

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN TAŞDELEN PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	29.05.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.06.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	03.06.2020
RAPOR TARİHİ	04.06.2020
RAPOR NO	EML-2005054
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE 558 ADA 1 PARSEL 558 ADA 2 PARSEL, 558 ADA 4 PARSEL VE 559 ADA 2 PARSELER ÜZERİNDE YER ALAN TAŞDELEN PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÜNGÖREN MAHALLESİ TURGUT ÖZAL CADDESİ 558 ADA 1 PARSEL 558 ADA 2 PARSEL 559 ADA 2 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Kemal ÇOLPAN -Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (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
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 462 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Taşdelen projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan 558 ada 2 parselde konumlu 462 adet bağımsız birimin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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 Taşdelen projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan 558 ada 2 parselde konumlu 462 adet bağımsız birimin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2005054 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Kemal ÇOLPAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.06.2020

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

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	286.756.173,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	281.513.700 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	869.009.947,28 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	355.552.000 TL



2.1 - Tapu Kayıtları 558 ada 1 parsel

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

2.1 - Tapu Kayıtları 558 ada 2 parsel)

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

2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 4 parsel)

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

2.1 - Tapu Kayıtları (559 ada 2 parsel)

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.06.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

Beyanlar:

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyan:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

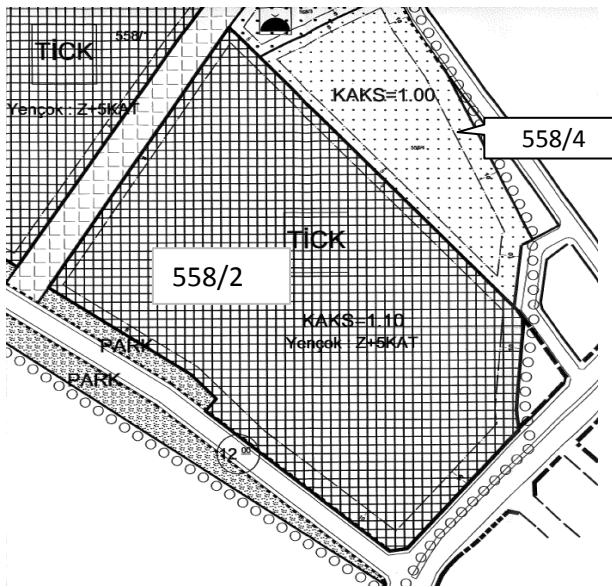
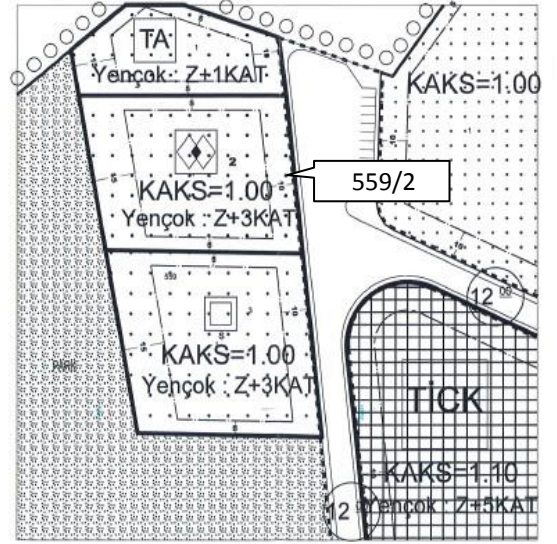
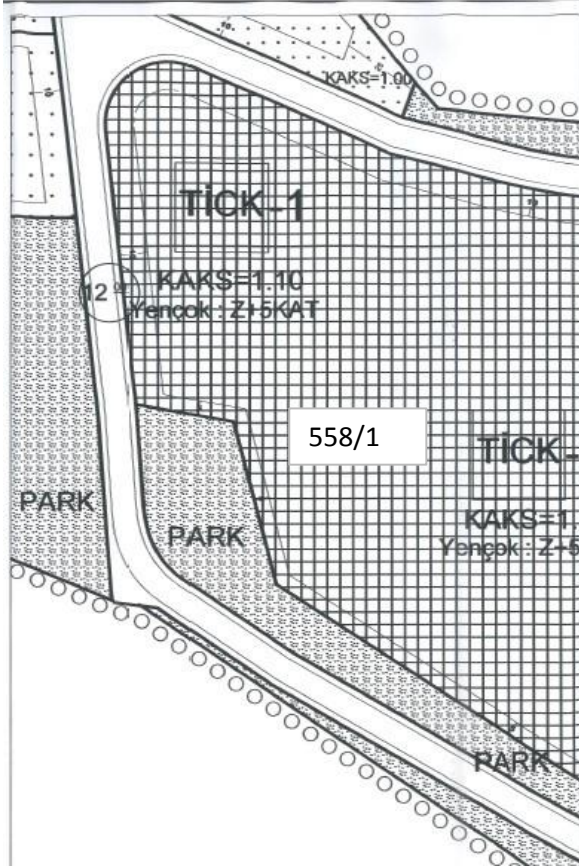
Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan onaylı imar durum belgelerine göre, rapora konu parseller 25.12.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi 558, 559, 560 ada Muhtelif Parseller ve Bir Kısmı Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulam İmar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

