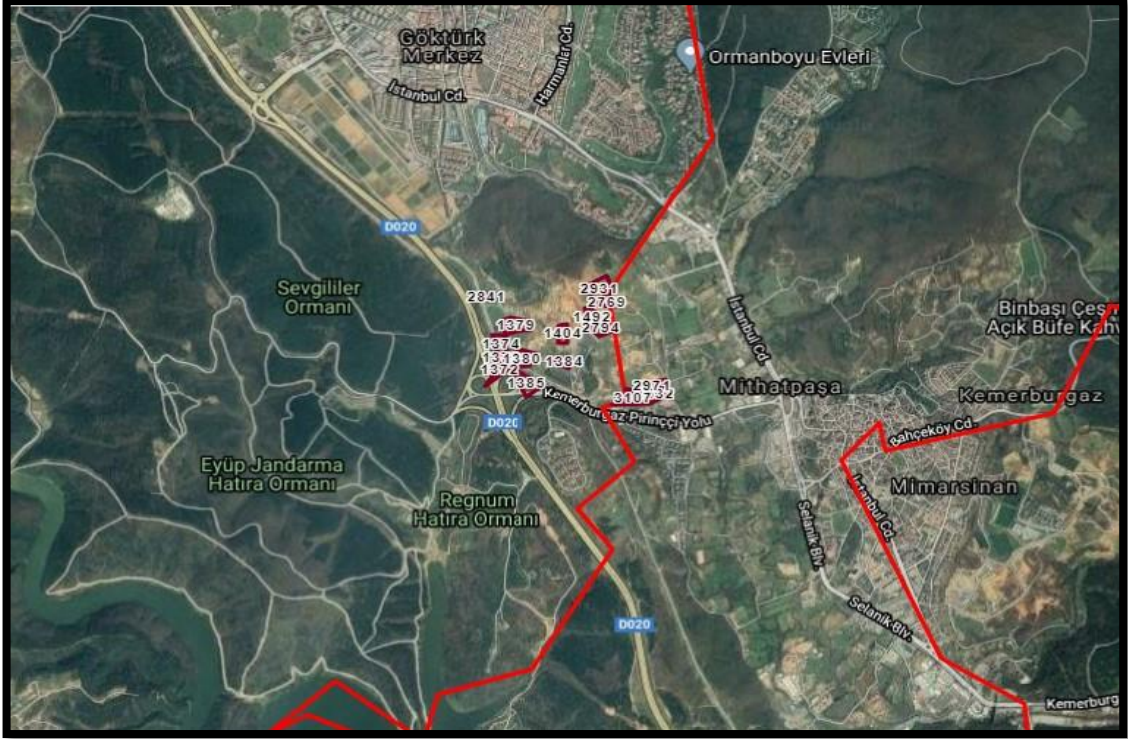
Parsellerin kuzeyinde yaklaşık 1,5 km mesafede Göktürk Merkez Mahallesi yer almakta olup, genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup tarafından ikamet edilmektedir. Taşınmazların bitişiğinde olan Göktürk Yolu İstanbul Yeni Havalimanı için tercih edilen ana arterler arasındadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

