

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ CANIK İLÇESİ YER ALAN
3 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	07.04.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.04.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	09.04.2020
RAPOR TARİHİ	09.04.2020
RAPOR NO	EML-2004015
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SAMSUN İLİ CANİK İLÇESİ YENİ MAHALLE'DE YER ALAN 12483 ADA 1 PARSEL - 12484 ADA 1 PARSEL - 12488 ADA 1 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	SAMSUN İLİ CANİK İLÇESİ YENİ MAHALLE İLKADIM BULVARI 12483 ADA 1 PARSEL - 12484 ADA 1 PARSEL - 12488 ADA 1 PARSEL CANİK/SAMSUN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (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 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**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** İNA Tablosu
- Ek 3 -** Pazar Yöntemine Göre 3 Adet Parselin Değer Tabloları
- Ek 4 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 -** İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 6 -** Tapu Belgeleri
- Ek 7 -** Protokol
- Ek 8 -** 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 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 3 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi 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 listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2004015 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. 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-1907036		
Rapor Tarihi	17.07.2019		
Rapor Konusu	3 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	122.006.543		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SAMSUN İLİ CANIK İLÇESİNDE 3 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.04.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	SAMSUN İLİ CANIK İLÇESİ YENİ MAHALLESİ 12483 ADA 1 PARSEL - 12484 ADA 1 PARSEL - 12488 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	HER BİR PARSEL; EMSAL=2.00 Y(ençok)= Z+8 KAT KONUT+TİCARET İMARLIDIR.
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	122.006.542,50 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

12483 ADA 1 PARSEL	
İli	: SAMSUN
İlçesi	: CANİK
Bucağı	:
Mahallesi	: YENİ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 12483
Parsel No	: 1
Alanı	: 36293,72
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: (*)T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 1387
Cilt No	: 25
Sayfa No	: 2429
Tapu Tarihi	: 03.03.2017

(*) T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki taşınmaz için Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan 20.07.2017 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır. Rapor ekinde satış protokolünün bir örneği sunulmuştur.

12484 ADA 1 PARSEL

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	CANİK
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YENİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	12484
Parsel No	:	1
Alanı	:	4361,57
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	1387
Cilt No	:	25
Sayfa No	:	2430
Tapu Tarihi	:	03.03.2017

(* T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki taşınmaz için Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan 30.05.2017 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır. Rapor ekinde satış protokolünün bir örneği sunulmuştur.

12488 ADA 1 PARSEL

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	CANİK
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YENİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	12488
Parsel No	:	1
Alanı	:	11042,35
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	1387
Cilt No	:	25
Sayfa No	:	2433
Tapu Tarihi	:	03.03.2017

(*) T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki taşınmaz için Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan 30.05.2017 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır. Rapor ekinde satış protokolünün bir örneği sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 08.04.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son 3 yıllık dönem içerisinde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, 10.03.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Her bir parsel Emsal: 2.00, Yençok: Z+8 kat kat "TİCK (Konut+Ticaret)" yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan notlarına göre ticaret+konut alanlarında emsale esas inşaat alanının maksimum %10 u oranında ticari birim yapılabilir.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Hakkı (m ²)
12483	1	36.293,72	2,00	72.587,44
12484	1	4.361,57	2,00	8.723,14
12488	1	11.042,35	2,00	22.084,70
Toplam		51.697,64		103.395,28

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

Değerleme konusu parseller 03.02.2010 tasdikli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı kapsamında Emsal=2.20, h(max)=serbest, ticaret alanında kalmakta iken, 01.12.2016 tarih 1597 sayılı 1/1000 ölçekli Yenimahalle Hurdacılar Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında güncel imar şartlarına sahip olmuşlardır.Güncel olarak 10.03.2020 tasdik tarihli imar planı kapsamında yapılaşma koşulları Emsal=2.00, Yençok=z+8 kat, TİCK alanı olarak değişmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların üzerinde yasal belge gerektirecek herhangi bir yapı bulu

