

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE
YER ALAN 13 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	EML-2112036
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE 559 ADA 1 VE 3 PARSEL, 563 ADA 1 VE 10 PARSEL, 565 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSEL, 566 ADA 2 VE 3 PARSEL, 567 ADA 1 PARSEL, 568 ADA 2 VE 5 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	GÜNGÖREN MAHALLESİ TURGUT ÖZAL CADDESİ 559 ADA 1 VE 3 PARSEL, TAŞDELEN MAHALLESİ, ŞİLE OTOYOLU, 563 ADA 1 VE 10 PARSEL, 565 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSEL, 566 ADA 2 VE 3 PARSEL, 567 ADA 1 PARSEL, 568 ADA 2 VE 5 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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) -Tapu Belgesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 5** - İna Tablosu - Taşınmazların Değer Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet arsanın mevcut pazar değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet arsanın mevcut pazar değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2112036 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, 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 farklı raporlarda taşınmazlara ilişkin rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2008098	EML-2011114	EML-2102048
Rapor Tarihi	18.12.2020	20.11.2020	15.03.2021
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE 559 ADA 1 VE 3 PARSEL	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ TAŞDELEN MAHALLESİ 459 VE 460 PARSELLERİN 330.000 M2'LİK KISMI	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ TAŞDELEN MAHALLESİ 458, 459 VE 460 PARSELLERİN 312.429,77 M2'LİK KISMI
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Cevdet DİNEMİT Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.221.000	990.000.000	937.289.310

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİNDE 13 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, 559 ADA 1 VE 3 PARSEL, 563 ADA 1 VE 10 PARSEL, 565 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSEL, 566 ADA 2 VE 3 PARSEL, 567 ADA 1 PARSEL, 568 ADA 2 VE 5 PARSELLER
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
İMAR DURUMU	BKN. İMAR DURUMU

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
13 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	565.231.460,00 TL

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : TAŞDELEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :

MÜLKİYET LİSTESİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
559	1	ARSA	2.034,51	27.03.2020	7338	63	6208	*
559	3	ARSA	4.311,38	27.03.2020	7338	63	6210	*
563	1	ARSA	59.855,15	08.10.2021	23317	65	6437	*
563	10	ARSA	20.214,97	08.10.2021	23317	65	6442	*
565	3	ARSA	50.037,17	08.10.2021	23317	65	6447	*
565	4	ARSA	10.725,57	08.10.2021	23317	65	6448	*
565	5	ARSA	21.906,63	08.10.2021	23317	65	6449	*
565	7	ARSA	13.214,20	08.10.2021	23317	66	6450	*
566	2	ARSA	3.888,30	08.10.2021	23317	66	6452	*
566	3	ARSA	4.891,22	08.10.2021	23317	66	6453	*
567	1	ARSA	23.849,72	08.10.2021	23317	66	6457	*
568	2	ARSA	8.203,29	08.10.2021	23317	66	6459	*
568	5	ARSA	9.483,18	08.10.2021	23317	66	6462	*

*EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09-14/12/2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyanlar:

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

559 ada 1 ve 3 parsel üzerinde;

Beyanlar:

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

563 ada 1 ve 10 parsel, 565 ada 3, 4, 5 ve 7 parsel, 566 ada 2 ve 3 parsel, 567 ada 1 parsel, 568 ada 2 ve 5 parseller üzerinde;

Beyanlar:

* 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.10.2021 - 22573,

* Diğer (Konusu: Rezerv Yapı Alanıdır.) Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü 08/10/2021 - 23309

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 559 ada 1 ve 3 parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan parseller Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalanan 30.05.2017 tarihli protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır. 27.03.2020 tarih 7338 yevmiye numarası ile tapu satış işlemi gerçekleştirilerek Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçirilmiştir.

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

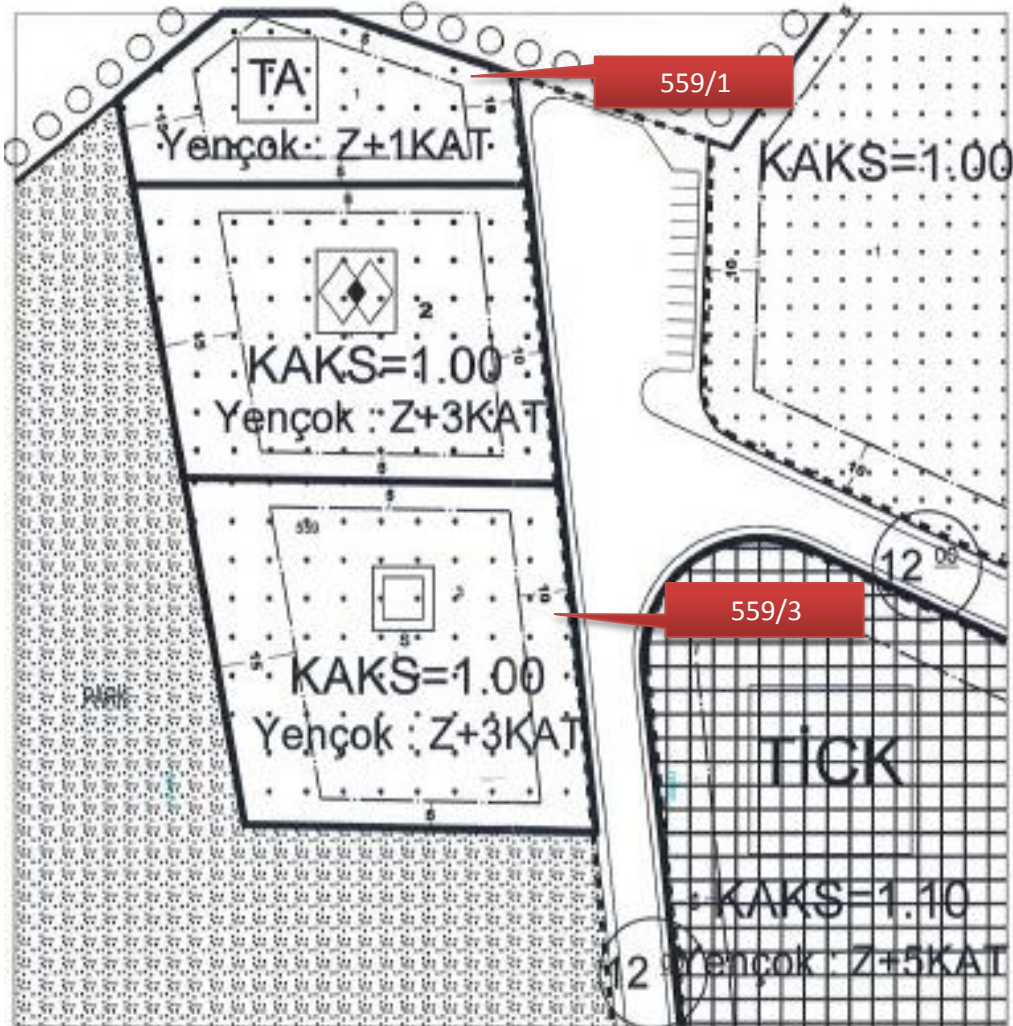
Değerlemeye konu taşınmazlardan 563 ada 1 ve 10 parsel, 565 ada 3, 4, 5 ve 7 parsel, 566 ada 2 ve 3 parsel, 567 ada 1 parsel, 568 ada 2 ve 5 parseller Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 08.10.2021 tarih 23317 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi yapılmıştır.