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

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

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

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede, 558 ada 2 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır. 558 ada 1 ve 4 parsel ve 559 ada 2 parseller için alınmış ruhsat/proje bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

558 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup diğer parseller için ruhsat alınmamıştır. 558 ada 1 parsel 49.008,69 m2 yüz ölçümüne, 559 ada 2 parsel 3.890,86 m2 yüz ölçümüne ve 558 ada 4 parsel 7.957,60 m2 yüz ölçümüne sahiptir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi 2019 yılı verilerine göre kadın ve erkek olarak toplam 264.508 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy İlçesi 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılması ile oluştu. İlçenin nüfusu 2019 yılı verilerine göre 132.612 erkek 131.896 kadın olmak üzere toplamda 264.508'dir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, deprem sonrasında sağlam zeminiyle, gayrimenkul sahibi olmak isteyenleri kendisine çekerek prim yapan bir bölge olarak göze çarpmaktadır. Şile Otobanı sayesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yoluna bağlanan bu ilçeden Avrupa Yakası'na geçiş kolay olduğu gibi, Anadolu Yakası'nın merkez ilçelerine de ulaşımında herhangi bir problem söz konusu olmamaktadır. Merkezlere bu kadar yakın olmasına rağmen çevresindeki çam ormanları sayesinde, İstanbul'un karacasından uzaktır. Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy'ün nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 kişiye ve 2007 yılında bu sayı yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişiye ulaşmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında 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. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çekmeköy Belediyesi, Çekmeköy Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halindedir.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin kat irtifak listesi dikkate alınarak 462 adet bağımsız bölümün (558 ada 2 parsel üzerinde ruhsatları alınmış yapının) anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

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

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

2 MEDYADAN

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

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

3 VİZYON EMLAK 532 244 80 10

Taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Mahallesinde caddeye 2.parsel konumunda yer alan 380 m2 alanlı arsa 1.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	380 .-M ²	1.500.000 .-TL	3.947 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Nasa İnşaat Emlak: 0 (216) 621 17 89

Taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Mahallesinde yer alan 470 m2 lik arsanın 180 m2 lik hissesinin 540.000 TL bedelle satılıktır. İmar Durumu E:1,20 Ticaret + Konut İmarıdır.

SATILIK	180 .-M ²	540.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Zeymak Gayrimenkul 532 686 65 36

Sancaktepe Atatürk Mahallesinde yer alan E:0,90 H:12,50 yapılaşma şartlarında Ticaret+ Konut alanında yer alan arsa 890.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	205 .-M ²	890.000 .-TL	4.341 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 BALDANER EKŞİ EMLAK

Tel 0549 803 31 34

Kasaba Evlerine komşu 55 ada 2 parsel 9.198,07 m2 olarak beyan edilmiş olup Emsal:0,25, 3 kat konut imarlıdır. Konum ve imar koşulları olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha kötüdür.

SATILIK	9198,1 .-M ²	16.500.000 .-TL	1.794 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	---------------------------

7 PEKER EMLAK

Tel 0506 287 76 52

Tamyol Asfalt Fabrikasının yakınında 49 ada 5 parsel 7678,74 m2 arsa satılıktır. Mer'i plana göre tarımsal niteliği korunacak alan olup, depo alan imarlı olması beklendiğinden yatırım amaçlı olarak pazarlanmaktadır. Konum ve imar koşulları olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha kötüdür.

