

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, SULTANBEYLİ İLÇESİ
380 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN PROJE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	TDGYO-2011010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	380 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	BATTALGAZİ MAHALLESİ, KARADENİZ CADDESİ, 380 ADA 1 PARSEL NUMARALI ARSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Metin EVLEK (Lisans No: 402617) 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

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi(kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Ruhsat Belgeleri
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 380 ada 1 parseldeki projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Kağıthane Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 34400
Kağıthane / 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

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 380 ada 1 parseldeki projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TDGYO-2011010 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

380 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SULTANBEYLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: BATTALGAZİ M
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 380
Parsel No	: 1
Alanı	: 14.241,06
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 11339
Cilt No	: 30
Sayfa No	: 2868
Tapu Tarihi	: 07.12.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 27.12.2017 tarih 11339 yevmiye numarası ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 380 ada 1 parsel, 18.03.2011 onay tarihli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında: KAKS=1.01, TAKS:0,40, h(max):36.50 m. KONUT alanında yer almaktadır.



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

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Sultanbeyli 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 BİLGİLERİ								
Ada-Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi - Veriliş Nedeni	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
380 Ada 1 Parsel	A	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 A	44 Adet Mesken	4.197,25	8848,24	2 yol altı + 12 yol üstü	IV.C
				4 Adet Ofis İşyeri	467,98			
380 Ada 1 Parsel	B	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 B	54 Adet Mesken	5.737,19	11229,61	2 yol altı + 10 yol üstü	IV.C
				5 Adet Ofis İşyeri	844,96			
380 Ada 1 Parsel	B1	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 B1	3 Adet Ofis İşyeri	377,30	2812,80	1 yol altı + 1 yol üstü	III.A
				2 Adet Kapıcı Dairesi	144,46			
380 Ada 1 Parsel	C	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 C	44 Adet Mesken	4.135,74	7829,62	2 yol altı + 11 yol üstü	IV.C
				4 Adet Ofis İşyeri	583,87			
380 Ada 1 Parsel	D	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 D	Ortak Alan		1672,33	2 yol altı	III.A
380 Ada 1 Parsel	A1	20.06.2018 Yeni Yapı	2018/ 200 A1	3 Adet Ofis İşyeri	279,80	2406,33	2 yol altı + 1 yol üstü	III.A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu projede, projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, inşaat başlangıç seviyesindedir. Hafriyat alınmıştır.

2.3.5 - Mevcut Projeye 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

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 taşınmaz proje olup ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri
Burhaniye Mahallesi, Gedik Sokak No: 5/4 Üsküdar/İstanbul adresli Atlas İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 380 ada 1 parsel "arsa" vasfında olup 14.241,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu parsel için onaylanmış ruhsat ve projeleri bulunmakta olup mevcutta hafriyatı alınmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