Taşınmazlar eski 458, 459 ve 460 nolu parsel iken 09.07.2021 tarihinde imar uygulaması görererek yeni 29 adet parsel olarak ifraz edilmiştir.

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 559 ada 1 ve 3 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;
559 Ada 1 Parsel Yençok=Z+1 Kat; Teknik Altyapı Alanı
559 Ada 3 Parsel E:1.00, Yençok=Z+3 Kat, Sağlık Tesis Alanı
yapılaşma koşullarında yer almaktadır.



Rapora konu 563 ada 1 ve 10 parsel, 565 ada 3, 4, 5 ve 7 parsel, 566 ada 2 ve 3 parsel, 567 ada 1 parsel, 568 ada 2 ve 5 parseller 09.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi Rezerv Alan ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında;

563 Ada 1 Parsel Ağaçlandırılacak Alanı,

563 Ada 10 Parsel Yençok=Z+5 Kat, Emsal: 1,50 İdari Hizmet Alanı,

565 Ada 3 Parsel Ağaçlandırılacak Alan,

565 Ada 4 Parsel Yençok=Z+3 Kat, Emsal: 1,00 Sosyal Tesis Alanı,

565 Ada 5 Parsel Yençok=Z+6 Kat, Emsal: 1,40 Ticaret + Konut Alanı,

565 Ada 7 Parsel Yençok=Z+6 Kat, Emsal: 1,40 Ticaret + Konut Alanı,

566 Ada 2 Parsel Yençok=Z+2 Kat, Emsal: 1,00 Kreş Alanı,

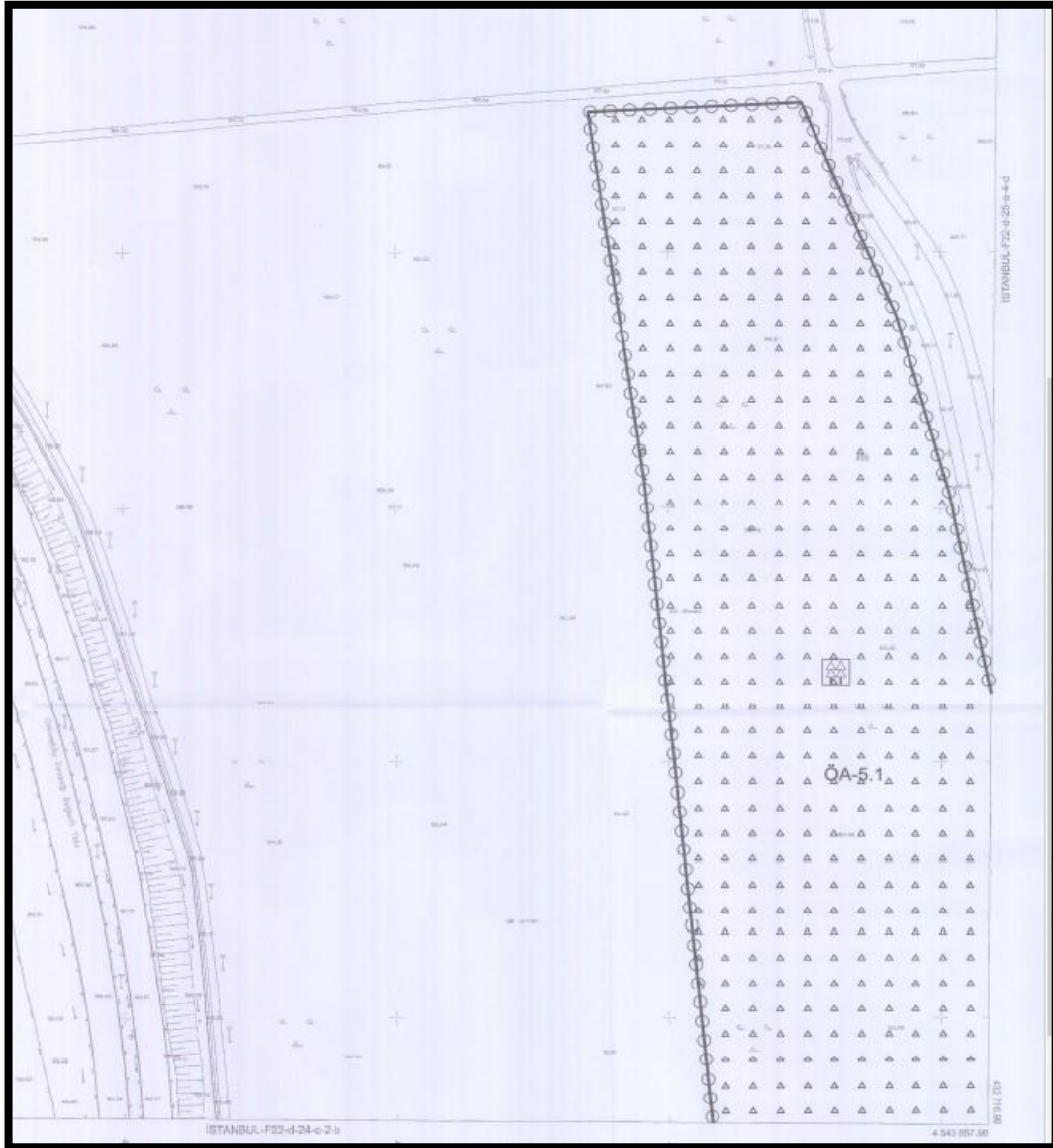
566 Ada 3 Parsel Ağaçlandırılacak Alanı,