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

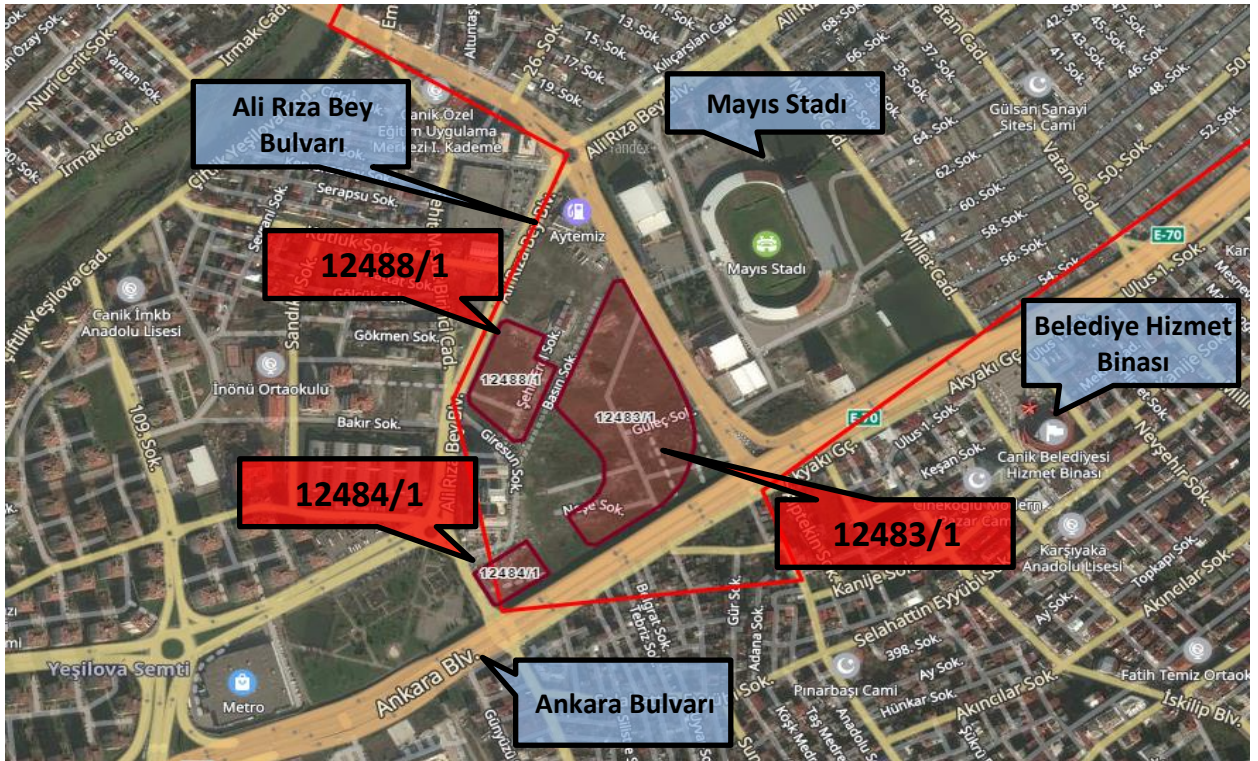
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Samsun İli, Canik İlçesi, Yeni Mahallesi, 12483 ada 1 nolu parsel, 12484 ada 1 parsel ve 12488 ada 1 parsel de yer alan toplam 51.697,64 m² parsellerdir. 12483 ada 1 parsel amorf biçiminde 36.293,72 m² yüz ölçümlü arsadır. Parsel çift yol cephelidir. 12484 ada 1 parsel dikdörtgen şeklinde 4.361,57 m² yüz ölçümlü arsadır. Parsel çift yola cephelidir. 12488 ada 1 parsel yamuğa yakın bir formda olup 11.042,35 m² yüzölçümlü arsadır. Parseller fiili durumda boştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Canik İlçesi'nde Yeni Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadırlar. 12483 ada 1 parsel ve 12484 ada 1 parsel İlkadım Bulvarına cepheli olup, 12488 ada 1 parsel Ali Rıza Bey Bulvarına cephelidir. Merkezi konumda olmaları nedeni ile taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Mayıs Stadı, Canik Belediyesi Hizmet Binası, Samsun Piazza AVM gibi yapılar yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar merkezi konumda ana arterlere cepheli konumda yer almaktadırlar. Bu nedenle toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım rahatça sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Samsun İli, Canik İlçesi, Yeni Mahallesi, 12483 ada 1 nolu parsel, 12484 ada 1 parsel ve 12488 ada 1 parsel de yer alan toplam 51.697,64 m² parsellerdir. 12483 ada 1 parsel amorf biçiminde 36.293,72 m² yüz ölçümlü arsadır. Parsel çift yol cephelidir. 12484 ada 1 parsel dikdörtgen şeklinde 4.361,57 m² yüz ölçümlü arsadır. Parsel çift yola cephelidir. 12488 ada 1 parsel yamuğa yakın bir formda olup 11.042,35 m² yüzölçümlü arsadır. Parseller fiili durumda boştur. Parsellerin etrafını çevreleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Düz bir topografyaya sahiptirler. Genel olarak üzerleri ot kaplı olup, 12483 ada 1 parselin bir kısmı beton zemindir.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Samsun İli

