

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ YER ALAN
9 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.08.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.08.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.08.2021
RAPOR TARİHİ	25.08.2021
RAPOR NO	EML-2108062
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869 VE 6870 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	İSTASYON MAHALLESİ ŞEHİTLER CADDESİ 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869 VE 6870 PARSELLER TUZLA / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Onur BÜYÜK (Lisans No:404674) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İNA Tablosu
Ek 3 - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, 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 9 adet parselin taslak planlara göre değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurum, tarafımıza ibraz edilen taslak protokolün göz önünde bulundurulmasını talp etmiştir. İmzalanacak taslak protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılacak ve Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir.

Müşteri taraflar arasında imzalanacak taslak protokol kapsamında 9 adet parselin uygulama görerek tek bir parsel olarak değerlendirileceği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümleri; 2404 parsel 700 m², 2405 parsel 2.260 m², 2408 parsel 15.600 m², 2642 parsel 4.560 m², 6864 parsel 3.589,33 m², 6866 parsel 11.747 m², 6867 parsel 256 m², 6869 parsel 14.769 m², 6870 parsel 5.294 m² olup, uygulama aşamasında %42,95 DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumda değerlendirme konusu 9 adet parselin toplam net alanı 33.537,00 m² olmaktadır.

Kismen Ticaret + Turizm + Konut alanında E: 0,65, Yençok: 3 kat,
Kismen Güneşli Alan E: 0,20, Yençok: 4,50 m yapılaşma şartlarında yer almaktadır.

Müşteri taraflar arasında imzalanacak taslak protokol kapsamında söz konusu parselin belirtilen imar koşullarında değerlendirilmesini talep etmiştir. Ayrıca parsel üzerindeki yapıların da yıkılarak parsellerin arsa/tarla olarak teslim edileceği belirtilmiştir.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2108062 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİNDE 9 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.08.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869 VE 6870 PARSELLER
İMAR DURUMU	MERİ PLANDA KISMEN ASKERİ ALAN - KISMEN PARK ALANI - KISMEN YOL ALANI TASLAK PLANDA KISMEN TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI EMSAL=0.65, KISMEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI EMSAL=0.20
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
9 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	150.916.500,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : TUZLA
Bucağı :
Mahallesi : MERKEZ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEĞİRMEN BAYIRI

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY		HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
0	2404	BAHÇELİ EV	700,00	1	/	1	05.07.2019	12839	25	2402	*
0	2405	TARLA	2.260,00	1	/	1	05.07.2019	12839	25	2403	*
0	2408	TARLA	15.600,00	1	/	1	05.07.2019	12839	25	2406	*
0	2642	TARLA	4.560,00	1	/	1	05.07.2019	12839	27	2638	*
0	6864	TARLA	3.589,33	1	/	1	05.07.2019	12839	101	9864	*
0	6866	TARLA	11.747,00	1	/	1	05.07.2019	12839	101	9866	*
0	6867	TARLA	256,00	1	/	1	05.07.2019	12839	101	9867	*
0	6869	TARLA	14.769,00	1	/	1	05.07.2019	12839	101	9869	*
0	6870	TARLA	5.294,00	1	/	1	05.07.2019	12839	101	9870	*

* T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 18.08.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taslak protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecektir.

6866 ve 6867 parseller üzerinde;

Beyan:

* TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE'nin 26.03.2012 tarih 2012/193 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 04.04.2012 tarih ve 4080 yevmiye.
* İSTANBUL ANADOLU 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE 'nin 18.02.2013 tarih 2013/43 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 14.03.2013 tarih ve 3795 yevmiye. (İlgili beyanların tamamlanmış bir davaya ilişkin olduğu bilgisi alınmış olup, taşınmazların devri öncesinde imzalanacak taslak protokol kapsamında takyidatların kaldırılacak olması nedeni ile dikkate alınmamıştır. Ancak eski ana taşınmaz kayıtlarından gelmekte olduğu ve taşınmazın alım satım ve devrine engel olmadığı (2019 yılında el değiştirmiş olması durumu da dikkate alınarak) bilgisi alınmıştır. Ayrıca Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile TOKİ arasında imzalanacağı beyan edilen taslak protokol kapsamında taşınmazların devri sırasında tüm takyidatların kaldırılarak devrin yapılacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda söz konusu beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

6870 parsel üzerinde;

Beyan:

* Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. 28.01.2019 tarih ve 1676 yevmiye.

İrtifak:

* M:Krokisinde Sarı İle Boyalı 48,24 M2 Lik Kısımda Bu Parsel Aleyhine Tedaş Lehine İrtifak Hakkı 29.03.2004 tarih ve 1503 yevmiye.

(İlgili irtifak hakları eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

(İlgili beyan taşınmazın askeri güvenlik bölgesinde olmasına ilişkin olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Konu taşınmazlardan 2404, 2405, 2408, 2642, 6864 ve 6869 numaralı parseller üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 05.07.2019 tarih 12839 yevmiye ile "Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" sebebi ile Maliye Hazinesi mülkiyetinden T.C. Çevre ve Şehircilik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar 16.02.2016 tasdik tarihli İstasyon Mahallesi 1887, 2404, 2405, 2642, 2408, 6869, 6866, 6864, 6865, 6867, 6868, 6870, 3244 Ve 3603 Parsel Sayılı Taşınmazlar İle Yakın Çevresine Yönelik 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadır.

2404 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında ve imarsız alanda,

2405 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında ve imarsız alanda,

2642 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında,

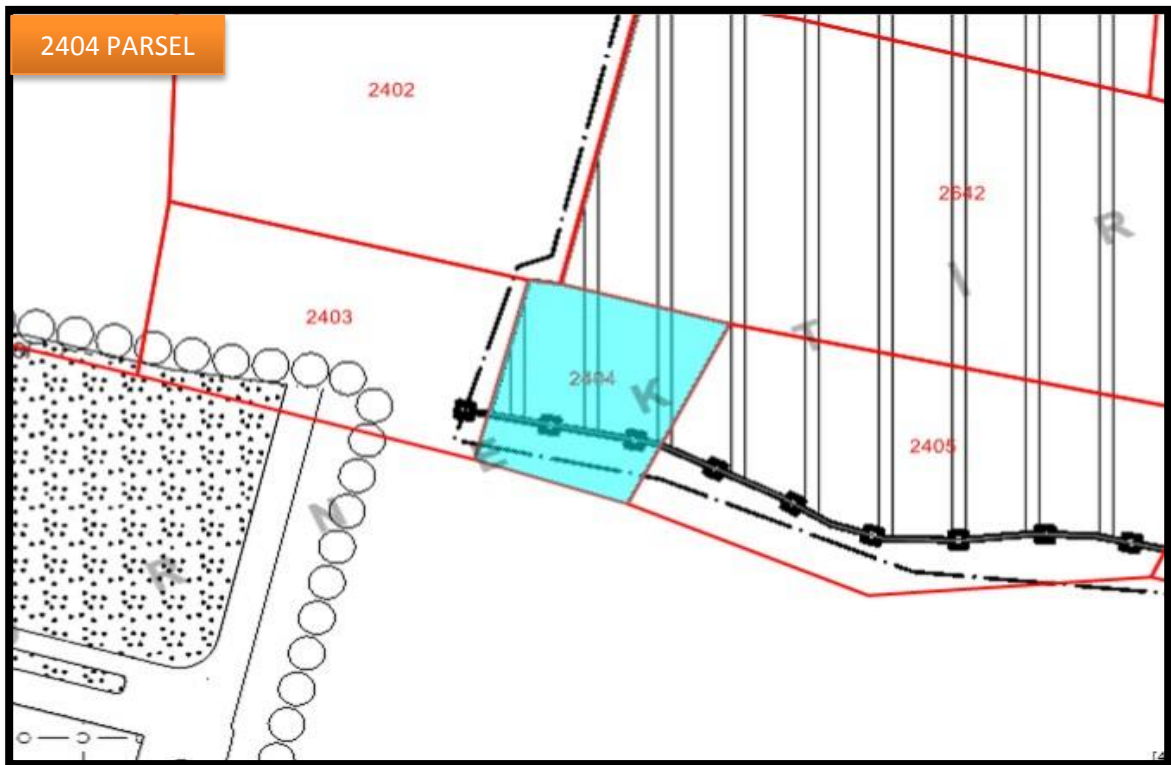
6864 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında ve imarsız alanda,