567 Ada 1 Parsel Yençok=Z+6 Kat, Emsal: 1,60 Ticaret + Konut Alanı,

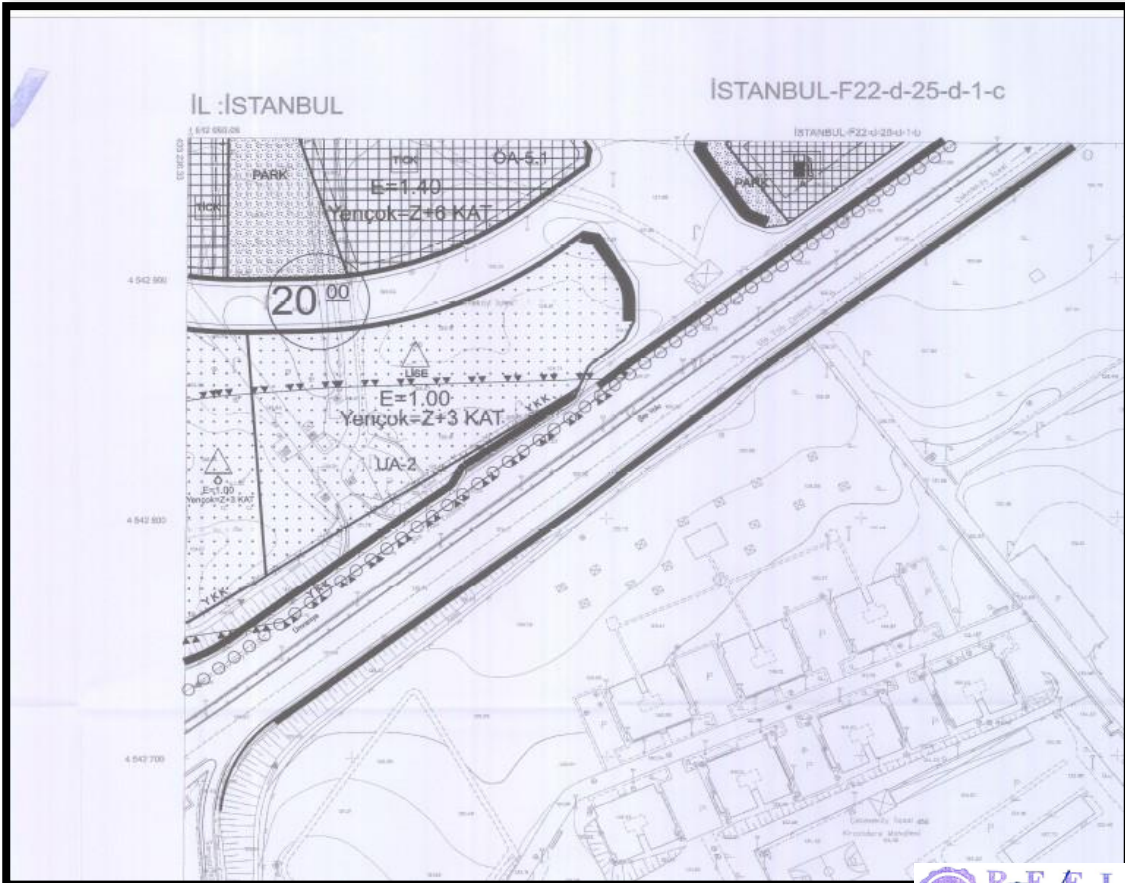
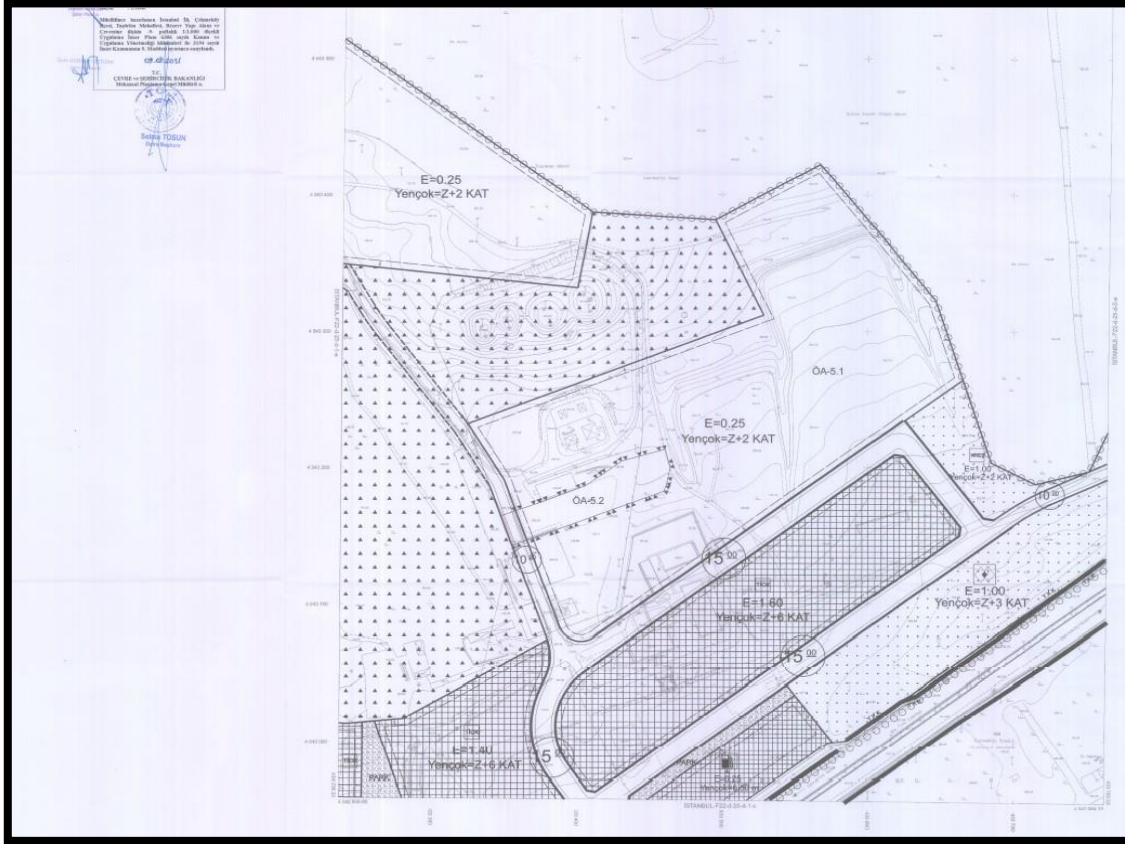
568 Ada 2 Parsel Yençok=Z+3 Kat, Emsal: 1,00 Özel Eğitim Tesisi Alanı,