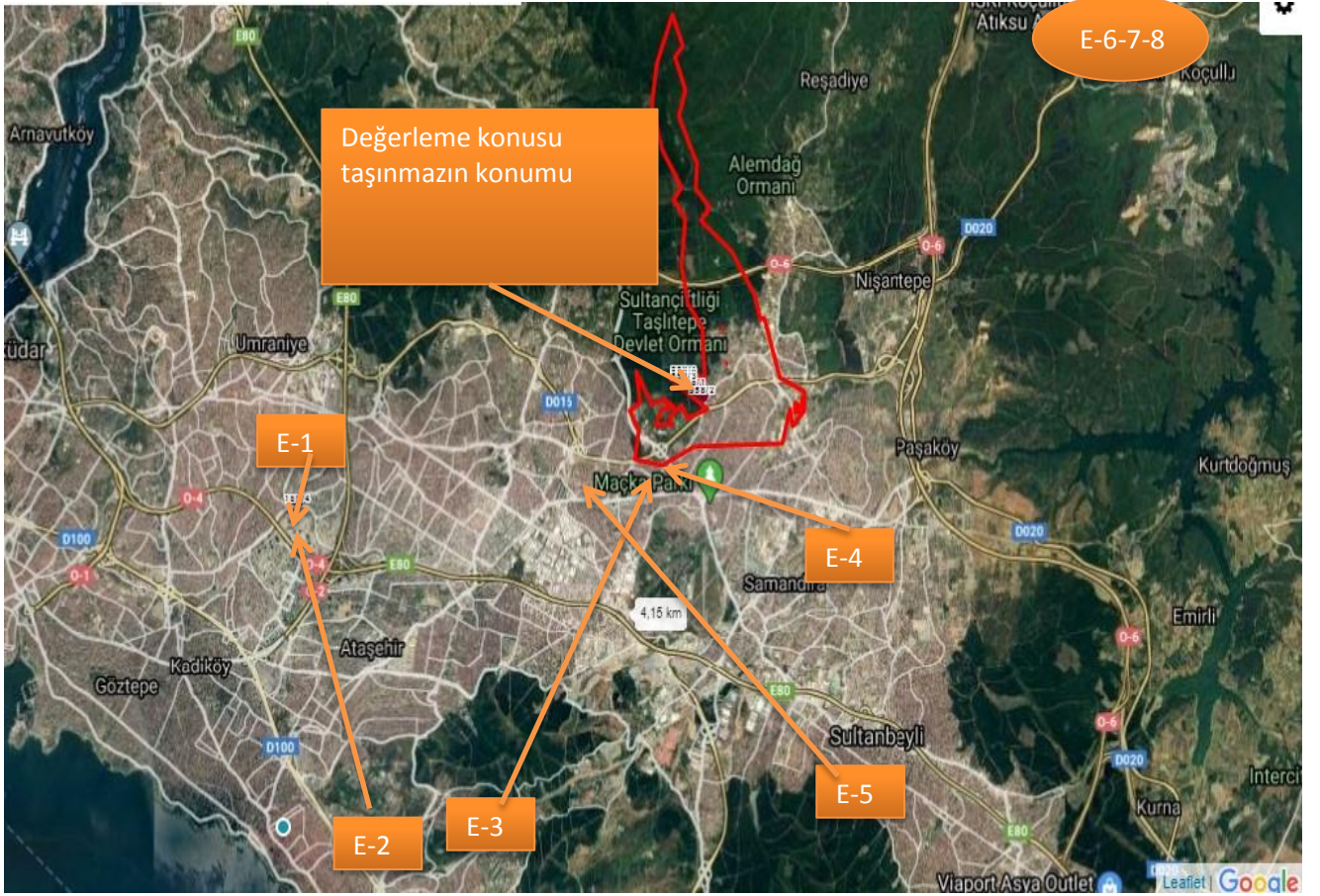
SATILIK	7678,7 .-M ²	8.400.000 .-TL	1.094 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

8 YAZICI TEAM


Tel 0533 682 88 89

Ömerli'de 119 ada 8 parsel 6.839,82 m2 alana sahip olup satılıktır. Emsal 0,25, 3 kat konut imarlıdır. 14 villa yapılabileceği belirtilmiştir. Konum ve imar koşulları olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha kötüdür.