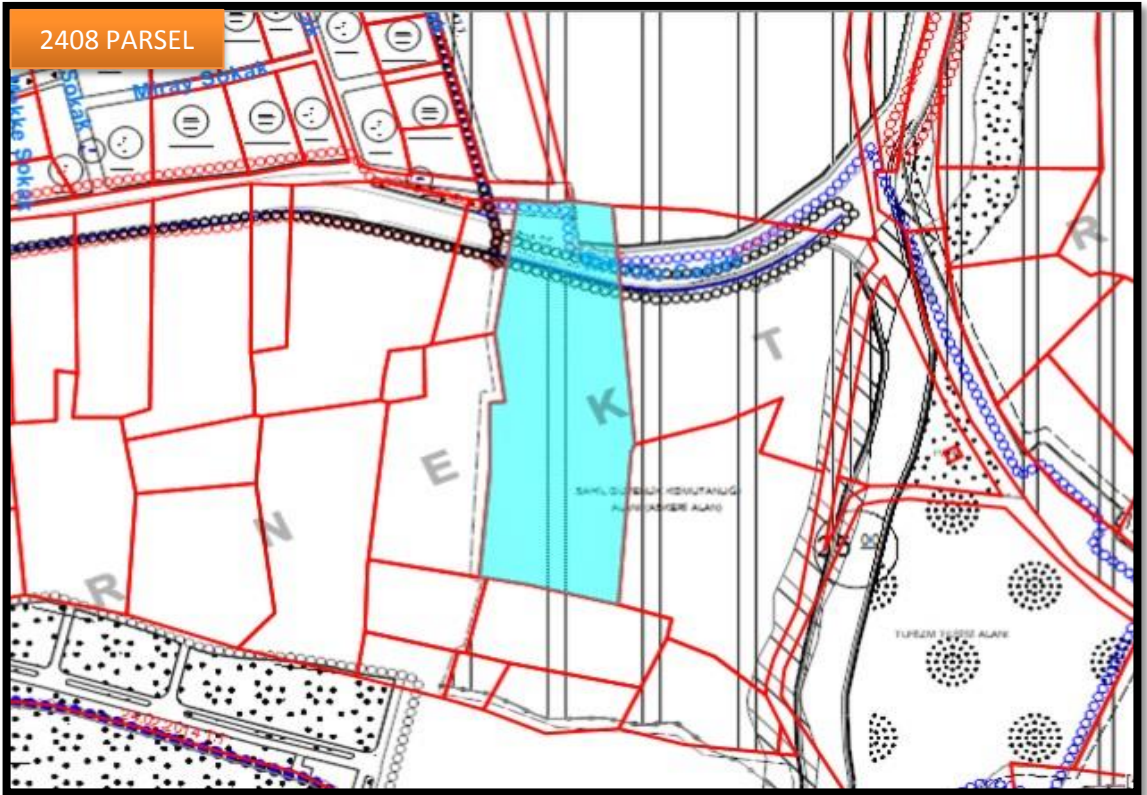
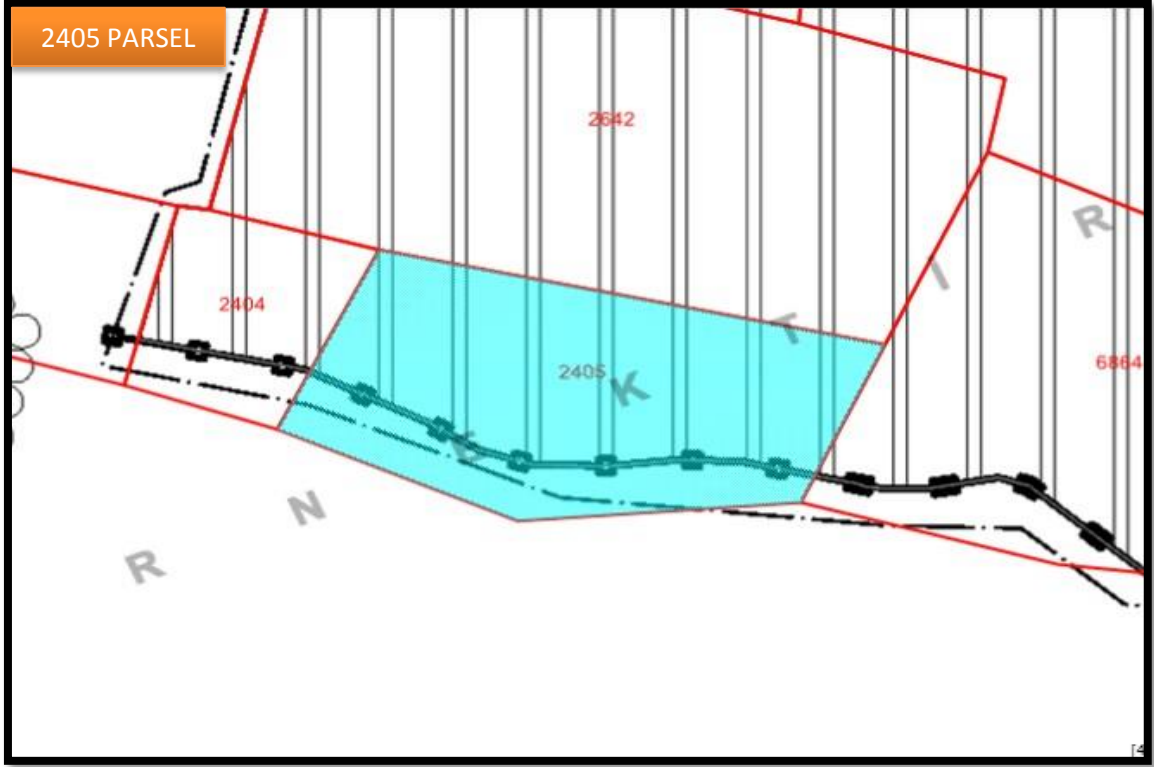
6866 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında,