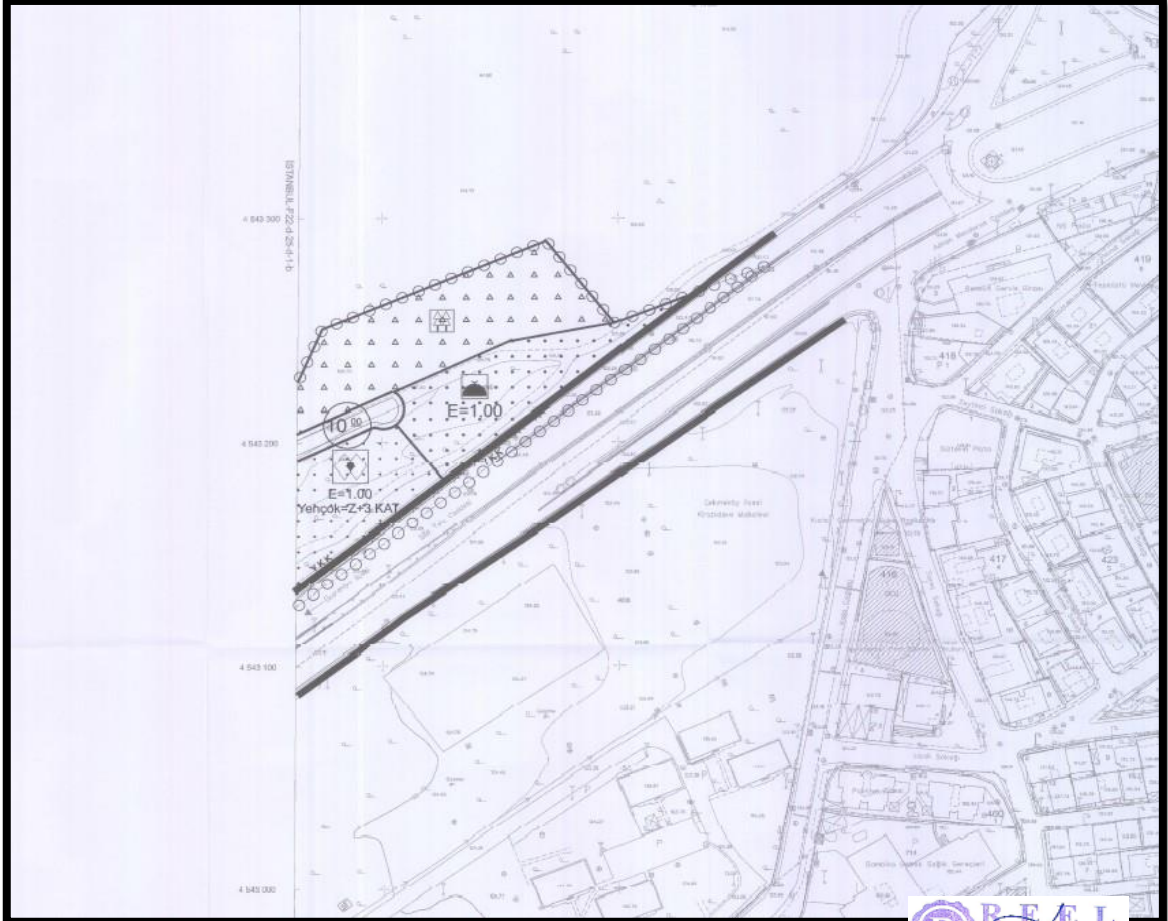
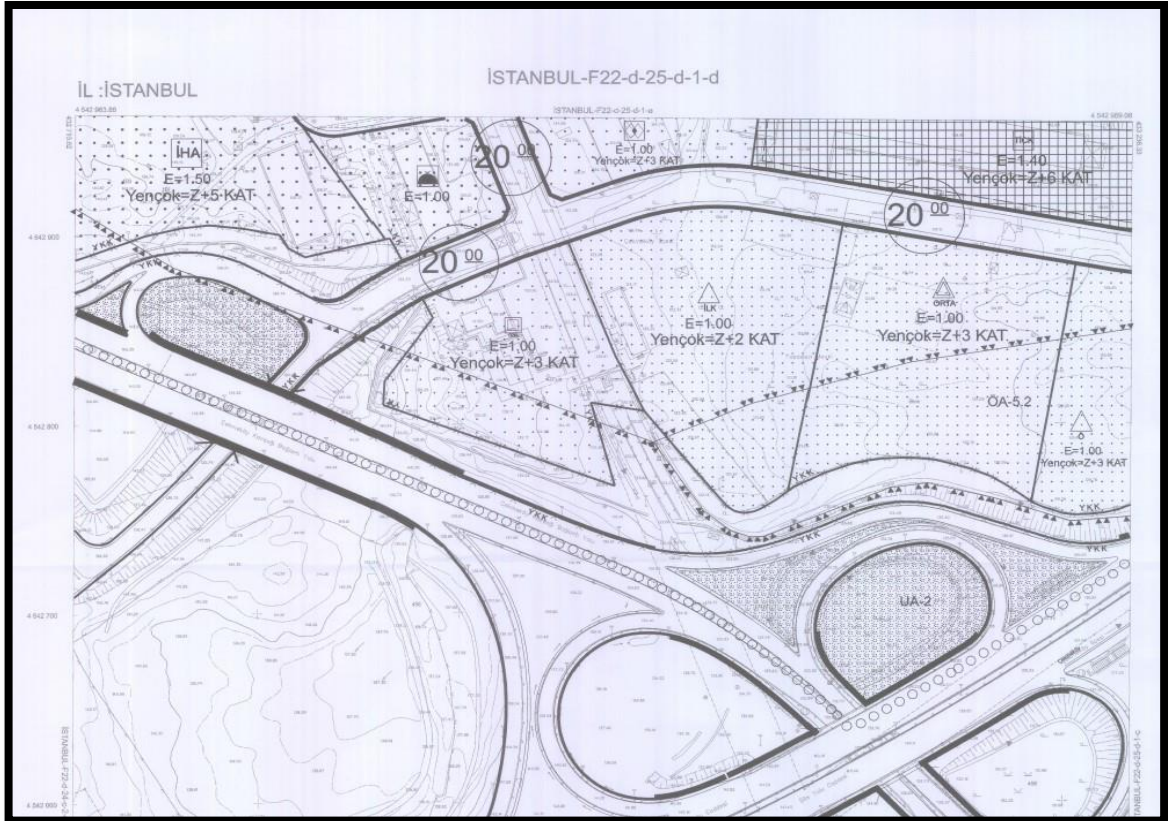
568 Ada 5 Parsel Yençok=Z+3 Kat, Emsal: 1,00 Özel Sağlık Tesisi Alanı,

yapılaşma koşullarında yer almaktadır.









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

Değerleme konusu taşınmazlardan 559 ada 1 ve 3 parseller 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.

Taşınmazlardan 563 ada 1 ve 10 parsel, 565 ada 3, 4, 5 ve 7 parsel, 566 ada 2 ve 3 parsel, 567 ada 1 parsel, 568 ada 2 ve 5 parseller eski 458, 459 ve 460 nolu parsel numaraları ile 12.05.2017 Tasdik Tarihli Çekmeköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kalmakta iken, Uygulama İmar Planı İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 30.10.2020 tarih, 2019/9 Esas, 2020/1429 Karar Sayılı İlamı ile iptal edilmiştir.