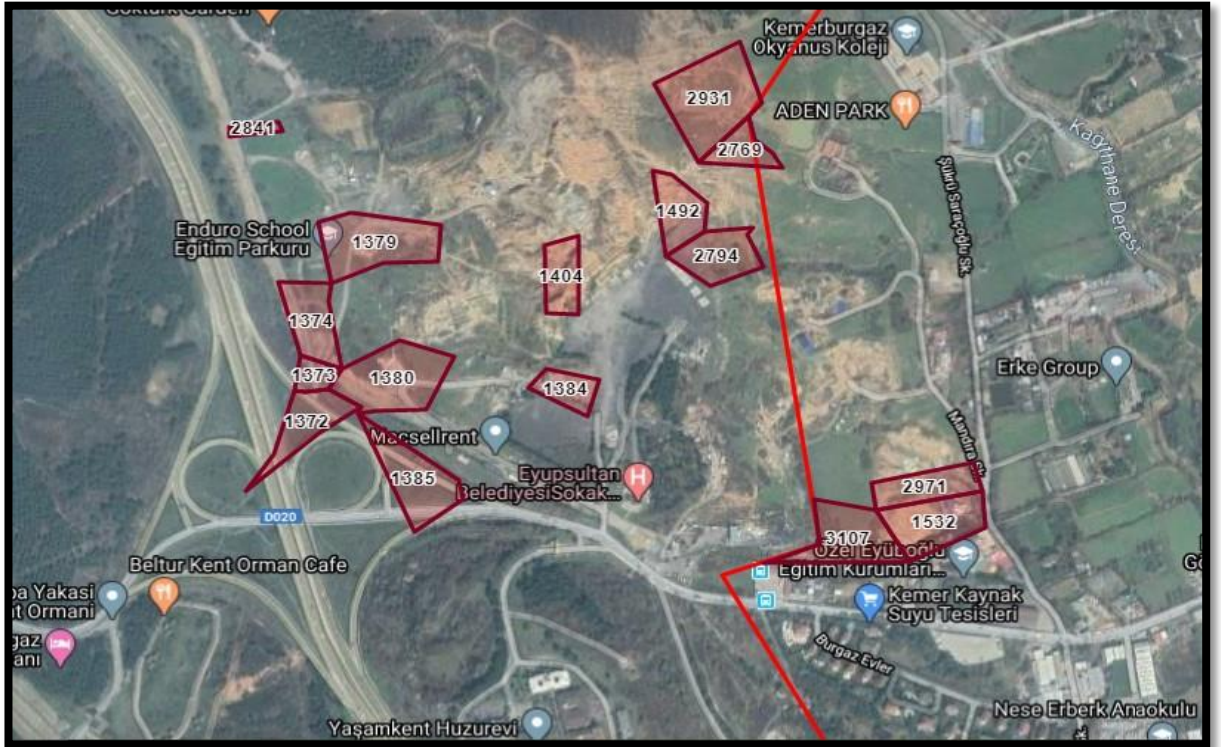
Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Kemerburgaz Göktürk Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile mümkündür. Konu taşınmazlar İstanbul Yeni Havalimanına 18 km, Tem Çevreyoluna 10 km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 10 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı geometrik olarak yamuk formuna sahip olup, kısmen eğimli ve eğimli topografik yapıya sahiptir. 1385, 1372 ve 1373 parsel Kemberburgaz kavşağında yer almaktadır. 2971 ve 1532 numaralı parsellerin Erkam Sokağına cephesi bulunmaktadır. 2841, 1379, 1374 ve 1380 numaralı parsellere Göktürk Kemberburgaz yan yolu üzerinden ulaşılabilirliktedir.



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.



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. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2019 yılındaki ADNKS verilerine göre 400.513'dür. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüp bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy, İstanbul, Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.



Harita 2 - Eyüpsultan'nın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eyüpsultan'nın Nüfusu 400.513 kişidir.

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 İnşaatla 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 ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan 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

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.
- * Ana arterlere cephelidirler.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Öneri plan henüz onaylanmamış olup, meri imar planı ile yapılaşma yapılamamaktadır.
- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

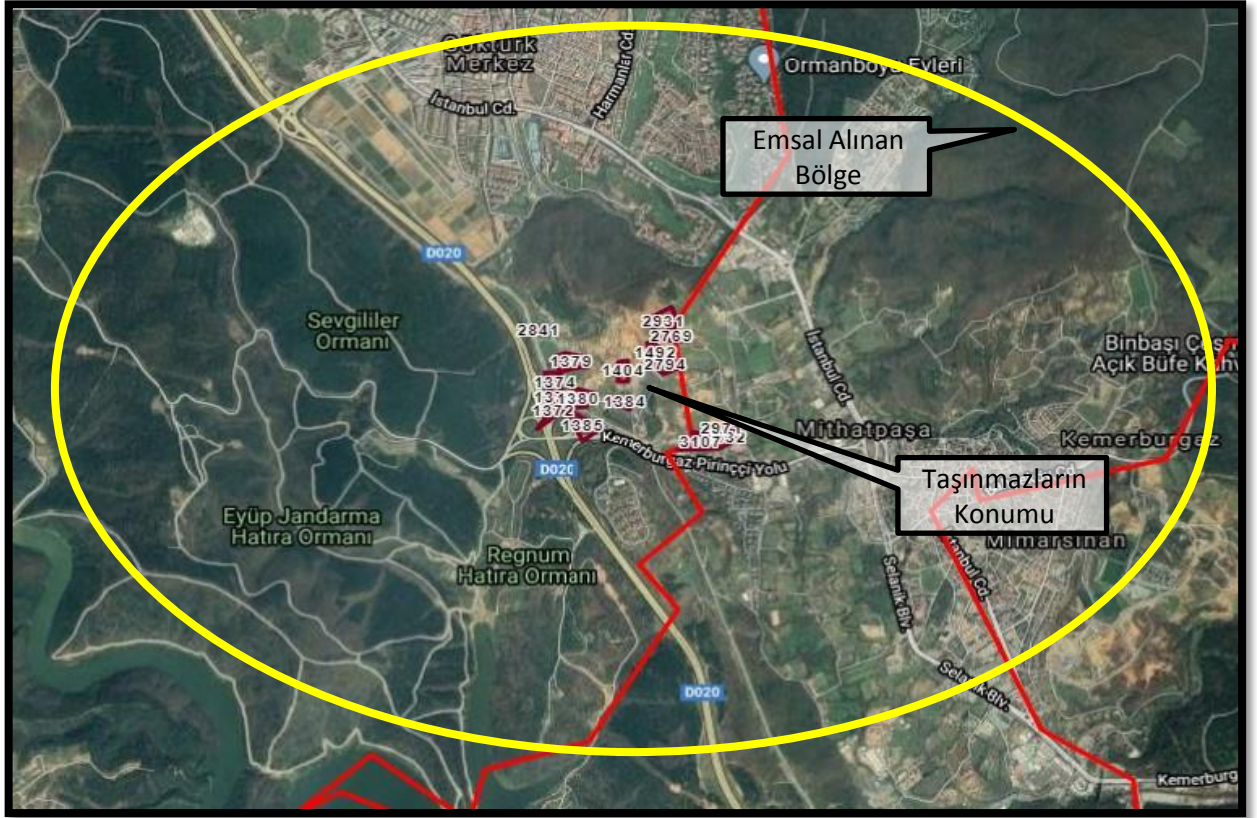
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Eyüpsultan ilçesinde yer alan 16 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 (konut, dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ