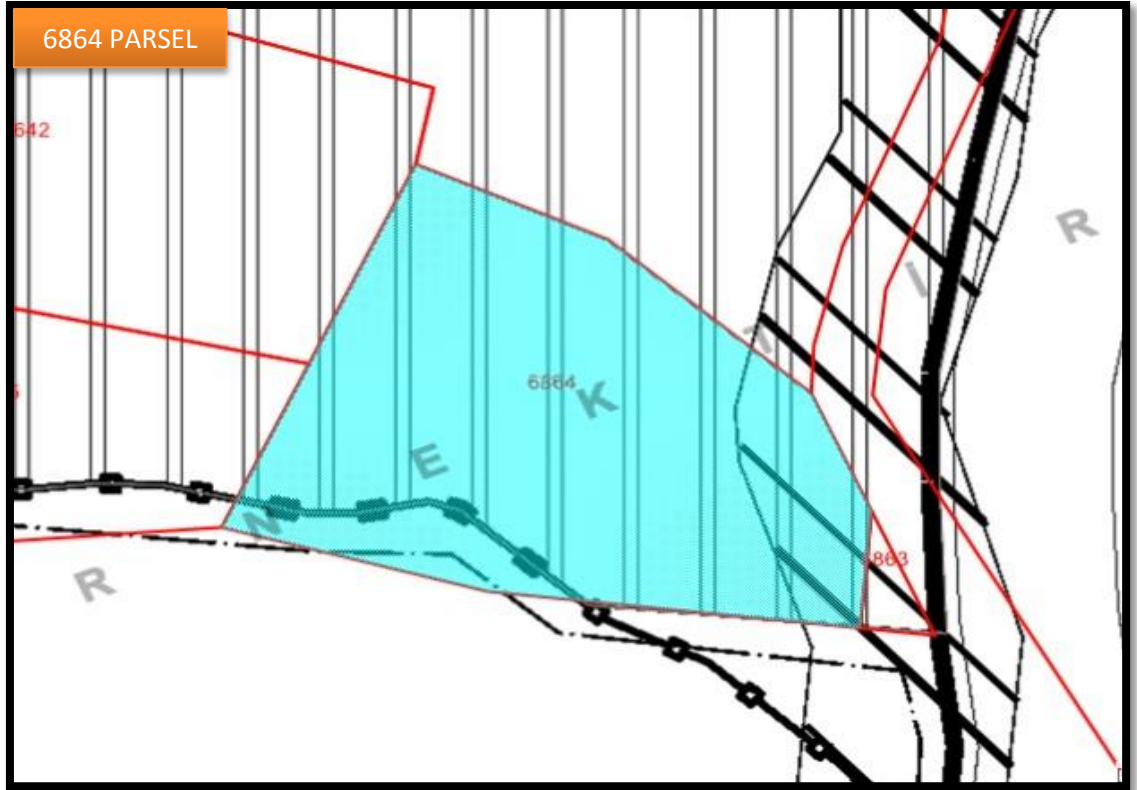
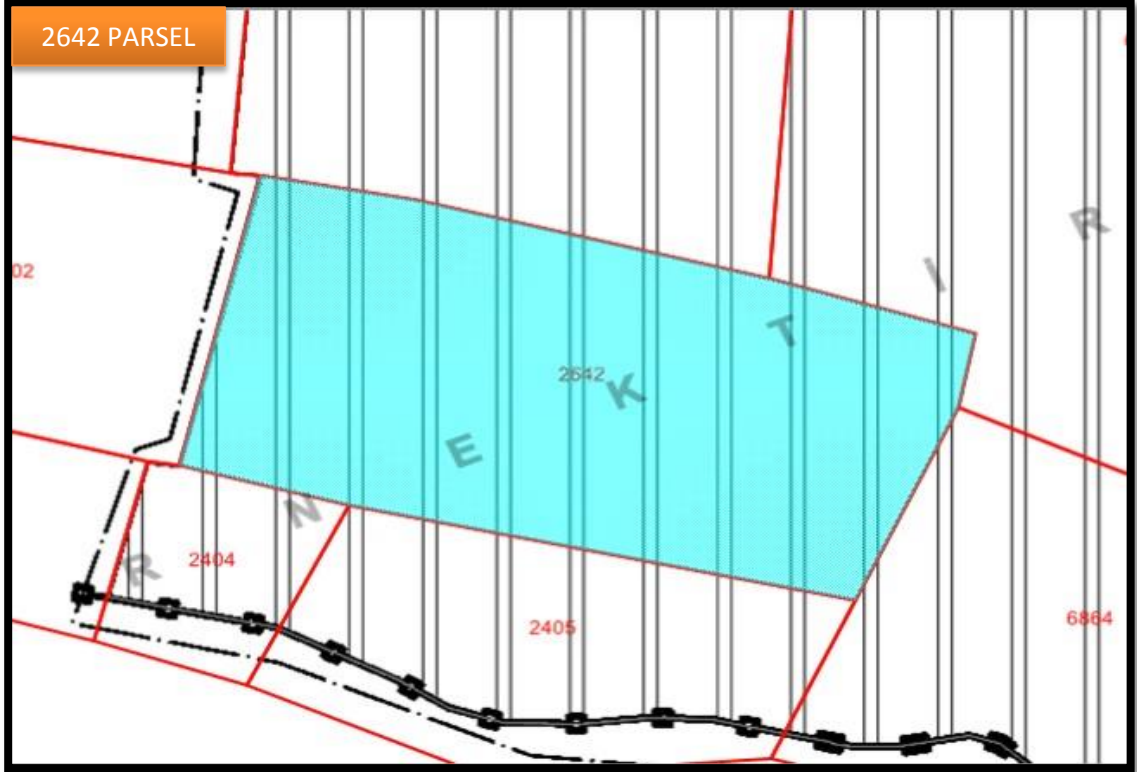
6867 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında,