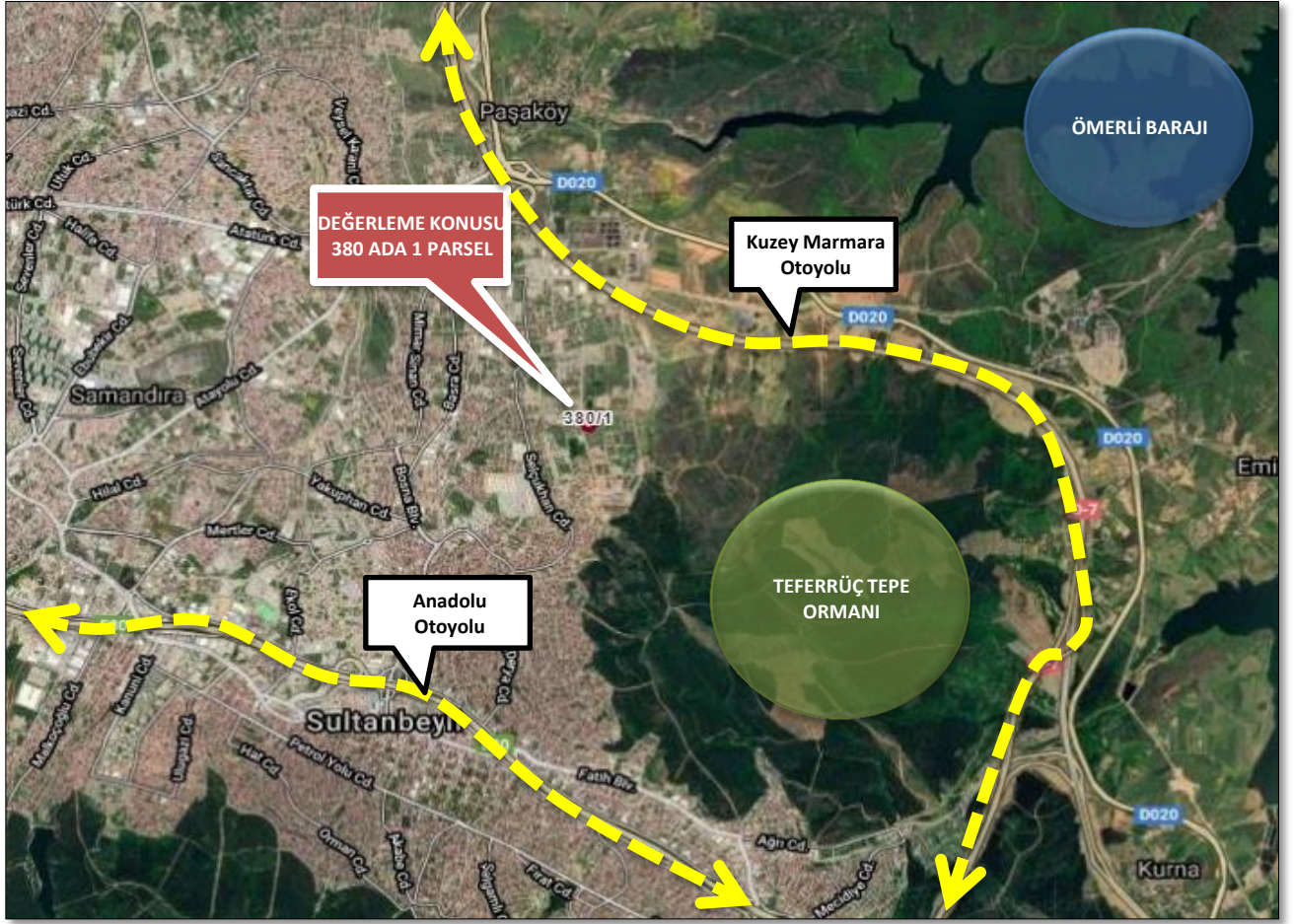
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi 380 ada 1 parseldir.

Yakın çevresinde, Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Sultanbeyli Çok Programlı Anadolu Lisesi, Ulubatlı Cami, Teferrüç Tepe Ormanı, Suryapı İlkbahar Evleri bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup tüm kamusal hizmetlerden faydalanmaktadır. Gelişmekte olan bir bölge olup çevresinde inşaatı yeni bitmiş siteler, fiziksel yaşı yüksek 4-5 katlı konut yapıları ile depo/antrepo olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Bölgede boş arsa sayısı fazladır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Anadolu Otoyolu üzerinden Bosna Bulvarı ve Paşaköy Caddesi'nden sonra Karadeniz Caddesi ile sağlanmaktadır. Ayrıca kuzeyden Şile Otoyolu üzerinden Paşaköy Caddesi'nden sonra da Karadeniz Caddesi ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz Kuzey Marmara Yolu'na 2 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 20 km mesafededir. Toplu taşıma ulaşımları ise Karadeniz Caddesi üzerinde geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.