Samsun M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezidir. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Samsun Mustafa Kemal Atatürk'ün 19 Mayıs 1919'da milli mücadeleyi başlatmak üzere ilk adımı attığı yer olarak tarihimizdeki önemli yerini almıştır.

Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Samsun, doğal tarihi ve kültürel zenginlikleri, deniz, kara, hava, demiryolu ulaşım olanakları ile bölgenin turizm potansiyeli en yüksek kentlerinden biridir.

Çarşamba ve Bafra Ovaları ile bu ovalara hayat veren Yeşilirmak ve Kızılırmak Samsun için önemli yere sahiptir.

Samsun'un % 46.87'si tarım alanı olup, bu alanlarda başta tütün, buğday, pirinç, şekerpancarı, mısır, fındık, ayçiçeği gibi çok çeşitli ürün yetişmektedir.

9579 km² yüzölçümüne sahip olan Samsun İli nüfusu, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 1.348.542 kişidir.



4.1.2 - Canik İlçesi

Cumhuriyet tarihinde 2009 yılına kadar belde olan Canik, 2009 yılında Samsun merkezden ayrılmış ve ilçe olmuştur.

İlçenin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Canik Dağları'nın Karadeniz'e doğru uzantısı olan tepeler, batısında Mert İrmagı ve İlkadım İlçesi, doğusunda ise Kutlukent bulunmaktadır.

Klasik tarih Samsun'un MÖ 6. asırda Miletli denizci göçmenler tarafından kurulduğunu gösterir. MÖ 4. asırda Pers hakimiyetine girmiş ve MÖ 3. asrın ortalarında Pontus Krallığı'na bağlanmıştır. Pontus Kralı Büyük Mithridates Sinop ile Amisos'u kendisine idare merkezi olarak seçmiştir. Bizans döneminde Amisos Armeniak temasına (idarî bölge) dahil bulunuyordu. Şehir Türklerin burayı fethine kadar bir ticaret merkezi olarak yaşamaya devam etmiştir.

1960'lı yıllara kadar Canik, yerleşim alanı olarak Hasköy, Hacıismail, Tekkepınar köyleri ve seyrek yayılmış çiftçi evlerinden ibaretken bu köyler, Kurtuluş Savaşı sonrası yapılan mübadele sonucu Rumlar'dan alınarak Balkanlardan getirilen vatandaşlarımızın yerleştirilmesi ile oluşturulmuştur.