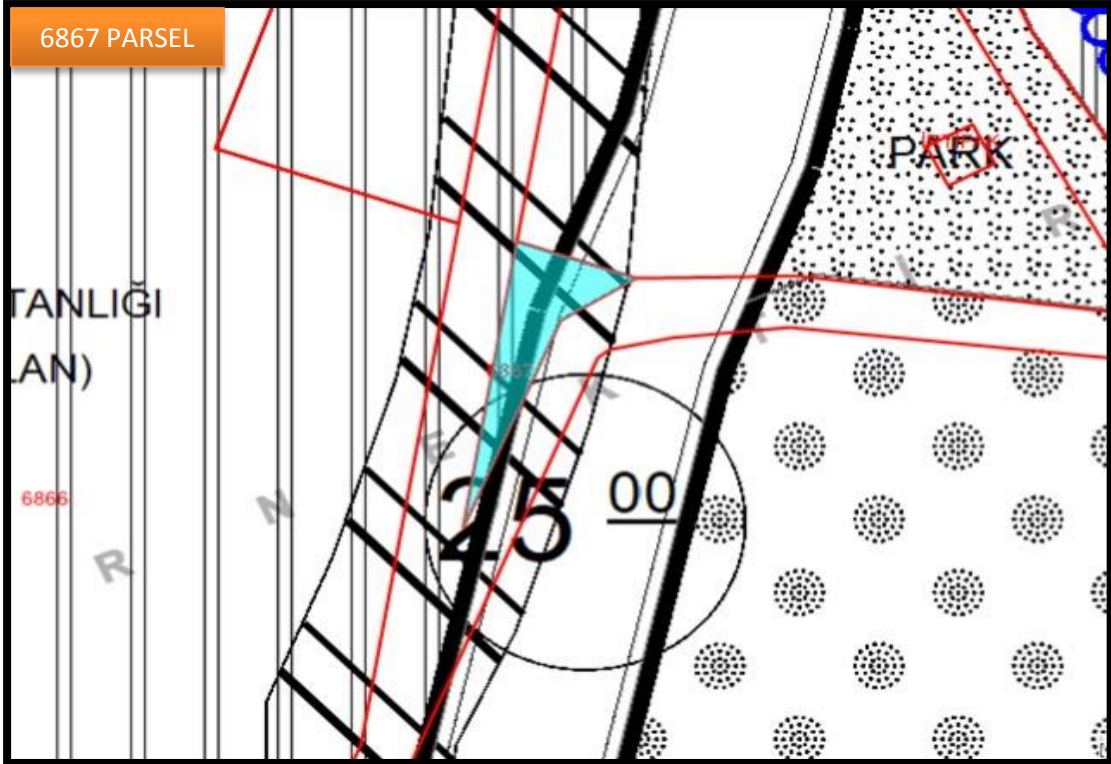
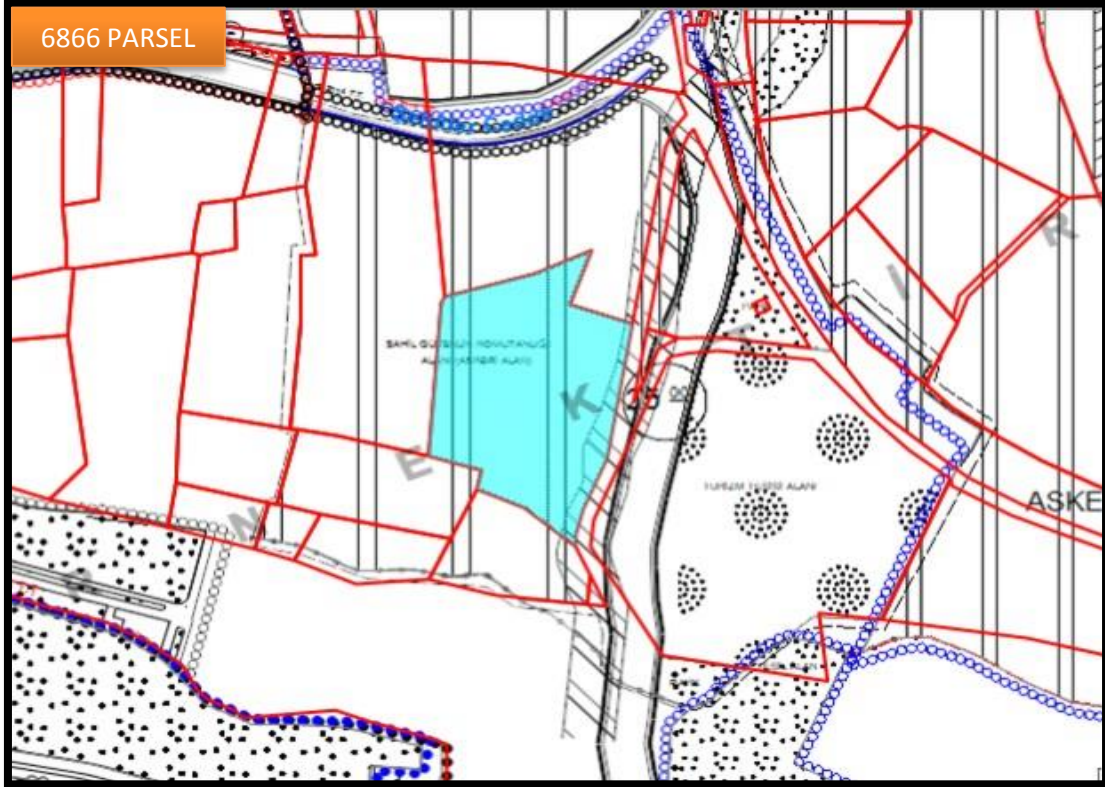
6869 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında ve yolda,

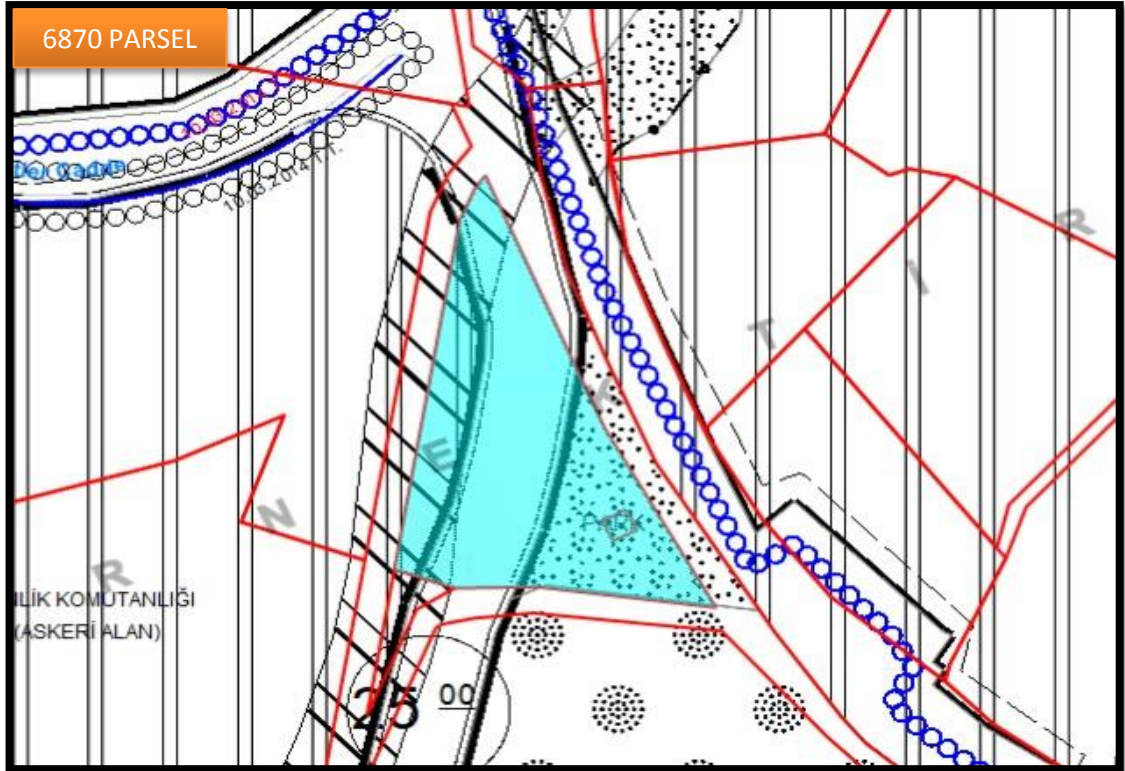
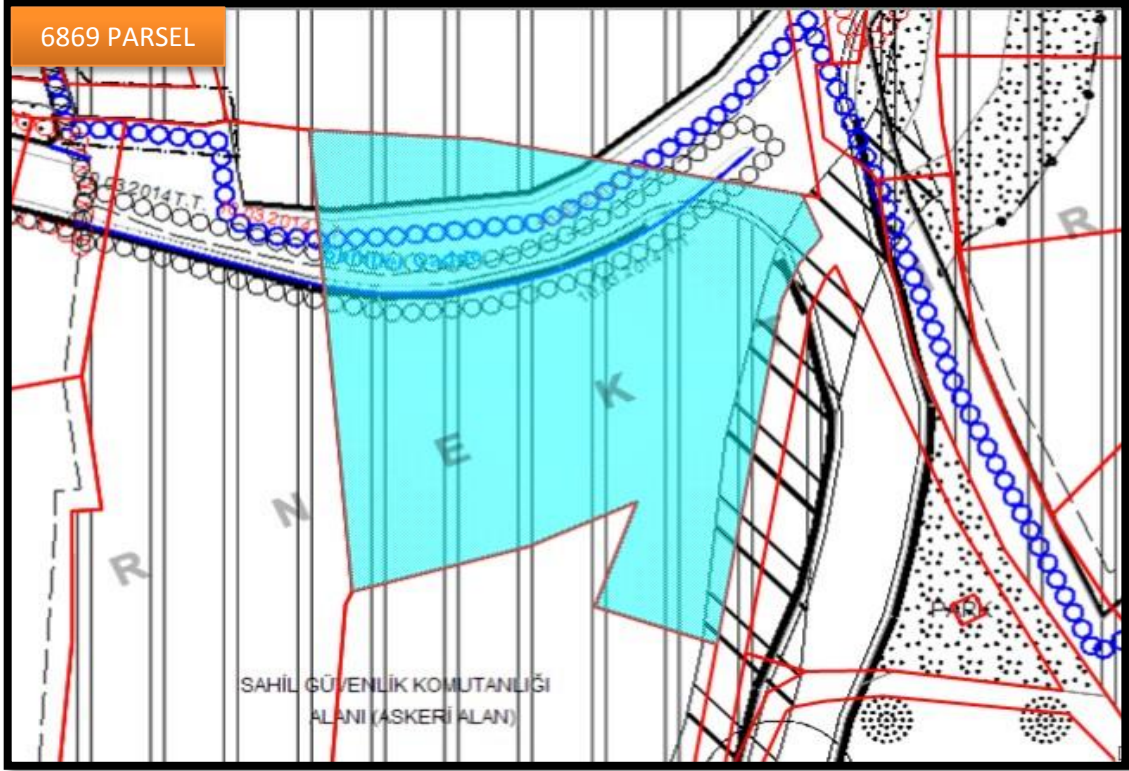
6870 Parsel Sahil Güvenlik Komutanlığı Alanında, yolda ve park alanında kalmaktadır.