Konu taşınmazlar edinilen bilgiye göre iptal edilen planda; Kısmen Askeri Alan, Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Karayolu Koruma Kuşağı Alanı ve Kısmen İmar Yolu alanında kalmaktadır. 09.07.2021 tarihinde imar uygulaması görerek yeni 29 adet parsel olarak ifraz edilmiştir. Parseller 09.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi Rezerv Alan ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların bir kısmı üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda ve imar koşullarına göre yapılaşmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Parseller üzerindeki eski yapılar için riskli yapı şerhi bulunmaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar arsadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 559 Ada 1 Ve 3 Parsel, 563 Ada 1 Ve 10 Parsel, 565 Ada 3, 4, 5 Ve 7 Parsel, 566 Ada 2 Ve 3 Parsel, 567 Ada 1 Parsel, 568 Ada 2 Ve 5 Parsellerdir. Taşınmazların her biri "Arsa" niteliğinde olup, toplam 232.615,29 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi Turgut Özal Caddesi ve Şile Otoyolu üzerinde ve civarında yer almaktadır. Yakın çevresinde, Neveser Taşdelen Konakları, Taşdelen Sağlık Ocağı, Özyeğin Üniversitesi, Çekmeköy İlçe Emliyet Müdürlüğü, Ormanköy Projesi, Çınarköy Evleri Projesi 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 Otoyoluna 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 ulaşimleri ise Turgut Özal Caddesi üzerinde geçenn toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Taşlıtepe Devlet Ormanı - Alemdağ Ormanı gibi İstanbul Kuzey ormanlarına da yakın konumda yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi sınırında yer almakta olup, 559 ada 1 ve 3 parseller Turgut Özal Caddesinin kuzey batısında yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadırlar. Diğer 11 adet taşınmaz Şile Otoyolu üzerinde Çekmeköy Kuzey Otoyolu Kavşağı kesişimin civarında yer almaktadır. Taşınmazlardan 559 ada 1 parsel geometrik olarak düzgün bir formda olup, diğer 12 adet parselin her biri yamuk bir form yapısına sahiptir.

Yakın çevresinde yerleşim yerleri bulunmamakta olup 559 ada 1 ve 3 parsel Ormanköy Projesi içerisinden, diğer parsellere Şile Otoyolu yan yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Parsellerin kuzeyinde Kuzey Ormanları bulunmaktadır. Bazı parseller üzerinde riskli yapı ilan edilmiş eski yapılar bulunmaktadır.

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)
559	1	ARSA	2.034,51
559	3	ARSA	4.311,38
563	1	ARSA	59.855,15
563	10	ARSA	20.214,97
565	3	ARSA	50.037,17
565	4	ARSA	10.725,57
565	5	ARSA	21.906,63
565	7	ARSA	13.214,20
566	2	ARSA	3.888,30
566	3	ARSA	4.891,22
567	1	ARSA	23.849,72
568	2	ARSA	8.203,29
568	5	ARSA	9.483,18

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

Değerleme konusu parseller üzerinde ruhsata tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 kargaşasından 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

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

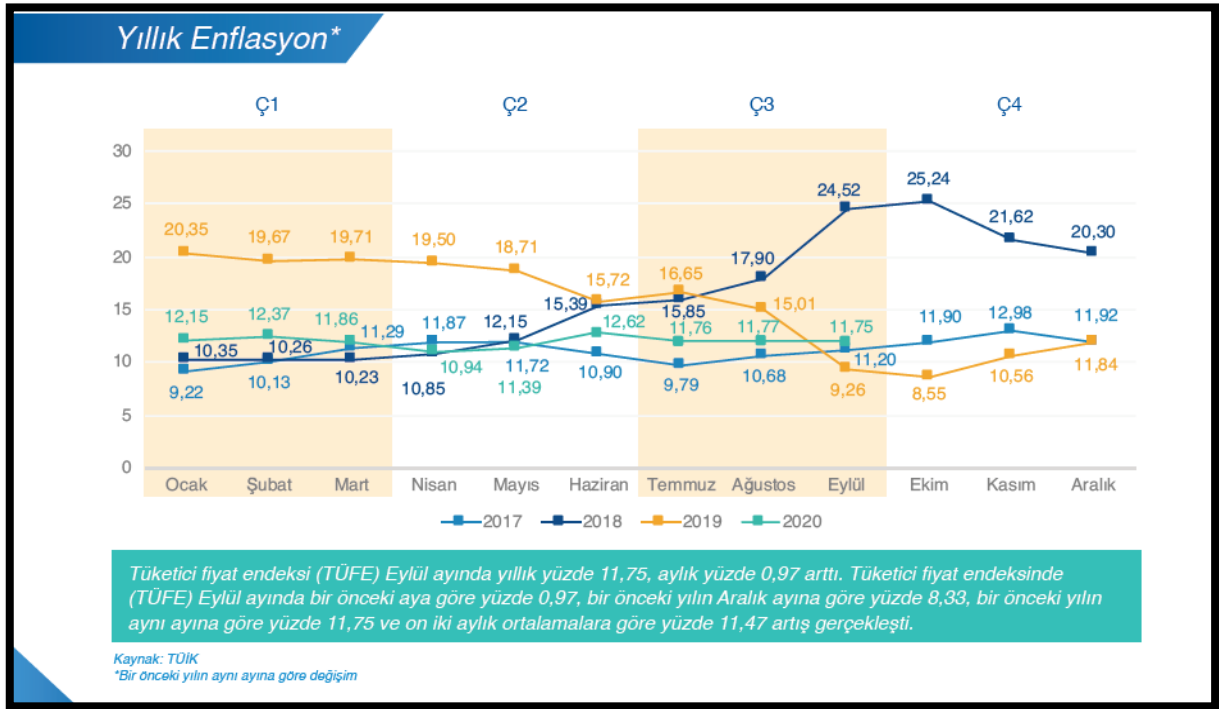
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranını beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalaması beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaştırmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere 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 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

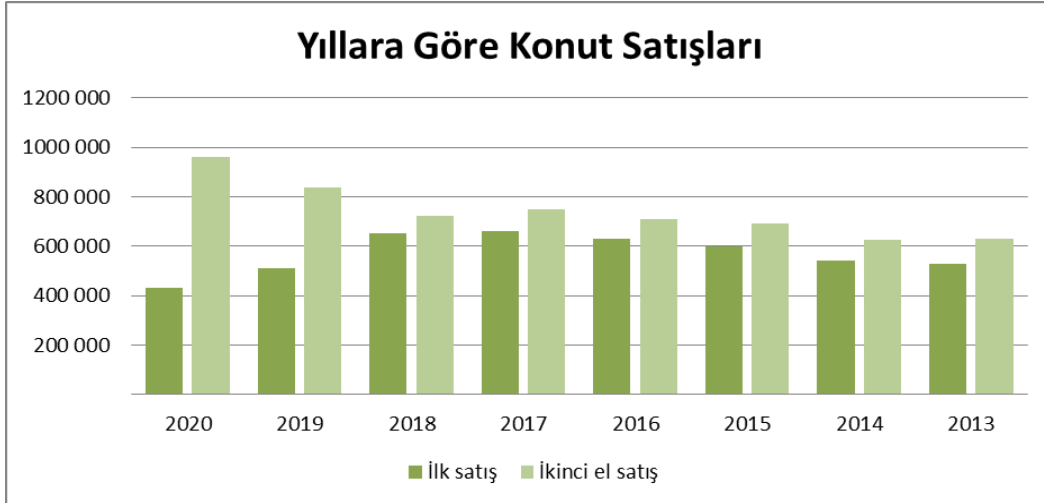
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