Nüfusu 89 bin dolaylarındadır.Yerli halk arasında "Cenik" şeklinde kullanılan bu sözcük sürülerin kışın barındıkları çukur yer anlamına gelmekte ve daha ziyade coğrafi ve idari bir bölgeyi ifade etmektedir. Canik adı son dönemlerde merkezi Samsun olan Sancak'a verilmiştir. Canik ilçe nüfusu, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 99.149 kişidir.



Harita 2 - Canik'in Konumu

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 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; Canik 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

- * Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri iyidir.
- * Ana arterlere cephelidirler.
- * İmarlı parsellerdir.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Belirli 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 itibarı 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

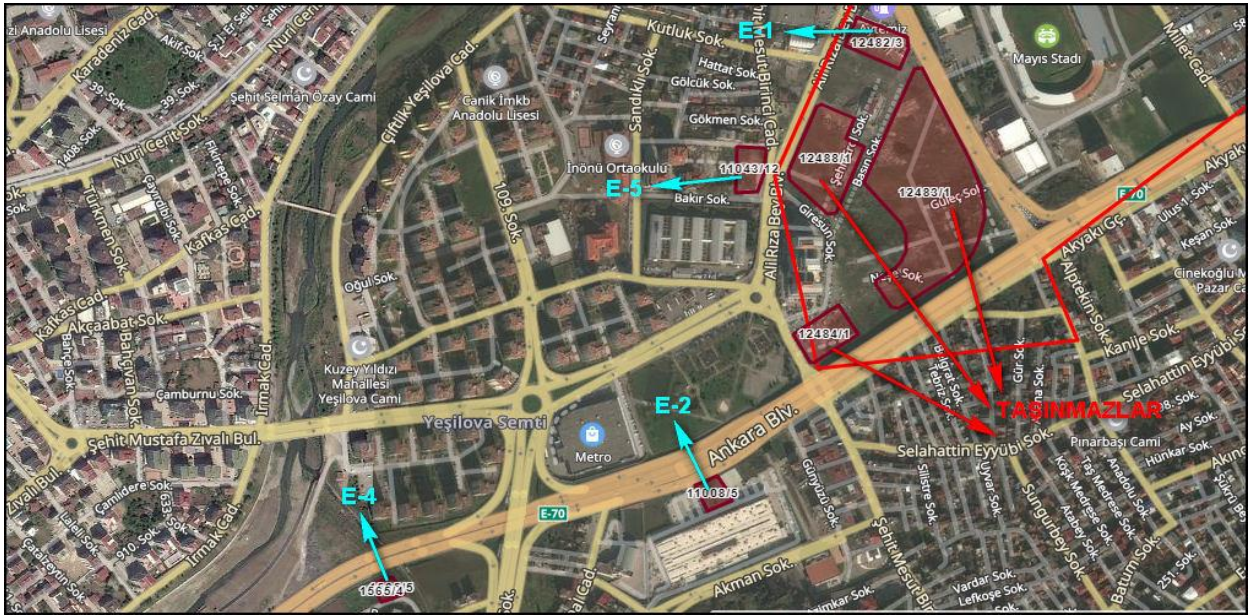
Samsun ili Canik ilçesinde yer alan 3 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- 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, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 CANIK BELEDİYESİ

Tel 0545 811 7765

Canik Belediyesi Emlak İstimlak Md. görevli personelden alınan bilgiye göre; taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 4124,63 m² alana sahip, 12482 ada 3 parselde kayıtlı E:1,70 hmax:12 kat, ticaret imarlı arsa nitelikli taşınmazın m² birim değeri 3.220 TL/m² olacak şekilde satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.

Aynı taşınmaz sahibinden güncel olarak 15.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILMIŞ	4124,6 .-M ²	13.281.309 .-TL	3.220 .-TL/M ²
SATILIK	4124,6 .-M ²	15.000.000 .-TL	3.637 .-TL/M ²

2 VE GROUP

Tel 0532 774 37 22

100. Yıl Bulvarına 2. parsel olduğu belirtilen 365 m²'lik alana sahip olup 241 m² taban oturumu olduğu belirtilmiştir. 5 kat, ticaret imarlı olan arsa için 4.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmazlara göre alanı küçüktür.