Taslak protokole göre öneri taslak plan bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

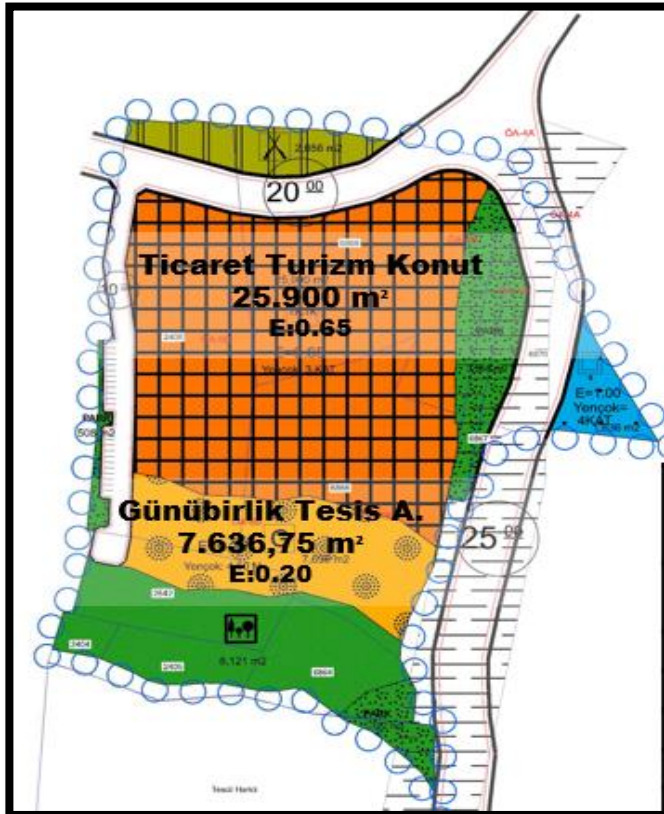
Değerlemeye konu taşınmazlar, taslak planda şu şekilde tanımlanmışlardır:

Kısmen Ticaret + Turizm + Konut alanında E: 0,65, Yençok: 3 kat,
Kısmen Günübirlik Tesis Alanı E: 0,20, Yençok: 4,50 m yapılaşma şartlarında yer almaktadır.
Ticaret+Turizm+Konut alanında kalan kısım 25.900,25m², Günübirlik Tesis Alanında kalan kısım 7.636,75m² olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümleri;

2404 parsel 700 m², 2405 parsel 2.260 m², 2408 parsel 15.600 m², 2642 parsel 4.560 m²,
6864 parsel 3.589,33 m², 6866 parsel 11.747 m², 6867 parsel 256 m², 6869 parsel 14.769 m²,
6870 parsel 5.294 m² olup, uygulama aşamasında %42,95 DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumda değerlendirme konusu 9 adet parselin toplam net alanı 33.537,00 m² olmaktadır. Tarafımıza iletilen taslak plandaki fonksiyon alanlarına göre öngörülen net parsel alanının dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü (m ²)				TERK MİKTARI	TİC.+TUR.+ KONUT İMARLI ALAN	GÜNÜBİRLİ K TESİS İMARLI ALAN	Konut+Ticaret+Turizm Emsal Alanı (m2)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir K+T+T Alanı	KONUT	GBT Emsal Alanı (m2)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir K+T+T Alanı
2404	TİCARET-TURİZM-KONUT (0.65)-GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (0.20)	700,00	1	/	1	25.238,33	25.900,25	7.636,75	16.835,16	4.208,79	21.043,95	21.043,95	1.527,35	381,84	1.909,19
2405		2.260,00	1	/	1										
2408		15.600,00	1	/	1										
2642		4.560,00	1	/	1										
6864		3.589,33	1	/	1										
6866		11.747,00	1	/	1										
6867		256,00	1	/	1										
6869		14.769,00	1	/	1										
6870		5.294,00	1	/	1										
Toplam		58.775,33					25.900,25	7.636,75	16.835,16	4.208,79	21.043,95	21.043,95	1.527,35	381,84	1.909,19



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

Taşınmazlar 16.02.2016 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup son üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlardan 8 adedi tarla ve 1 adedi bahçeli ev niteliğinde olup, üzerlerinde bulunan yapılar (askeri yerleşke) eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmakta olup, yapılar eski malikin tasarrufunda olup, taslak protokol kapsamında değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar "Tarla/Bahçeli Ev" niteliğinde olup, üzerinde askeri yapılar bulunmaktadır. TOKİ ve Emlak Konut GYO A.Ş. Arasında imzalanacağı beyan edilen ve tarafımıza ibraz edilen taslak protokol kapsamında yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.3.6 - Projeyle 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

Taşınmazlardan 8 adedi tarla ve 1 adedi bahçeli ev niteliğinde olup, üzerlerinde bulunan yapılar (askeri yerleşke) eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