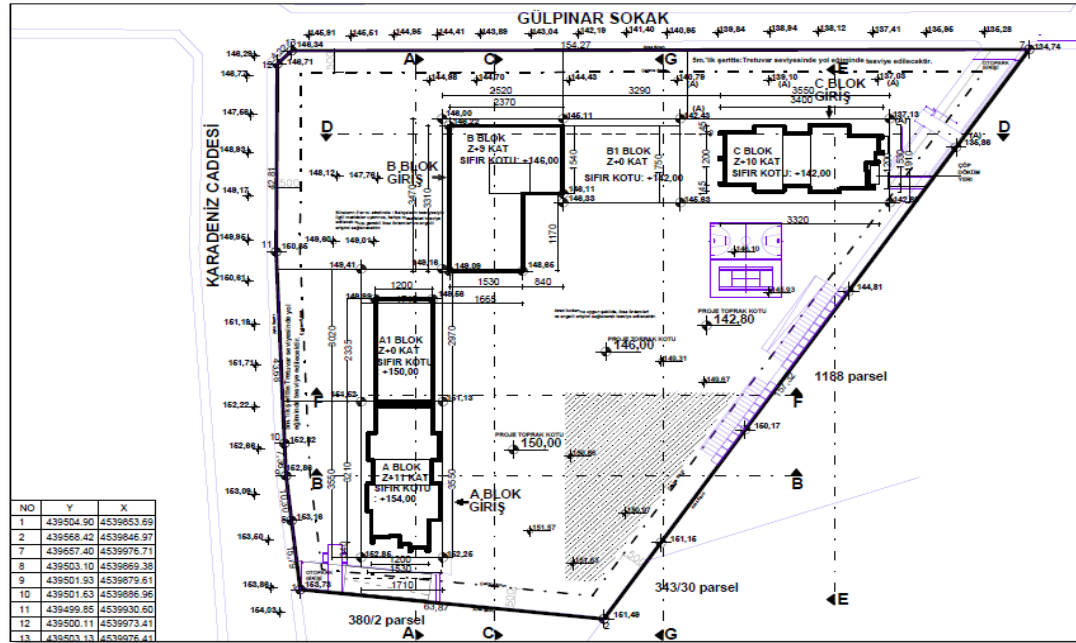
3.4 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 380 ada 1 parsel "arsa" vasfında olup 14.241,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel kuzey-güney istikametinde, güney istikametine doğru daralan yamuk şeklindedir. Parsel topoğrafik olarak batı yönünden doğu yönüne doğru hafif eğimli bir yapıdadır. Parsel Karadeniz Caddesi ve Gülpınar Caddesi olmak üzere iki cephesi yola cepheli olup köşe parseldir. Değerleme konusu parsel için onaylanmış ruhsat ve projeleri bulunmakta olup mevcutta hafriyatı alınmıştır.

Değerleme konusu projede mimari proje ve ruhsatlarına göre;

A Blok 2 bodrum kat, zemin ve 11 normal kattan oluşmakta olup 4 adet ofis-işyeri ve 44 adet mesken, B Blok 2 bodrum kat, zemin ve 9 normal kattan oluşmakta olup 5 adet ofis-işyeri ve 54 adet mesken, C Blok 2 bodrum kat, zemin ve 10 normal kattan oluşmakta olup 4 adet ofis-işyeri ve 44 adet mesken, A1 Blok 2 bodrum kattan oluşmakta olup 3 adet ofis-işyeri, B1 Blok 2 bodrum kattan oluşmakta olup 3 adet ofis-işyeri ve 2 adet kapıcı dairesi bulunmaktadır. Toplam 163 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 34.798,93 m² dir.**

Vaziyet Planı



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için ruhsat alınmış olup, hafriyat alınmıştır. 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 - Sultanbeyli İlçesi

Sultanbeyli İlçesi güneybatıda Kartal, doğuda Pendik, kuzeybatıda Sancaktepe ilçelerine komşudur. Sultanbeyli adı "Sultanbeyli'nin yeri" olarak bilinirken daha sonra "Sultan Beyliği Çiftliği", "Sultan Beyliği" daha sonra da "Sultanbeyli" olarak kullanılmaya başlanmıştır.

50 bin 756 hektarlık ilçe sınırları içerisinde; Abdurrahmangazi, Adil, Ahmet Yesevi, Akşemseddin, Battalgazi, Fatih, Hamidiye, Hasanpaşa, Mimar Sinan, Mecidiye, Mehmet Akif, Necip Fazıl, Orhan Gazi, Turgut Reis, Yavuz Selim oluşan toplam 15 mahallesi bulunmaktadır.

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İstanbul'un Anadolu yakasında yer alır. Yüzölçümü 35 km²'dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Tepesi arasındaki alanı doldurmakta olup O-4 Otoyolu (TEM) ilçenin ortasından geçmektedir.

İlçe güneyde Kartal, batı ve kuzeyde Sancaktepe ilçesine bağlı Abdurrahmangazi ve Paşaköy ile doğuda Pendik İlçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği ilçe merkezinde 130 metredir. Kartal ilçesi ile arasında Aydos Tepesi bulunmaktadır. Gölet Parkı ve Sosyal Tesisleri ilçenin nadir yeşil alanlarındandır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Sultanbeyli nüfusu 2019 yılına göre 336.021 kişidir. Yüzde olarak ise: %51,32 erkek, %48,68 kadındır.



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 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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 yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemekte olup, yapılan yerel seçimler ve İstanbul Belediye seçimleri sonrasında da benzer bir izlenim görülmektedir.

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 büyümeye 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 artırmıştır.