SATILIK	365 .-M ²	4.500.000 .-TL	12.329 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 HAKTAN GAYRİMENKUL

Tel 0546 818 61 55

Tekkeköy ilçesinde 38 ada 9 parsel Organize Sanayi Bölgesi'nin hemen çıkışında yer almakta olup, Emsal=1.50, TAKS=0.60, sanayi alanı imarlıdır. Yapılaşma hakkı ve konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

SATILIK	1582 .-M ²	1.450.000 .-TL	917 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

4 BAKON İNŞAAT

Tel 0532 551 55 19

İlkadım'da Derebahçe Mahallesi'nde 3317 ada 1 parsel 4577,76 m², Şehit Tuncay Karabaş Bulvarına cepheli olup ada şeklindedir. Emsal=1.60, konut imarlı olarak pazarlanmaktadır. Söz konusu arsa için 9.150.000.-TL istenilmektedir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlar daha merkezidir.

SATILIK	4577,8 .-M ²	9.150.000 .-TL	1.999 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

KONUT VE DÜKKAN EMSALLERİ

1 KOSİF EMLAK

Tel 0535 685 90 38

100. Yıl Bulvarı üzerinde Canik Kaymakamlığın karşısında bulunmakta olup, 240 m² olarak pazarlanmaktadır. Köşe konumlu olup, 2.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	240 .-M ²	2.500.000 .-TL	10.417 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 VOLKAN GAYRİMENKUL

Tel 0507 461 08 68

Uğur Mumcu Parkının üst tarafında, 350 m2 normal kat, 350 m2 katı galeri olmak üzere 700 m2 toplam alanlı olarak pazarlanmaktadır. 1.350.000.-TL istenmektedir. Yeni binadadır.

SATILIK	700 .-M ²	1.350.000 .-TL	1.929 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 KARSU EMLAK

Tel 0532 382 57 25

Belediye Evleri Mahallesi'nde Migros kiracılı dükkanlıdır. 200 m2 alanlıdır. Taşınmaz için 1.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	1.800.000 .-TL	9.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 YETKİLİSİ

Tel 0553 201 07 34

Piazza AVM arkası 2 bloklu site içerisinde 4. katta yer alan 1+1, 55 m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 150.000.-TL istenilmektedir. Yeni binadadır.

SATILIK	55 .-M ²	150.000 .-TL	2.727 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 YETKİLİSİ

Tel 0553 201 07 34

Piazza AVM arkası 2 bloklu site içerisinde 6. katta yer alan 2+1, 110 m2 alanlı olarak pazarlanan daire için 270.000.-TL istenilmektedir. Yeni binadadır.

SATILIK	110 .-M ²	270.000 .-TL	2.455 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 YATIRIM BURDA SAMSUN

Tel 0555 143 75 85

Taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılmakta olan binanın 10. katında yer alan 115 m2 alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 165.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	165.000 .-TL	1.435 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların imar durumu E:2.00 hmax:Z+ 8 kat Konut+Ticaret olarak belirtilmiştir.
E:1,40 imarlı, 3 kata müsaadeli arsaların birim fiyatları, 1400-1500TL/m2 arasında,
E:1,80 imarlı, 3 kata müsaadeli arsaların birim fiyatları, 1600-1700TL/m2 arasında,
E:2,00 imarlı, 3 kata müsaadeli arsaların birim fiyatları, 2500-3000TL/m2 arasında değişmekte olduğu gözlenmiş olup,
Taşınmazların kullanım alanının emsallere göre büyük olması, piyasalardaki durgunluk ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, arsa m² birim fiyatlarının alanlarına göre ~2.000-2.500.-TL/m² olabileceği tahmin ve takdir edilmektedir. Emsal karşılaştırma tablosu 12484 ada 1 parsel için hazırlanmış olup, diğer parsellerin değer takdiri bu parsel baz alınarak takdir edilmiştir. Her bir parselin münferit değeri ek tablolarda verilmiştir.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.
Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda yeni projelerde elde edilen m² değeri 1.500-.2.800 TL/m² arasında değişmekte olup yeni projede ortalama birim m² değeri olarak 2.750 TL/m² öngörülmüştür.
Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde cadde cepheli düz giriş dükkanlarda elde edilen m² değeri 8.000-10.000 TL/m² arasında değişmekte olup yeni projede depo alanları da düşünülerek paçalda ortalama birim m² değeri olarak 6.000 TL/m² 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

EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (12484 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 3	E - 4
SATIŞ FİYATI		13.281.309	1.450.000	9.150.000
SATIŞ TARİHİ		SATILMIŞ		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.361,57 m ²	4.125	1.582	4.578
BİRİM M ² DEĞERİ		3.220	917	1.999
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:2.00	E:1.50	E:1.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Z+8 KAT	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	K+T	K+T	SANAYİ	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%	KÖTÜ 20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 35%	KÖTÜ 20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	85%	53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.550	2.898	1.692	3.060

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
12483/1 12484/1 12488/1	51.697,64	122.006.542,50 TL

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

Parsel 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 %14,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 14,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, ofis ina tablosunda %17,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Güncel imar durumu bilgilerine göre Emsal=2.00'dır. Buna göre her bir parsel için emsal inşaat hakkı hesaplanmıştır.

Toplam inşaat alanı (ortak alanlar ile birlikte), toplam satılabilir inşaat alanının % 30 fazlası olacağı öngörülmek sureti ile hesaplanmıştır. Plan notlarına gre üst katlarda konut olabilecektir. Bu plan notuna istinaden satılabilir alanın %10 unun ticaret, %90 ının konut olacağı varsayılmıştır. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı tablosu 12483 ada 1 parsel için hazırlanmış olup, konum ve imar koşullarının benzer olması nedeni ile diğer parsellerin arsa birim m² değeri büyüklüklerine göre bu parsel baz alınarak takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Emsale Konu Toplam Alan (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Hakkı (m ²)
12483	1	36.293,72	36.293,72	2,00	72.587,44
12484	1	4.361,57	4.361,57	2,00	8.723,14
12488	1	11.042,35	11.042,35	2,00	22.084,70
Toplam		51.697,64	51.697,64		103.395,28

Ada	Parsel	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam Satılabilir Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
12483	1	72.587,44	21.776,23	94.363,67	141.545,51	84.927,30	9.436,37
12484	1	8.723,14	2.616,94	11.340,08	17.010,12	10.206,07	1.134,01
12488	1	22.084,70	6.625,41	28.710,11	43.065,17	25.839,10	2.871,01
TOPLAM		103.395,28	31.018,58	134.413,86	201.620,80	120.972,48	13.441,39

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı 3 adet parselin toplamı için hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.750.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 3 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 569.310.971.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 386.284.134-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	569.310.971
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	386.284.134

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 % 38 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	386.284.134 .-TL
--	------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	386.284.134	.-TL
Hasılat Payı Oranı	38%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	146.787.971	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	124.769.775	.-TL
Toplam Arsa Alanı	51.697,64	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	2.413	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
12483/1 12484/1 12488/1	51.697,64	124.769.775,41

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3 adet parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
3 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	122.006.542,50
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
3 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	124.769.775,41

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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 olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen 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.

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.

6.5.2 - 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 ibra 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 %38 olarak alınmıştır.

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar takbis kaydın da arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu üç taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.6 - 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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 3 adet taşınmazın ;

09.04.2020 tarihli toplam değeri için ;

122.006.542,50 .-TL

(Yüz Yirmi İki Milyon Altı Bin Beş Yüz Kırk İki Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

143.967.720 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
122.006.543	17.987.902	16.559.876	143.967.720

1 USD = 6,7827 .-TL 09.04.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 7,3676 .-TL 09.04.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

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.
- * 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.