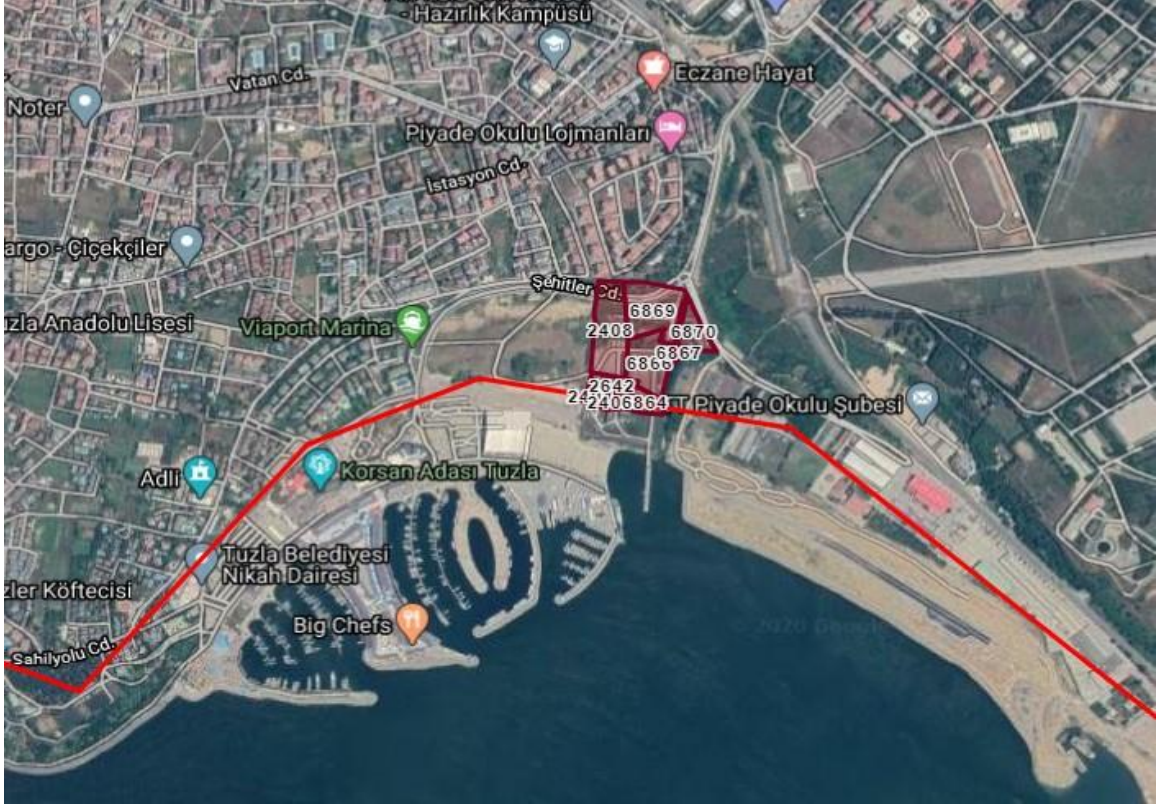
Değerlemeye konu 9 adet taşınmaz İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesinde yer almakta olan 2404 parsel 700 m² yüz ölçümüne sahip olup, "Bahçeli Ev" niteliğindedir. "Tarla" niteliğinde olan diğer parsellerden 2405 parsel 2.260 m², 2408 parsel 15.600 m², 2642 parsel 4.560 m², 6864 parsel 3.589,33 m², 6866 parsel 11.747 m², 6867 parsel 256 m², 6869 parsel 14.769 m² ve 6870 parsel 5.294 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Tuzla İlçesi İstasyon Mahallesi'nde yer almakta olup, 2408 ve 6869 numaralı parsellerin Şehitler Caddesine cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Tuzla Via Port Marina, Tuzla Sahil Parkı ve Tuzla Piyade Okulu ile Şehitler Caddesi çevresinde Askeri lojmanlar ve ticari kullanımlar ile iç kesimlerde alt katları ticaret üst katları konut kullanımlı binalar yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Şehitler Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları, yaklaşık 400 m mesafede olan tren yolu ve özel araçlar ile mümkündür. Konu taşınmazlar D-100 Çevre yoluna yaklaşık 3 km, Tem Çevreyoluna 16 km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 25 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2404 parsel hafif eğimli bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak yamuk formuna sahiptir. 2405 parsel geometrik olarak yamuk formuna sahip olup, topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. 2408 parsel yaklaşık dikdörtgen formunu andırmakla beraber yamuk forma sahiptir. Parselin bir kısmı Şehitler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsel eğimli bir topografyaya sahiptir. 2642 parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formuna sahip olup, topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. 6864 ve 6866 parseller geometrik olarak yamuk formuna sahip olup, topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. 6867 ve 6870 numaralı parseller yaklaşık olarak üçgen formuna sahip olup, hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. 6869 parsel yaklaşık amorf forma sahiptir. Parselin bir kısmı Şehitler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsel eğimli bir topografyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Sahil Güvenlik Komutanlığına ait mevcut durumda kullanılmayan ve atıl durumda olan binalar bulunmaktadır. Kurum bilgisi dahilinde atıl durumda olan binalar değerlendirme kapsamında dikkate alınmamış olup, arsa değeri takdir edilmiştir.



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

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmakta olup, yapılar eski malikin tasarrufunda olup, taslak protokol kapsamında değerlemede dikkate alınmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 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. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Tuzla İlçesi

İstanbul'un Anadolu yakasındaki sınır bölgesidir. Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik İlçesi, doğusunda Gebze İlçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Yüz ölçümü 86 kilometrekare olan Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur.

Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde şemsiye Adası, Korsan Adası ve incir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile içmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e, Esenler'e, Cevizlibağ ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yoktur.

Özel ve Devlet hastanelerine ev sahipliği yapan bölgede Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Gisbir Hastanesi, Özel Tuzla Hastanesi birçok hastane yer almaktadır.

Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuzla Anadolu Lisesi, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi, Süleyman Şah Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji de Tuzla'da yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla'nın Nüfusu 273.608 kişidir.



Harita 2 - Tuzla'nın Konumu

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 ülkelere 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 anlaştılar.

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.

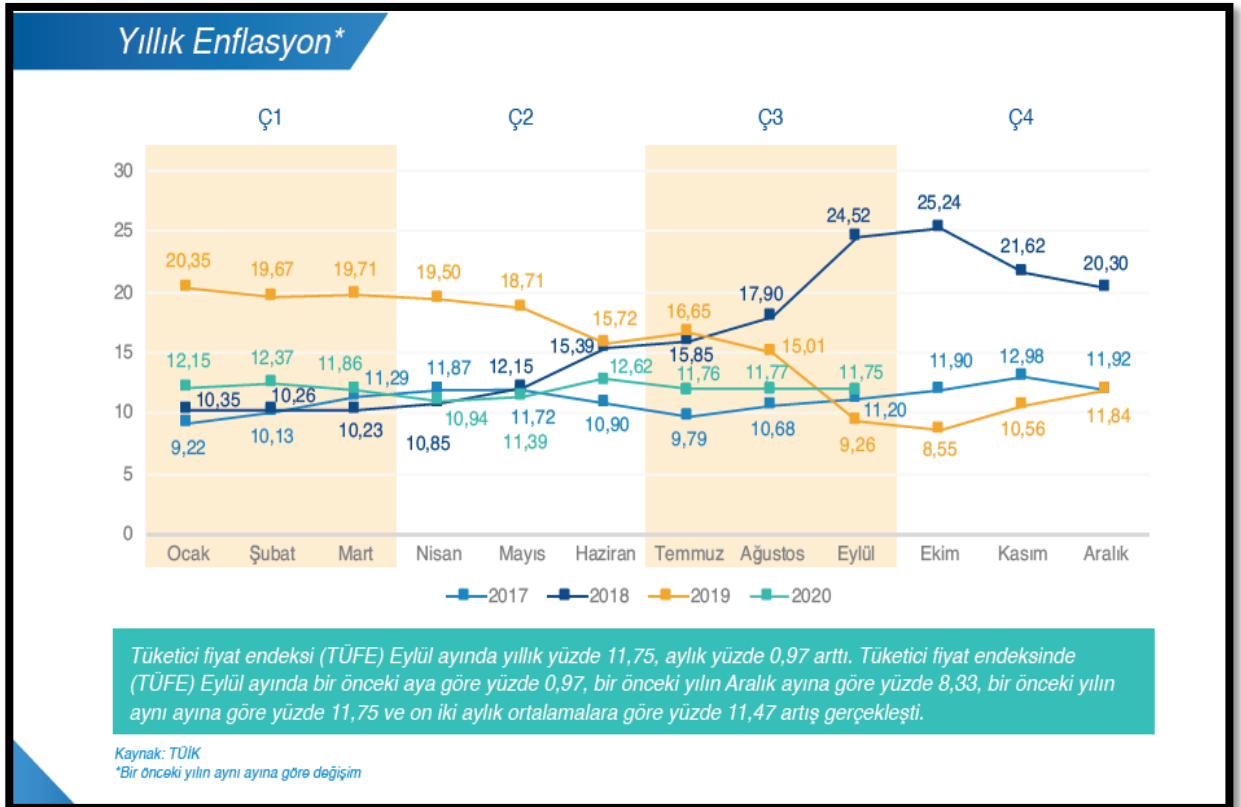
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının 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 ortalama 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 ulaşmıştır." (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 sınırı % 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, inşaat 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 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı 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 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.