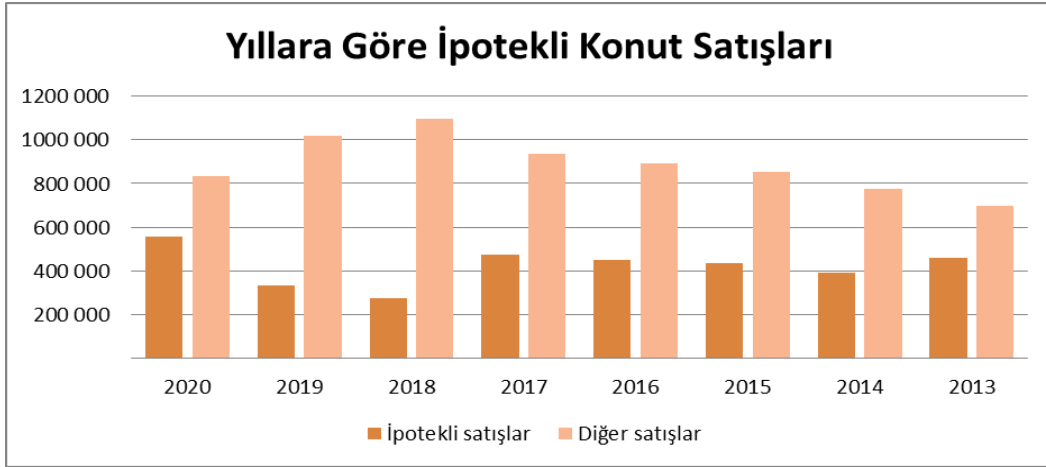
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
*2020 yılına ait istatistiki veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde Çınarköy Evleri ve Ormanköy Projesi'nin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Tek mülkiyete sahiplerdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * 599 adada yer alan parsellere ulaşım proje içerisinde verilmiş yol ile sağlanmaktadır.
- * Parsellerin bir kısmı imar planında kamusal alanda yer almaktadırlar.

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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Çekmeköy ilçesinde yer alan 13 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa 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 PS Gayrimenkul

Tel 5383438588

Cumhuriyet Mahallesinde, Final Okullarının bitişiğinde, köşe konumda yer alan 227 ada 3 parsel Emsal: 1,20 konut imarlı olarak beyan edilen 405 m² alanlı arsa 4.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	405 .-M ²	4.700.000 .-TL	11.605 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Kopuz İnşaat

Tel 0543 686 44 74

Çekmeköy Ekşioğlu Mahallesinde yer alan Emsal: 1,30 konut imarlı olarak beyan edilen 550 m² alanlı arsa 3.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	550 .-M ²	3.600.000 .-TL	6.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 2164298557

Ekşioğlu Mahallesi Ulusoy Caddesine cephe köşe konumda yer almakta olan 649 ada 11 parsel numaralı E:0,90 Hmaks:6 kat, yapılaşma şartlarında Konut + ticaret alanında yer alan 2.866 m2 lik arsa 28.500.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2866 .-M ²	28.500.000 .-TL	9.944 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 2164298557

Ekşioğlu Mahallesi Şile Otoyoluna 2. parsel konumda yer almakta olan 649 ada 6 ve 7 parsel numaralı E:0,90 Hmaks:6 kat, yapılaşma şartlarında Konut + ticaret alanında yer alan 8.500 m2 lik arsa 70.000.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	8500 .-M ²	70.000.000 .-TL	8.235 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Onyapı Gayrimenkul

Tel 2163309494

Alemdağ Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Caddesi 119 ada 41 parsel 11.000 m² alanlı Emsal: 0,90 Hmaks:6 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 47.500.000-TL bedel ile satılıktır.

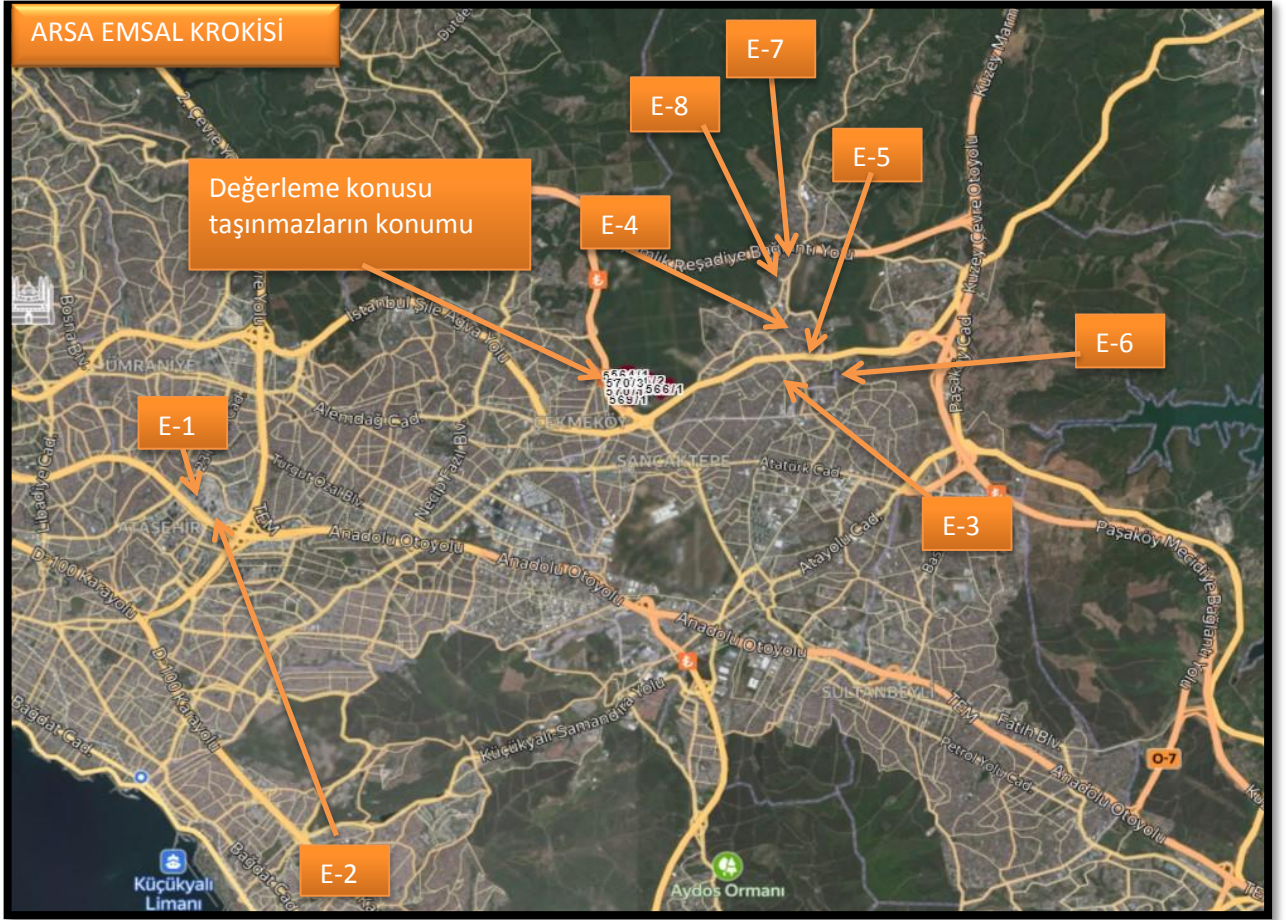
SATILIK	11000 .-M ²	47.500.000 .-TL	4.318 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

8 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 0532 657 08 96

Çekmeköy Alemdağ Mahallesi 0 ada 738 parselde konumlu, 1453 m² alana sahip, Emsal:0,90 Hmaks: 18,50 yapılaşma şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 8.000.000-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1453 .-M ²	8.000.000 .-TL	5.506 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

* Sur Yapı Tilia



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.