SATILIK	6839,8 .-M ²	9.000.000 .-TL	1.316 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------



Konut Emsalleri (Proje İçerisinde yer alan Emsaller)

* Sur Yapı Tilia				
Tel				
				
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sur Yapı Tilia Projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 4 Blok konut 1 Blok ticari yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde 1+1 50 m2 daireden 4+1 225 m2 daire tipine kadar farklı konseptte sahip daireler yer almaktadır. Projede 279 daire bulunmaktadır.				
5.kat	1+1	58 m ²	475.000 TL	8.190 TL/m ²
4.kat	2+1	118 m ²	940.000 TL	7.966 TL/m ²
Ortalama				8.078 TL/m ²

* **CENTRO FUTURA**



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

5.KAT	3+1	161 m ²	1.449.000 TL	9.000 TL/m ²
4KAT	2+1	140 m ²	1.260.000 TL	9.000 TL/m ²
Ortalama				9.000 TL/m ²

* **ÇAMLIYAKA KONAKLARI ÇEKMEKÖY**



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

Mart 2020 Liste Fiyatları

tipi	Min. Değer	Max. Değer
2+1	2.287.000 TL	2.445.000 TL
3+1	3.060.000 TL	3.797.000 TL
4+1	4.162.000 TL	4.268.000 TL
5+1	4.976.000 TL	5.250.000 TL

* **NEF ORMANTEPE**



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

Mart 2020 Liste Fiyatları

tipi	Min. Değer	
1+1	700.000 TL	
2+1	970.000 TL	
3+1	1.322.000 TL	
1,5+1	558.000 TL	

* **ŞELELE PREMIUM RESIDENCE**



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

5.KAT	5+1	280 m ²	1.200.000 TL	4.286 TL/m ²
5.kat	4+1	280 m ²	1.150.000 TL	4.107 TL/m ²
2.kat	3+1	166 m ²	795.000 TL	4.789 TL/m ²
Ortalama				4.394 TL/m ²

Ofis Emsalleri

1 Remax Eksen

Tel 0 (216) 642 02 22

Taşdelen Mahallesinde yer alan yeni yapı binde konumlu 70 m2 ofis 413.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz Turgut Özal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz herhangi bir proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	413.000 .-TL	5.900 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 Kopuz İnşaat

Tel 0 (543) 686 44 74

Taşdelen Mahallesinde yer alan 2 yaşındaki binanın 2..katında konumlu 75 m2 alanlı 60 m2 teras alanı bulunan büro 310.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz herhangi bir proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK	75 .-M ²	310.000 .-TL	4.133 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 Erkayalar Emlak

Tel 0 (532) 245 12 75

Güngören Mahallesinde yer alan yeni binada konumlu 50 m2 ofis 450.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz cadde üzerinde konumlu olup reklam kabiliyeti yüksektir. Taşınmaz herhangi bir proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK	50 .-M ²	450.000 .-TL	9.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 Wemex Safirline

Tel 0 (537) 987 87 23

Güngören Mahallesiinde yer alan yeni binada konumlu 330 m2 ofis 1.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz Turgut Özal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz herhangi bir proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK	330 .-M ²	1.200.000 .-TL	3.636 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri

1 Keller Williams Boğaziçi

Tel 0 216 363 85 85

Sur Yapı Tilia Projesi içerisinde yer alan köşe konumda yer alan 385 m2 dükkan 1.050.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın depo hacmi bulunmaktadır. Reklam kabiliyeti sınırlıdır. Aynı proje içerisinde reklam kabiliyeti daha iyi olan 35 m2 dükkan 350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	385 .-M ²	1.050.000 .-TL	2.727 .-TL/M ²
SATILIK	35 .-M ²	350.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²

2 Remax Lotus

Tel 0 (216) 299 09 09

DAP YAPI CENTURO projesinde ara sokakta merkezi konumda yer alan 3 katlı 600 m2 dükkan 3.800.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	3.800.000 .-TL	6.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Mal Sahibi

Tel 0 (530) 764 23 48

Şile Otoyolu üzerinde yeni binada yer alan 280 m2 alanlı dükkan 3.440.000 TL bedelle satılıktır

SATILIK	280 .-M ²	3.440.000 .-TL	12.286 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Odea Bank

Tel

Odeabanktan e-ihale ile satışa sunulmuş olan, Taşdelen Mahallesiinde site içerisinde yer alan (Sokak Cephelidir.) 2016 yapımı binada konumlu 2 adet dükkan satılıktır. Emsal taşınmazlar Sokak cephesinde yer almaktadır.