"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. Diğer 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)

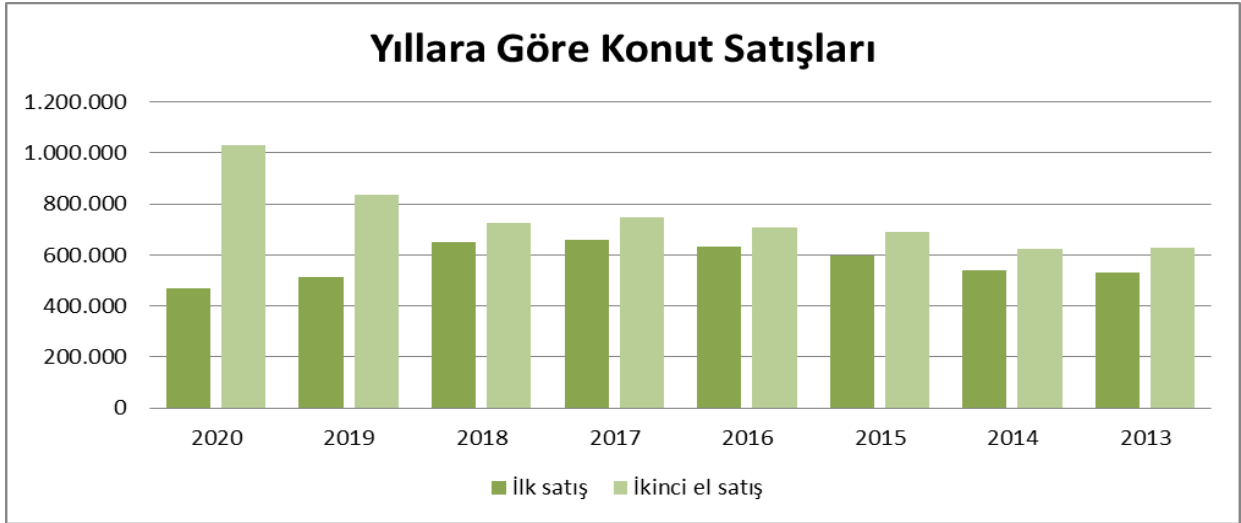
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını 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).

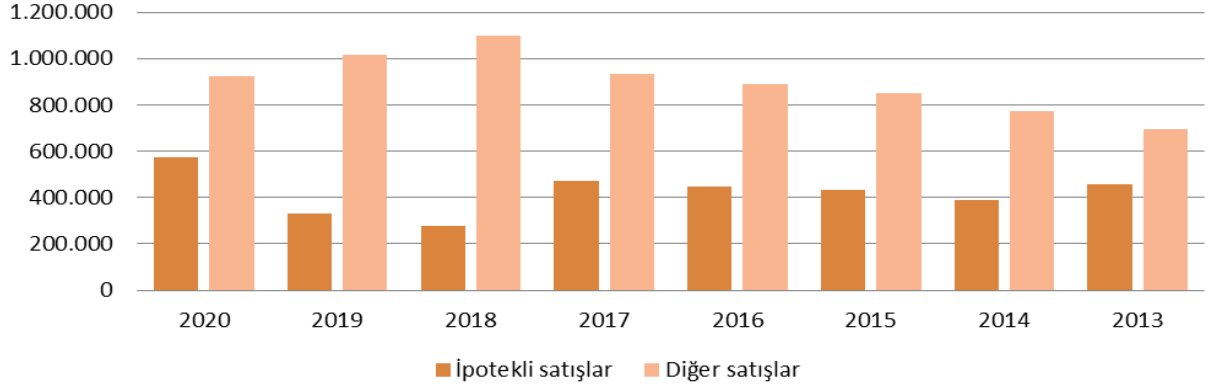
2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki 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.

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



Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
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

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekaresi bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenerek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerindeki yapıların atıl durumda olması ve müşterinin tasarrufunda olmaması nedeni ile taslak plan kapsamında değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Ana arterlere cephelidirler.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.
- * Marinaya komşu olup, deniz manzarasına hakimdiler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kadastral parsellerdir.
- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Tuzla ilçesinde yer alan 9 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ



1 Remax Cadde

Tel 0 216 355 70 60

Tuzla Merkez 3603 parselde konumlu arsa 25.420 m² alanlıdır. Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Sahil, Kısmen Yeşil Alanda kalmaktadır. E=2.00, z+7 kat imarlı olarak belirtilmiştir. Taşınmaz için 225.000.000 TL bedel istenmektedir.

SATILIK	25420 .-M ²	225.000.000 .-TL	8.851 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

2 Tuzla Belediyesi

İstasyon Mahallesi, 0 ada 8193 parselde konumlu, 26.191,78 m² yüzölçümüne sahip ticaret+konut+turizm imarlı arsanın Eylül 2020 tarihli ihale bedeli 81.299.285,12 TL'dir. Emsal=1.50 yapılaşma hakkı olup, ihale sonucuna ulaşamamıştır.

SATILIK	26192 .-M ²	81.299.285 .-TL	3.104 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 Tuzla Belediyesi

Cami Mahallesi, 0 ada 7790 parselde konumlu, 632,06 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsanın Eylül 2020 tarihli ihale bedeli 1.832.974 TL'dir. İhale sonucuna ulaşamamıştır.