1 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 212 360 02 05

Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 4.500 m², sanayi alanı lejantına sahip arsa 30.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	4500 .-M ²	30.000.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 212 360 02 05

Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul Caddesine 2. parselde yer alan 5.850 m², tarım alanı lejantına sahip arsa 17.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5850 .-M ²	17.000.000 .-TL	2.906 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 212 360 02 05

Mithatpaşa mahallesinde yer alan tarla lejantına sahip 940 m² taşınmaz 2.250.000 -TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	940 .-M ²	2.250.000 .-TL	2.394 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Larness Real Estate

Tel 0 212 322 17 18

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, genekonu önleme bölgesi içerisinde yer almakta olan 3.600 m² alana sahip taşınmaz için 5.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	3600 .-M ²	5.800.000 .-TL	1.611 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Larness Real Estate

Tel 0 212 322 17 18

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, tarım alanı lejantına ve 3.600 m² alana sahip taşınmaz için 5.800.000-TL istenilmektedir.

SATILIK	3600 .-M ²	5.800.000 .-TL	1.611 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 212 360 02 05

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, tarım alanı içerisinde yer almakta olan 5.500 m² alana sahip taşınmaz ve hemen yanında yer alan kısmen ağaçlandırılacak alan kısmen tarım alanı lejantına sahip 3.260 m²lik taşınmazlar için toplam 21.000.000 -TL istenilmektedir.

SATILIK	8760 .-M ²	21.000.000 .-TL	2.397 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Maxima Gayrimenkul

Tel 0 212 352 15 21

Mithatpaşa mahallesinde yer alan 4.200 m² alana sahip konut imarlı arsa 23.000.000 -TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	4200 .-M ²	23.000.000 .-TL	5.476 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8 Sahibi

Tel 0 535 555 64 68

Mimarsinan mahallesinde yer alan 508 m² alana sahip konut imarlı arsa 5.000.000 -TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	508 .-M ²	5.000.000 .-TL	9.843 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Medyadan Emsaller

9 893 numaralı Cumhurbaşkanlığı kararı

893 numaralı Cumhurbaşkanlığı kararı ile Göktürk Mahallesi emsal: 1,10 5 kat konut imarlı 6.022 m² alana sahip arsa 52.000.000.-TL`den satış görmüştür. (8.635.-TL/m²)

KONUT EMSALLERİ

1 DNZ Gayriemkul A.Ş.

Tel 0 212 322 51 52

Göktürk Merkez Mahallesinde bulunan 7+1, 550 m2 olarak pazarlanan villa 9.500.000- TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	550 .-M ²	9.500.000 .-TL	17.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Göktürk Vouge Real Estate

Tel 0 212 322 52 33

Göktürk Davutpaşa Korusu'nda orman manzaralı olarak belirtilen 6+1, 380 m2 olarak pazarlanan villa için 8.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	380 .-M ²	8.500.000 .-TL	22.368 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Göktürk Platin Real Estate

Tel 0 212 322 77 78

Güvenlikli ve havuzlu Ark Vista sitesi içerisinde yaklaşık 4 yıllık 3 katlı 5+2 villa 450 m²'den pazarlanmakta olan taşınmaz 6.450.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	6.450.000 .-TL	14.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Yapı Kur

Tel 0 212 322 44 40

Göktürk Merkez Mahallesinde yeni inşa edilmiş Aya Göktürk Sitesinin 3. katında yer almakta olan 3+1 daire 240 m² alana sahip olup, 3.400.000-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	240 .-M ²	3.400.000 .-TL	14.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Yess Estate