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer 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 bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sultanbeyli Belediyesi ve Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Çevresinde nitelikli siteler bulunmakta/inşa edilmektedir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ulaşım imkanları iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat henüz başlangıç aşamasındadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi' nde yer alan 1 adet parselde onaylı projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Tuna İnşaat

TEL 1 ; 0 532 795 20 58

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzerinde köşe parsel olarak konumlu 368 ada 6 parsel olduğu beyan edilen arsa 1.500.000 TL bedelle satılmıştır. Arsa 510 m² yüzölüme sahip olup KAKS:1,01, TAKS:0,40 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	510 .-M ²	1.500.000 .-TL	2.941 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yenerler İnşaat

TEL 1 ; 0 535 232 03 38

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzerinde köşe parsel olarak konumlu arsa 1.610.000 TL bedelle satılıktır. Arsa 535 m² yüzölüme sahip olup KAKS:1,01, TAKS:0,40 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK 535 .-M² 1.610.000 .-TL 3.009 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coşkun İnşaat Emlak

TEL 1 ; 0 532 795 20 58

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede Mimar Sinan Mahallesi'nde Kılıçarslan Caddesi üzerinde köşe parsel olarak konumlu 230 ada 1 parsel olduğu beyan edilen arsa 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Arsa 1.692 m² yüzölüme sahip olup KAKS:1,05, TAKS:0,40 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK 1692 .-M² 5.500.000 .-TL 3.251 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

KW Cadde

TEL 1 ; 0 535 647 27 47

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede Mimar Sinan Mahallesi'nde Özgürlük Caddesi üzerinde konumlu 6113 adadaki parsellerin tamamının kooperatife ait olduğu ve satılık olduğu beyan edilmiş olup, 12.500.000 TL bedelle satılıktır. Arsa 4.644 m² yüzölüme sahip olup KAKS:1,05, TAKS:0,40 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK 4644 .-M² 12.500.000 .-TL 2.692 .-TL/M²

Konut Emsalleri



1 Sinpaş Liva Turkuaz



Sultanbeyli' de 52.000 metrekare alan üzerinde inşa edilen Liva Turkuaz İstanbul projesinde 1.etabında 7 blokta büyüklükleri 53 m² ile 199 m² arasında değişen 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1 ve 4+1 seçeneklerinde 331 konut, 2. etabında ise 11 blokta büyüklükleri 53 metrekare ile 215 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1 ve 4+1 seçeneklerinde 543 konut bulunmaktadır. Site sosyal tesisi içerisinde bulunan yüzme havuzu, açılır-kapanır çatı özelliği ile yaz kış kullanıma uygundur.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çözüm Gayrimenkul 0 543 748 56 05	1+1 2.Kat	67m ²	320.000 TL	4.776 TL/m ²
Remax Arge 0 552 204 03 22	2+1 9.Kat	118m ²	615.000 TL	5.212 TL/m ²
Seaworld Sancaktepe 0 532 255 55 15	3,5+1 2.Kat	160m ²	830.000 TL	5.188 TL/m ²
Seaworld Sancaktepe 0 532 255 55 15	4+1 8. kat	214m ²	980.000 TL	4.579 TL/m ²
Ortalama				4.910,55 TL/m ²

2 Sur Yapı İlkbahar Evleri



Sur Yapı İlkbahar iki etaptan oluşmaktadır. Projenin ilk etabı 5 blokta 304 konuttan meydana gelmektedir. İkinci etabının inşaatı devam etmekte olup 200 konut yer almaktadır. Sur Yapı İlkbahar'da, 51 metrekare ile 293 metrekare arasında değişen farklı tipte 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1'den oluşan daireler bulunmaktadır. Projede ayrıca bahçeli, dubleks ve geniş teraslı daireler bulunmaktadır. Projenin inşaat alanı 57 bin 668 m² dir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Caoldwell Banker Akın Gayrimenkul 0 532 420 25 26	2+1 6.Kat	87m ²	409.000 TL	4.701 TL/m ²
Caoldwell Banker Akın Gayrimenkul 0 532 420 25 26	3+1 6.Kat	173m ²	875.000 TL	5.058 TL/m ²
Turyap Sancaktepe 0 530 526 18 51	4+1 8. kat	264m ²	1.500.000 TL	5.682 TL/m ²
Ortalama				5.312,98 TL/m ²