7.KAT	1+1	55 m ²	550.000 TL	10.000 TL/m ²
5.KAT	2+1	88 m ²	800.000 TL	9.091 TL/m ²
3.KAT	3+1	127 m ²	900.000 TL	7.087 TL/m ²
Ortalama				8.726 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.

1.KAT	1+1	80 m ²	430.000 TL	5.375 TL/m ²
2.KAT	2+1	91 m ²	699.000 TL	7.681 TL/m ²
2.KAT	3+1	130 m ²	935.000 TL	7.192 TL/m ²
Ortalama				6.750 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.

Nisan 2021 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

2.EL SATIŞ

2.KAT	3+1	186 m ²	4.650.000 TL	25.000 TL/m ²
Ortalama				25.000 TL/m ²

* **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.

2.KAT	3+1	155 m ²	1.350.000 TL	8.710 TL/m ²
Bahçe	3+1	180 m ²	1.975.000 TL	10.972 TL/m ²
5.KAT	4+1	285 m ²	2.100.000 TL	7.368 TL/m ²
Ortalama				9.017 TL/m ²

* **NEF ORMANTEPE**



Nef Çekmeköy'ün 35 bin metrekarelik Nef Ormantepi'de etabında ise 409 daire bulunuyor. Az katlı mimari yapıya sahip olan Nef Ormantepi 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.

2.EL SATIŞ

3.KAT	1+1	68 m ²	825.000 TL	12.132 TL/m ²
1.KAT	2+1	98 m ²	1.200.000 TL	12.245 TL/m ²
1.KAT	2+1	133 m ²	1.580.000 TL	11.880 TL/m ²
Ortalama				12.086 TL/m ²

* **DAP ORMANKÖY**



Ormanköy Yaşam Vadisi, yaklaşık 80 bin m2 alan üzerinde uzanan; çocuk oyun alanları, yürüyüş ve spor parkurları, piknik alanları, koku bahçeleri, biyolojik gölet, organik sebze meyve yetiştirme alanı, açık hava sinema alanı, ATV- bisiklet parkuru ve dinlenme alanları bulunan Emlak Konut&DAP projesidir. 2.el devirli satışlar bulunmaktadır.

2.EL SATIŞ

5.KAT	1+1	68 m ²	1.562.000 TL	22.971 TL/m ²
ZEMİN	3+1	213 m ²	3.290.942 TL	15.450 TL/m ²
2.KAT	4+1	217 m ²	5.287.240 TL	24.365 TL/m ²
Ortalama				20.929 TL/m ²

Dükkan Emsalleri

1 Kopuz İnşaat Turizm

Tel 0 (543) 686 44 74

Ekşioğlu Mahallesinde 180 m2 bodrum, 130 m2 düz giriş, 30 m2 arka bahçe, 60 m2 üst kat ve 70 m2 terasla birlikte toplam 550 m2 alana sahip bir dükkandır. Reklam ve tabela değeri yüksek, ana cadde üzerindedir. Merkezi konumdadır.

SATILIK	550 .-M ²	7.000.000 .-TL	12.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Mert Gayrimenkul

Tel 0 532 741 19 69

Taşınmaza yakın konumda Turgut Özal Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katında katında konumlu 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 2.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	265 .-M ²	2.350.000 .-TL	8.868 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Sahibi

Tel 0 553 058 85 70

Taşınmaza yakın konumda Turgut Özal Caddesi üzerinde, Ormanköy Projesine cepheli konumda yer alan, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında katında konumlu 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	3.750.000 .-TL	37.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Adım 34 Gayrimenkul

Tel 0 216 380 38 38

Ormanköy Projesi içerisinde yer almakta olan cadde cepheli düz giriş dükkan 75 m² alana sahip olup, 3.866.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	3.866.000 .-TL	51.547 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Zin D Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 216 641 77 73

Taşınmaza yakın konumda Şile Yolu üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında katında konumlu 247 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 2.890.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	247 .-M ²	2.890.000 .-TL	11.700 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Sem Gayrimenkul

Tel 0 530 764 23 48

Taşınmaza yakın konumda Şile Yolu üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında katında konumlu 280 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 3.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	280 .-M ²	3.950.000 .-TL	14.107 .-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 arsaların ise imar şartlarının düşük olduğu görülmüştür. Emsallerin alanları, yapılaşma hakları, konumları irdelenerek değerlendirilmiştir.

Ağaçlandırılacak alanlar ortak kullanıma ait yeşil alan olarak ayrılacak olduğundan değer takdiri yapılmamıştır.

Sağlık tesisi alanına ve idari tesis alanına değer takdir edilirken , ilgili yönetmelikler gereği yapılaşma koşulları kapsamında bina inşa edilip kiralanabilme olanağı bulunması durumları dikkate alınmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosu 565 ada 5 parsel için hazırlanmış olup, diğer parsellerin değeri takdir edilirken bu birim değer baz alınmıştır. Şerefiyeleri oranında dağıtım yapılarak değer takdir edilmiştir.

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 9.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek olması, orman içerisinde sağlık konsepti üzerinden pazarlanması ortalama konut birim m² değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Dükkan birimleri projesinde zemin kat dükkanları olarak planlanmış olup, emsallerinin 10.000.-TL/m² ile 50.000.-TL/m² geniş bir sklada olduğu görülmüştür.

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) (565 ADA 5 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-6	E-8
SATIŞ FİYATI		3.600.000	70.000.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.906,63 m ²	550	8.500	1.453
BİRİM M ² DEĞERİ		6.545	8.235	5.506
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ORTA KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E:1,40	E:1,30	E:0,90	E:0,90
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ, 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	4%	-11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.500	6.087	8.532	4.878

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
559	1	2.034,51	500	1.017.255,00	1.017.255,00
559	3	4.311,38	1.500	6.467.070,00	6.467.070,00
563	1	59.855,15	0	0,00	0,00
563	10	20.214,97	3.500	70.752.395,00	70.752.395,00
565	3	50.037,17	0	0,00	0,00
565	4	10.725,57	1.000	10.725.570,00	10.725.570,00
565	5	21.906,63	6.500	142.393.095,00	142.393.095,00
565	7	13.214,20	6.500	85.892.300,00	85.892.300,00
566	2	3.888,30	1.000	3.888.300,00	3.888.300,00
566	3	4.891,22	0	0,00	0,00
567	1	23.849,72	6.500	155.023.180,00	155.023.180,00
568	2	8.203,29	4.500	36.914.805,00	36.914.805,00
568	5	9.483,18	5.500	52.157.490,00	52.157.490,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				565.231.460,00	

Emsal karşılaştırma tablosu 565 ada 5 parsel için hazırlanmış olup, diğer parsellerin değeri takdir edilirken bu birim değer baz alınmıştır. Şerefiyeleri oranında dağıtım yapılarak değer takdir edilmiştir.