Tel 0 212 322 27 71

Göktürk Merkez Mahallesinde yeni inşa edilmiş Yalınevler Sitesinin 1. katında yer almakta olan 3+1 daire 179 m² alana sahip olup, 2.800.000-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	179 .-M ²	2.800.000 .-TL	15.642 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı plansız alanda, bir kısmı ise meri imar planına göre tarım alanı, gecekondü önleme bölgesi alanı, ağaçlandırılacak alan ve orman alanında görülmekte olup, 12.05.2020 tarihinde taraflar arasında imzalanan protokolde öneri imar planı koşulları belirtilmiş ve taşınmazların öneri plan koşulları sağlandıktan sonra devrinin yapılacağı protokolde belirtilmiştir. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır. Aşağıdaki öngörüler öneri plana istinaden belirtilmiş olup öneri planın değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazların DOP kesintisinden sonra imar uygulamasına konu net alanının 53.010,66 m² olacağı belirtilmiş olup, bu alan baz alınarak emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 8.500.-16.000.-TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazlar için hazırlanan taslak projeye göre oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m² birim değeri 15.000.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

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)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-9
SATIŞ FİYATI		23.000.000	5.000.000	52.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	96.383,00 m ²	4.200	508	6.022
BİRİM M ² DEĞERİ		5.476	9.843	8.635
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut+Ticari	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER	BRÜT			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-18%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-78%	-78%	-78%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.748	1.199	2.155	1.888

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 16 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER
1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971, 3107	96.383,00m ²	1.748,08	168.485.195 TL	168.485.000,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 16 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
PARSEL	TOPLAM NET ARSA ALANI	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	
1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971, 3107	53.010,66m ²	3.178	168.485.000,00 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		9.500.000	8.500.000	6.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	550	380	450
BİRİM M ² DEĞERİ		17.273	22.368	14.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
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		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				yapım yılı
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-21%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.270	13.715	17.805	14.276

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

Parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda 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 ulaşılmaya 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. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 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 herhangi bir proje/ruhsat olmaması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret inatiblosunda %16,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin protokolde belirtilen öneri plan durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Değerleme konusu parseller DOP kesintisi sonrası; ticaret + konut E:0,90 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 96.383 m²'dir. %45'lik DOP kesintisi sonrası toplam net parsel alanı 53.010,66 m² olarak hesaplanmakta olup, proje geliştirme çalışmaları yapılırken toplam net parsel alanı dikkate alınmıştır. Projenin konut+ticaret olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın tamamının konut olacağı öngörülmüştür.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır. Hesaplanan değerler öneri plan koşulları çerçevesinde hesaplanmış olup, plan şartlarının değişmesi ile değerler de değişiklik gösterecektir.

İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	DOP KESİNTİSİ	NET Parsel ALANI (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
KONUT + TİCARET	96.383,00	45,00%	53.010,66	0,90	47.709,59	11.927,40	59.636,99	59.636,99
TOPLAM	96.383,00		53.010,66		47.709,59	11.927,40	59.636,99	59.636,99

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 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 % 16,50 olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alan satılabilir konut satışlarının 1. dönemde 15.270.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 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 %16,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 16 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.019.480.372.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 748.299.698.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	1.019.480.372
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	748.299.698

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 16 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	748.299.698	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	224.489.909	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	179.591.927	.-TL
Toplam Brüt Arsa Alanı	96.383,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.863	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 16 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	TOPLAM NET ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
1372, 1373, 1374, 1379, 1380, 1384, 1385, 1404, 1492, 1532, 2769, 2794, 2841, 2931, 2971, 3107	96.383,00	53.010,66	179.591.927,49

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 16 adet parselin öneri planların onanarak bu imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
16 Parselin Arsa Değeri (-.TL)	168.485.000,00
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
16 Parselin Arsa Değeri (-.TL)	179.591.927,49

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen plan koşulları, emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Değer takdirinde öneri planlar dikkate alınmış olup öneri planların değişmesi durumunda raporun revize edilmesi önerilmektedir. Takdir edilen değer,protkol kapsamında önerilen plan koşullarına göre olması nedeni ile özel değerdir.Öneri plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %30 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında ilgili 12.05.2020 tarihinde taraflar arasında imzalanan protokole göre belirlenen öneri plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Öneri plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmaz arsa/tarla niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. 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**

Taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan olan protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetine geçmiş olup, tapu mülkiyeti henüz değişmemiştir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar 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. . Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü), Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecek olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup, tapu niteliği "tarla/kum ocağı/orman" dır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 16 Adet Parselin;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

168.485.000,00 .-TL

(Yüz Altmış Sekiz Milyon Dört Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

198.812.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, 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.