3 Sur Yapı Gölbağçe Evleri



Sultanbeyli Mimar Sinan Mahallesi'nde 21 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan Gölbağçe Evleri, 227 konuttan meydana gelmektedir. Az katlı 6 bloktan oluşan projede bahçe katlı, geniş teraslı dubleks dairelerle birlikte farklı metrekarelerde 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. Projede 2+1'ler 70 m², 3+1'ler 150 m², 4+1'ler ise 197 m² başlayan büyüklüklere sahiptir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yurda Gayrimenkul 0 555 358 46 40	2+1 2.Kat	164m ²	925.000 TL	5.640 TL/m ²
Yurda Gayrimenkul 0 555 358 46 40	2+1 bahçe katı	125m ²	742.500 TL	5.940 TL/m ²
İmar Emlak 0 506 158 07 62	4+1 4. kat	197m ²	1.070.000 TL	5.431 TL/m ²
Ortalama				5.632,72 TL/m ²

4 Sur Yapı İdilia



7 blokta 442 konut ve 78 farklı daire tipinden meydana gelen Sur Yapı İdilia projesi 30 bin metrekarelik alanda inşa edilmiştir. Az katlı bloklardan oluşan İdilia projesinde geniş su alanları yer almaktadır. 48 metrekareden başlayan 1+1'lerin bulunduğu İdilia projesinde 2+1 daireler 85 ila 140 metrekare, 3+1 daireler 140 ila 150 metrekare olarak tasarlanmıştır. 2016 yılında oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Gala 0 532 740 91 09	2+1 4.Kat	58m ²	255.000 TL	4.397 TL/m ²
AC Danışmanlık 0 532 208 32 73	2+1 1.Kat	92m ²	442.500 TL	4.810 TL/m ²
Remax Zeplin 0 535 307 90 22	3+1 Bahçe Katı	158m ²	770.000 TL	4.873 TL/m ²
Ortalama				4.764,61 TL/m²

Dükkan Emsalleri



1 Sahibinden

Tel 0 532 138 82 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kılıçaslan Caddesi üzerinde konumlu inşaatı yeni tamamlanmış Renk City Projesi içerisinde yer alan köşe konumlu cadde cephe 500 m² dükkan 3.650.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın giriş katı 380 m² olup, 120 m² depo hacmi bulunmaktadır.

SATILIK	500 .-M ²	3.650.000 .-TL	7.300 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Zülkarneyn İnşaat

Tel 0 507 606 98 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binanın zemin katında yer alan köşe konumlu sokak cephe 450 m² dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın giriş katı 300 m² olup, 150 m² depo hacmi bulunmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	2.000.000 .-TL	4.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 İmza İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 535 406 16 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sultanbeyli Devlet Hastanesine yakın yeni binanın zemin katında yer alan sokak cephe 120 m² dükkan 430.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın giriş katı 60 m² olup, 60 m² depo hacmi bulunmaktadır. 2000 TL kira getirisi bulunmakta olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	120 .-M ²	430.000 .-TL	3.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Özak İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 552 431 61 57

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Yunus Emre Caddesi üzerinde yeni binanın zemin katında yer alan cadde cepheli 150 m² dükkan 900.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın giriş katı 75 m² olup, 75 m² depo hacmi bulunmaktadır. 2500 TL kira getirisi bulunmakta olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	150 .-M ²	900.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Remax City

Tel 0 506 611 90 45

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Selçukluhan Caddesi'ne paralel sokak üzerinde yeni binanın zemin katında yer alan sokak cepheli 150 m² dükkan 415.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın giriş katı 90 m² olup, 60 m² depo hacmi bulunmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	415.000 .-TL	2.767 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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 karşılaştırmaları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.610.000	5.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	14.241,06 m ²	510	535	1.692
BİRİM M ² DEĞERİ		2.941	3.009	3.251
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,01	E:1,01	E:1,01	E:1,05
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJEYE UYGUN	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.470	2.512	2.570	2.335

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
380	1	14.241,06	2.470	35.175.418	35.180.000
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)				35.175.418 TL	
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				35.180.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1 SİNPAŞ LIVA	EMSAL 2 İLKBAHAR EVLERİ	EMSAL 3 GÖLBAHÇE EVLERİ
SATIŞ FİYATI		615.000	870.000	742.500
SATIŞ TARİHİ		SATIŞTA	SATIŞTA	SATIŞTA
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	118 5.212	173 5.029	125 5.940
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	YENİ PROJE	ESKİ	Yeni	Yeni
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-3%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.020	4.430	4.878	5.762

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal1	Emsal2	Emsal3
SATIŞ FİYATI		3.650.000	2.000.000	430.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	500	450	120
BİRİM M ² DEĞERİ		7.300	4.444	3.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 30%	BÜYÜK 30%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	15%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	70%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.352	9.125	7.556	5.375