559 ada 1 parsel Teknik Altyapı Alanı, 559 ada 3 parsel Sağlık Tesis Alanı, 563 ada 1 parsel, 565 ada 3 parsel, 566 ada 3 parsel Ağaçlandırılacak Alan, 563 ada 10 parsel İdari Hizmet Alanı, 565 ada 4 parsel Sosyal Tesis Alanı, 566 ada 2 parsel Kreş Alanı lejandında kalmakta olup Umumi ve Kamu Hizmetleri parselleridir. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarından dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getiren bir mülk de olmaması sebebiyle Pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır. Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde sadece pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÇAMLIYAKA KONAKLARI	ORMANKÖY	NEF ORMANTEPE
SATIŞ FİYATI		4.650.000	5.287.240	825.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		186	217	68
BİRİM M ² DEĞERİ		25.000	24.365	12.132
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT		2	2	3
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	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	0%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	22.500	27.375	24.365	15.772

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		7.000.000	2.350.000	3.866.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	550	265	75
BİRİM M ² DEĞERİ		12.727	8.868	51.547
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 40%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	BK+ZK+1NK	Depolu Dükkan	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
NİTELİK		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	0%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	9%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Konsept Proje	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		91%	60%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30.000	24.284	14.171	51.547

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların parselasyon planlarının olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda 565 ada 5 ve 7 parseller ile 567 ada 1 parsel Ticaret + Konut Emsal: 1,60, 568 ada 2 parsel Özel Sağlık Tesisi Emsal: 1,00, 568 ada 5 parsel Özel Eğitim Tesisi Emsal: 1,00 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 son bir yıllık ortalaması devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parselin brüt parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %20,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 565 ada 5 ve 7 parseller Ticaret + Konut Emsal: 1,40, 567 ada 1 parsel Ticaret+Konut Emsal: 1.60, 568 ada 2 parsel Özel Sağlık Tesisi Emsal: 1,00, 568 ada 5 parsel Özel Eğitim Tesisi Emsal: 1,00 imar koşullarına sahip olup, toplam emsal inşaat alanı olarak 105.015,18 m² hesaplanmıştır. İlave inşaat alanı olarak %25 oranı dikkate alınarak toplam emsal inşaat alanı 131.268,98 m² olarak hesaplanmıştır. 3 parselin konut + ticaret olarak uygulanacağı, toplam satılabilir alanın % 95 konut ve %5 dükkan olacağı hesaplanmıştır. 568 ada 2 parselde Özel Sağlık Tesisi olarak 10.254,11 m², 568 ada 5 parselde Özel Eğitim Tesisi olarak 11.853,98 m² hesaplanmıştır. Hesaplanan alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Dükkan İnşaat Alanı	Satılabilir Özel Sağlık Tesisi İnşaat Alanı	Satılabilir Özel Eğitim Tesisi İnşaat Alanı
565	5	Konut + Ticaret	21.906,63	1,40	30.669,28	7.667,32	38.336,60	36.419,77	1.916,83		
565	7	Konut + Ticaret	13.214,20	1,40	18.499,88	4.624,97	23.124,85	21.968,61	1.156,24		
567	1	Konut + Ticaret	23.849,72	1,60	38.159,55	9.539,89	47.699,44	45.314,47	2.384,97		
568	2	Özel Sağlık Tesisi E:1,00	8.203,29	1,00	8.203,29	2.050,82	10.254,11			10.254,11	
568	5	Özel Eğitim Tesisi E:1,00	9.483,18	1,00	9.483,18	2.370,80	11.853,98				11.853,98
Toplam			76.657,02		105.015,18	26.253,80	131.268,98	103.702,85	5.458,04	10.254,11	11.853,98

KONUT-DÜKKAN-ÖZEL SAĞLIK-ÖZEL EĞİTİM BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

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 % 20,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 22.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 30.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özel Sağlık Tesisi satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 25.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Taşınmazın tamamının 4. dönemde satılacağı öngörülmüştür.

Özel Eğitim Tesisi satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 25.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Taşınmazın tamamının 4. dönemde satılacağı öngörülmüştür.

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 %20,50 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 3.735.008.058-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %20,50 indirim oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 2.152.675.774-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu ilçede bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %25 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 32 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 ninin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	3.735.008.058
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	2.152.675.774

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	2.152.675.774 .-TL
------------------------------------------------------------------	--------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	2.152.675.774	.-TL
Hasılat Payı Oranı	32%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	688.856.248	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	551.084.998	.-TL
Toplam Arsa Alanı	76.657,02	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	7.188,97	.- TL/m2

■ **Gelir Yaklaşımına Yöntemine göre 5 Adet Parselin Değeri;**

565 ADA 3 VE 7 PARSEL, 567 ADA 1 PARSEL, 568 ADA 2 VE 5 PARSELLER	551.084.998 TL
(*)599 ADA 1 VE 3 PARSELLER, 563 ADA 1 VE 10 PARSELLER, 565 ADA 3 VE 4 PARSELLER, 566 ADA 2 VE 3 PARSELLER,	92.850.590 TL
13 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	643.935.588 TL

(*)599 ada 1 parsel Teknik Altyapı Alanı, 599 ada 3 parsel Sağlık Tesis Alanı, 563 ada 1 parsel, 565 ada 3 parsel, 566 ada 3 parsel Ağaçlandırılacak Alan, 563 ada 10 parsel İdari Hizmet Alanı, 565 ada 4 parsel Sosyal Tesis Alanı, 566 ada 2 parsel Kreş Alanı lejandında kalmakta olup Umumi ve Kamu Hizmetleri parselleridir. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarından dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getiren bir mülk de olmaması sebebiyle Pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır. Söz konusu taşınmazların değerlemesinde sadece pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda ve imar koşullarına göre yapılaşmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

13 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	565.231.460 TL
--------------------------------------------	-----------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

13 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	643.935.588 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/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 yapılaşma hakkı bulunan parseller için iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirinden çok farklı olduğu 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.

Kamusal kullanım imarlı parseller için gelir indirgeme yöntemi kullanılmamış, pazar yaklaşımı yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde bölge analizi yapılarak hasılat payı oranı %32 kabul edilmiştir.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Tebliğinin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

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 bulunan beyan haklarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22-1-r maddesinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı üzerindeki yapılar için riskli yapı şerhi bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değer takdir edilmiştir.

565.231.460,00 .-TL

(Beş Yüz Altmış Beş Milyon İki Yüz Otuz Bir Bin Dört Yüz Altmış Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

666.973.123 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.