SATILIK	509 .-M ²	1.600.000 .-TL	3.143 .-TL/M ²
SATILIK	274 .-M ²	900.000 .-TL	3.285 .-TL/M ²

5 Remax Eksen

Tel 0 (216) 642 02 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yeni yapı binanın giriş katında yer alan dükkan satılıktır. Dükkan giriş katı 280 m² , 50 m² deposu ile birlikte 330 m² dir. Ayrıca 150 m² ön kullanım alanı bulunmaktadır. Ön kullanım alanı sebep ile market ve cafeler için uygun olduğu belirtilmektedir.

SATILIK	330 .-M ²	2.000.000 .-TL	6.061 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

Yapılan incelemelerde nitelikli projelerde konut emsallerinin 4.000.-TL/m² ile 9.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek olması ortalama konut birim m² değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

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

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

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde 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) (558 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		1.500.000	540.000	890.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.839,00 m ²	380	180	205
BİRİM M ² DEĞERİ		3.947	3.000	4.341
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,10	E:1,20	E:1,20	E:0,9
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 5%	ORTA İYİ 5%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut	Ticaret+ Konut	Ticaret+ Konut	Ticaret+ Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-5%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.500	3.355	2.850	4.294

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
558	1	49.008,69	3.300	161.728.677,00	161.728.700,00
558	2	30.839,00	3.500	107.936.500,00	107.936.500,00
558	4	7.957,60	1.000	7.957.600,00	7.957.600,00
559	2	3.890,86	1.000	3.890.860,00	3.890.900,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				281.513.700,00	

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SUR YAPI TİLİA	SUR YAPI TİLİA	CENTRO FUTURA
SATIŞ FİYATI		475.000	940.000	1.449.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	58 8.190	118 7.966	161 9.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT		5	5	4
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-11%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.500	6.544	7.082	8.874

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal1	Emsal2	Emsal3
SATIŞ FİYATI		350.000	3.800.000	3.800.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	35	600	280
BİRİM M ² DEĞERİ		10.000	6.333	13.571
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	Depolu Dük.	
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	konsept	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		17%	72%	22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.050	11.700	10.893	16.557

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan emsal:1,10 ticaret+ konut alanında kalan 588 ada 2 parselin birim değerinin 3.500 -TL/M², emsal:1.10 ticaret+ konut alanında kalan 558 ada 1 parselin birim değerinin 3.300 -TL/M² olabileceği öngörülmüştür. Kamusal imarlı 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ise 1.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsellerden sadece 558 ada 1 parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaata henüz başlanmamıştır.

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

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1450.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1850.-TL/m², 1A yapı sınıfına ait birim maliyet 210.-TL/m², 2B yapı sınıfına ait birim maliyet 750.-TL/m²dir.

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

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (558 Ada 2 Parseldeki Projenin)							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
558 ada 2 parsel							
A	2.300	.-TL/M ²	X	10.934,67	M ²	=	25.149.741 .-TL
B	2.300	.-TL/M ²	X	8.091,34	M ²	=	18.610.082 .-TL
C	2.300	.-TL/M ²	X	8.981,86	M ²	=	20.658.278 .-TL
D	2.300	.-TL/M ²	X	7.829,07	M ²	=	18.006.861 .-TL
E	2.300	.-TL/M ²	X	8.899,50	M ²	=	20.468.850 .-TL
F	2.300	.-TL/M ²	X	8.826,45	M ²	=	20.300.835 .-TL
G	2.300	.-TL/M ²	X	9.761,41	M ²	=	22.451.243 .-TL
H	2.300	.-TL/M ²	X	8.694,11	M ²	=	19.996.453 .-TL
I	2.300	.-TL/M ²	X	15.045,13	M ²	=	34.603.799 .-TL
KİOKS 1	750	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	4.500 .-TL
KİOKS 2	750	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	4.500 .-TL
Y.HAVUZ	1.850	.-TL/M ²	X	253,89	M ²	=	469.697 .-TL
Ç.HAVUZ	1.850	.-TL/M ²	X	39,12	M ²	=	72.372 .-TL
GKLÜBE	210	.-TL/M ²	X	6,00	M ²	=	1.260 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	200.798.471 .-TL

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5i olacağı varsayılmıştır.