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz 380 ada 1 parsel için 2.470.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 380 ada 1 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. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 1100.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m² dir. Ruhsatlardaki ortak alanların çokluğu ve D blok tamamının ortak alan olması dikkate alınarak birim değerler aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
A	1.450	.-TL/M ²	X	8.848,24	M ²	=	12.829.948	.-TL	
B	1.450	.-TL/M ²	X	11.229,61	M ²	=	16.282.935	.-TL	
B1	1.300	.-TL/M ²	X	2.812,80	M ²	=	3.656.640	.-TL	
C	1.450	.-TL/M ²	X	7.829,62	M ²	=	11.352.949	.-TL	
D	1.000	.-TL/M ²	X	1.672,33	M ²	=	1.672.330	.-TL	
A1	1.300	.-TL/M ²	X	2.406,33	M ²	=	3.128.229	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	48.923.031	.-TL

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3Ü 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 %4 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) %8'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	48.923.031
Çevre düzeni, peyzaj (%3) =	1.467.691
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	50.390.721
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	1.511.722
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	51.902.443
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%4) (C) =	2.015.629
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)) =	53.918.072

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	35.180.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	51.902.443 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%4) (C) =	2.015.629
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%8) =	6.966.595 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	96.064.667 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	96.060.000 TL

Değerlemesi yapılan 380 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

380 ada 1 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 60.-TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 95.-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)	m ² Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
380	1	14.241,06 m ²	34.798,93 m ²	95 TL/ m ²	3.305.898 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)
380	1	35.180.000 TL	+	3.305.898 TL	= 38.485.898 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					38.486.000 TL

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

380 Ada 1 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	96.060.000 TL
380 Ada 1 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	38.486.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu parsel üzerindeki projenin başlangıç aşamasında 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:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Proje kapsamında yer alan bölümler için 380 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen proje ve ruhsatlar incelendiğinde; projesindeki kat irtifak listesinde yer alan bağımsız bölümlerin eklenti dahil alanları dikkate alınarak; toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 2.978 m², Konut Alanı: 18.387 m² dir. Toplam Satılabilir alan 21.365 m² dir. Toplam inşaat alanı 34.798,93 m² dir.

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 5.020.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk dönemlerde %15, 2.YIL %22 son yıl %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.352.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk dönemlerde %15, 2.YIL %22 son yıl %25 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~139.900.899-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 98.823.601.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	98.823.601 .-TL
---	------------------------

NAKİT AKIŞI (SULTANBEYLİ PROJE)						
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	TOPLAM
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	18.387,00					
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	2.978,08					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	21.365,08					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100,00%	40,00%	30,00%	20,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	7.354,80 m ²	5.516,10 m ²	3.677,40 m ²	1.838,70 m ²	18.387,00	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	5.020,00 TL/m ²	5.773,00 TL/m ²	7.043,06 TL/m ²	8.803,83 TL/m ²		
Artış Oranı		15,00%	22,00%	25,00%		
Satış Geliri (Konut)	36.921.096 TL	31.844.445 TL	25.900.149 TL	16.187.593 TL	110.853.283,17	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	744,52 m ²	744,52 m ²	744,52 m ²	744,52 m ²	2.978,08	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	7.352,00 TL/m ²	8.454,80 TL/m ²	10.314,86 TL/m ²	12.893,57 TL/m ²		
Artış Oranı		15,00%	22,00%	25,00%		
Satış Geliri (Dükkan)	5.473.711 TL	6.294.768 TL	7.679.617 TL	9.599.521 TL	29.047.616,06	
Satış Gelirleri (Toplam)	42.394.807 TL	38.139.213 TL	33.579.765 TL	25.787.114 TL	139.900.899 TL	
Nakit Akım		42.394.807 TL	38.139.213 TL	33.579.765 TL	25.787.114 TL	139.900.899 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	100.646.023 TL	98.823.601 TL	97.057.180 TL			
İNDİRGE ME ORANI	16,00%	17,00%	18,00%			

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 380 ada 1 parselin onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (-TL)	35.180.000
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
380 Ada 1 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	96.060.000 TL
380 Ada 1 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	38.486.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
380 Ada 1 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	98.823.601 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 iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirine yakın 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.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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.

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 380 ada 1 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının 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 Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 380 ada 1 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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. Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazın "Proje" 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 taşınmazın değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
38.486.000	45.413.480
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
98.823.601	116.611.849

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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