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

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (558 Ada 2 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	200.798.471
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	10.039.924
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	210.838.394
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	6.325.152
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	217.163.546
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) =	10.541.920
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)) =	227.705.466

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
558 ada 2 parsel Arsa Değeri =	107.936.500 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	217.163.546 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) =	10.541.920
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	48.765.007 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	384.406.972 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	384.410.000 TL

Değerlemesi yapılan 558 ada 2 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

558 ada 2 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 80.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 60.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)
558	2	30.839,00 m ²	87.374,55 m ²	60 TL/ m ²	5.242.473 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-.TL)
558	2	107.936.500 TL	+	5.242.473 TL	= 113.178.973 TL
TOPLAM					113.178.973 TL

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

558 Ada 2 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	384.410.000 TL
558 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	113.178.973 TL
3 Adet Parselin Arsa Toplam Değeri (-TL)	173.577.200 TL
5 Adet Parselin Toplam Mevcut Değeri (-TL)	286.756.173 TL

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

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %32,00' dir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsaya hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	286.756.173 -TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =	32,00% -TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 32) (TL) =	91.761.975 -TL
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =	281.513.700 -TL
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	281.513.700,00 TL
--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 12,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

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 projenin inşaatı başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 12,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %10,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Taşdelen Projesi kapsamında yer alan bölümler için 558 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmıştır. Ancak 558 ada 1 parsel için ruhsat bilgileri ve proje bilgileri bulunmamaktadır. Bu sebeple 558 ada 2 parsel esas alınarak arsa büyüklüğü oranında (İmar bilgileri aynı olması sebebi ile) toplam satılabilir alanlar hesaplanmıştır. 559 ada 2 parsel ise Sosyal kültürel tesis alanında ve 558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanında kalmakta olup bu parsel üzerine inşa edilecek yapılar site için bırakılacaktır. Bu sebeple nakit akışında hesaplanmamıştır.

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

Aynı şekilde 558 ada 1 parsel arsa alanı ile orantılı olarak bakıldığında geliştirilecek proje için, Toplam satılabilir dükkan alanı 10964,83 m², Ofis alanı 6753,72 m², Konut Alanı: 56220,46 m² dir. Toplam Satılabilir alan 73.939,01 m² dir.

Bu durumda proje için toplam satılabilir dükkan alanı 17864,51 m², toplam satılabilir ofis alanı: 11.003,54 m² , toplam satılabilir konut alanı 91.587,51 m², toplam satılabilir alan ise ~ 120.465,56 m² olmaktadır.

ADA	PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATILABİLİR ALAN /EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR KONUT ALANI	SATILABİLİR OFİS ALANI	SATILABİLİR DÜKKAN ALANI
558	2	30.839,00	1,10	33.922,90 m ²	46.526,55 m ²	1,37	35.377,05 m ²	4.249,82 m ²	6.899,68 m ²
558	1	49.008,69	1,10	53.909,56 m ²	73.939,01 m ²		56.220,46 m ²	6.753,72 m ²	10.964,83 m ²
TOPLAM		79.847,69		87.832,46	120.465,56		91.597,51	11.003,54	17.864,51

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 13.050.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %55 oranında artacağı varsayılmıştır. Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.229.400.731-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 869.009.947.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	869.009.947 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	869.009.947 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	32,00% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 32) (TL)	278.083.183 .-TL
SOZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ =	355.552.000 .-TL

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

SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) =	355.552.000 .-TL
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

5 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	281.513.700 TL
------------------------------------	----------------

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

558 ADA 2 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	286.756.173 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%32,00)	281.513.700 TL
558 ADA 2 PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	384.410.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	869.009.947 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)	355.552.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. KDV oranı konut ve ticari üniteler için %18 alınmıştır.

558 ada 2 parselde inşa edilmekte olan Proje kapsamındaki 462 adet bağımsız bölümün (ticari birimler için anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değer için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir. Değer takdirinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.

462 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	428.399.485,82 .-TL
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa

Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, EL TES İNŞ. TESISAT SAN VE TİC. A.Ş. & İSTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.03.2018 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.111.100.000 TL + KDV, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 355.552.000 TL + KDV ve %32,00 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

Sözleşmeye esas tapu ve nişaat alanı bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 2 parsel için blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. 558 ada 1 ve 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ruhsatlar henüz alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 558 ada 2 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak, 558 ada 1 ve 4 parsel ve 559 ada 2 parsellerin için henüz ruhsatların alınmamış olması nedeni ile "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

04.06.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

558 ADA 2 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
286.756.173	42.603.580	38.011.661	338.372.284
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
281.513.700	41.824.701	37.316.733	332.186.166
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
869.009.947	129.109.459	115.193.726	1.025.431.738
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
355.552.000	52.824.627	47.131.060	419.551.360

1 USD = 6,7308 .-TL 04.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 7,5439 .-TL 04.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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 personel niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.