SATILIK	632,06 .-M ²	1.832.974 .-TL	2.900 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

4 Lavi Gayrimenkul

Tel 0 532 567 21 28

Tuzla Marinaya yakın konumda bulunan, 1780 m² yüzölçümüne sahip, E:0,50 H:2 kat villa imarlı arsa 14.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1780 .-M ²	14.000.000 .-TL	7.865 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Kayalar İnşaat Emlak

Tel 0 216 852 04 20

Postane Mahallesinde konumlu E:1,25 konut imarlı 255 m² yüz ölçümüne sahip arsa 2.150.000.- TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	255 .-M ²	2.150.000 .-TL	8.431 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Villaist Gayrimenkul

Tel 0 216 599 09 92

Postane Mahallesiinde yer almakta olan 553 m² alana sahip E:0,80 H:8,50 imarlı arsa villa alanında yer almaktadır. Taşınmaz için 3.950.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	553 .-M ²	3.950.000 .-TL	7.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 T&R Gayrimenkul

Tel 0 216 395 51 52

Postane Mahallesiinde yer almakta olan 190 m² alana sahip arsa spor tesisi alanında yer almaktadır. E:1,60 imara sahip olduğu beyan edilmiştir. Taşınmaz için 320.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	190 .-M ²	320.000 .-TL	1.684 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 İcradan

Postane Mahallesi 2063 parsel. 6.000,00 m² arsa miktarlı ve arsa vasıflı taşınmazın tamamı. parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür. Parselin sadece güney ucu yaklaşık 60m. yola cepheli olup, diğer alanlar Vakkas sokaktaki 2-4-6-8-10 no'lu binaların deniz tarafında kalmaktadır. Belediyesinden yapılan araştırmada, parselin yaklaşık 3.350,00 m²'si park alanında, yaklaşık 1.125,00 m²'si konut alanında ve yaklaşık 1.525,00 m²'si yola terk alanında kalmaktadır.

Mart 2020 İcra Satış Bedeli:17.100.000.-TL

SATILIK	6000 .-M ²	17.100.000 .-TL	2.850 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8 İcradan

Postane Mahallesi 0 ada 6322 parselde konumlu arsa 666,46 m² yüzölçümüne sahiptir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz Emsal=0.40, 2 kat konut imarlıdır. Aralık 2019 İcra Satış Bedeli: 2.132.672.-TL

SATILIK	6000 .-M ²	17.100.000 .-TL	2.850 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

KONUT EMSALLERİ

1 Ceylan Gayrimenkul

Tel 0 535 928 55 92

Konu taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş sahilde, site içerisinde, 3. katta yer almakta olan 3+1 daire 125 m² alana sahip olup, 1.325.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	1.325.000 .-TL	10.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Ceylan Gayrimenkul

Tel 0 535 928 55 92

Konu taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş sahilde, site içerisinde, bahçe katta yer almakta olan 3+1 daire 125 m² alana sahip olup, 1.130.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	1.130.000 .-TL	9.040 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Anka Gayrimenkul

Tel 0 216 582 01 10

Konu taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş Alaçatı Sitesinde 2. katta yer almakta olan 3+1 daire 120 m² alana sahip olup, 1.475.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	1.475.000 .-TL	12.292 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Ekol Mimarlık

Tel 0 216 446 12 86

Konu taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş Ekol Marin Sitesinde 1. katta yer almakta olan 3+1 daire 137 m² alana sahip olup, 1.315.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	137 .-M ²	1.315.000 .-TL	9.599 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Güvenç Gayrimenkul

Tel 0 216 582 00 10

Konu taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş site içerisinde 3. katta yer almakta olan 3+1 daire 120 m² alana sahip olup, 1.100.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	1.100.000 .-TL	9.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

DÜKKAN EMSALLERİ

1 Elite House Gayrimenkul

Tel 0 216 395 57 42

Konu taşınmazlara yakın, İstasyon Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın bodrum, zemin ve asma katında yer almakta olan toplam 450 m² alana sahip dükkan 4.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	4.000.000 .-TL	8.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Gri Gayrimenkul

Tel 0 216 447 00 25

Konu taşınmazlara yakın, Vatan Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında yer almakta olan zemin katta 380 m², bodrum katta 70 m² olmak üzere toplam 450 m² alana sahip dükkan, 6.750.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	6.750.000 .-TL	15.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Sahibinden

Tel 0 536 414 07 39

Konu taşınmazlara yakın ara sokakta, yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında yer almakta olan depolu dükkan 157 m² alana sahip olup, 1.450.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	157 .-M ²	1.450.000 .-TL	9.236 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Sahibinden

Tel 0 536 414 07 39

Konu taşınmazlara yakın ara sokakta, yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında yer almakta olan depolu dükkan 141 m² alana sahip olup, 1.420.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	141 .-M ²	1.420.000 .-TL	10.071 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Sahibinden

Tel 0 533 511 35 37

Konu taşınmazlara yakın, Vatan Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında yer almakta olan zemin katta 300 m², bodrum katta 150 m² olmak üzere toplam 450 m² alana sahip depolu dükkan, 5.150.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	450 .-M ²	5.150.000 .-TL	11.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlar meri imar planına göre Askeri alanı (Sahil Güvenlik Komutanlığı), kısmen park alanı ve kısmen yol alanı olarak görülmekte olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen protoldeki taslak plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Aşağıdaki öngörüler taslak plana istinaden belirtilmiş olup taslak planın değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların DOP kesintisinden sonra imar uygulamasına konu net alanının 33.537 m2 olacağı belirtilmiş olup, bu alan baz alınarak emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan apart ünitelerin ortalama m² birim değeri 9.000-12.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüş, taşınmazların üzerinde nitelikli ve açık deniz manzaralı bir proje geliştirileceği öngörülerek ortalama konut satış birim değerleri 15.500.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan dükkanların ortalama birim m² değerinin 9.000.-13.500.-TL/m² aralığındadır. Ancak emsal dükkanlar konum olarak iç kısımlarda kalmakta olan günlük ticari birimlerdir. Gününbirlik Tesis alanlarının denize sıfır ticari birimlerden oluşacağı varsayılarak m² birim değeri 23.500.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 4
SATIŞ FİYATI		225.000.000	81.299.285	14.000.000
SATIŞ TARİHİ			2020	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
ALAN	33.537,00 m ²	25.420	26.192	1.780
BİRİM M ² DEĞERİ		8.851	3.104	7.865
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -50%
İMAR KOŞULLARI	E=0.65	E=2.00	E=1.50	E=0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.20	ÇOK İYİ -35%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	konut+ticaret+	turizm	TİC+K+TR	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	turizm	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	net	BRÜT		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 7%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	0%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-44%	10%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.500	4.974	3.414	5.112

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 9 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
PARSEL	TOPLAM NET ARSA ALANI	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER
2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869, 6870	33.537,00m ²	4.500	150.916.500,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 9 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER
2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869, 6870	58.775,33m ²	2.568	150.916.500 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		1.325.000	1.130.000	1.100.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	125	125	120
BİRİM M ² DEĞERİ		10.600	9.040	9.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		3	Bahçe	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		16%	16%	16%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KONSEPT	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-9%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		61%	63%	61%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.500	17.066	14.690	14.758

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		6.750.000	1.420.000	5.150.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		450	141	450
BİRİM M ² DEĞERİ		15.000	10.071	11.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		DEPOLU KÖTÜ 20%	DEPOLU KÖTÜ 20%	DEPOLU KÖTÜ 20%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KONSEPT	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		90%	95%	95%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23.500	28.545	19.638	22.317

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda taslak 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. Son 1 yıl ortalaması %15 olarak hesaplanmıştır.

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 ayarlamanın 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 parsellerin üzerinde herhangi bir proje/ruhsat olmaması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, turizm ve sağlık inşaatlarında %18,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin taslak plan durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Değerleme konusu parseller DOP kesintisi sonrası; kısmen turizm + ticaret + konut E:0,65, kısmen günübirlik tesis alanı E:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 58.775,33 m²'dir. %42,95'lik DOP kesintisi sonrası toplam net parsel alanı 33.537 m² olarak hesaplanmakta olup, proje geliştirme çalışmaları yapılırken toplam net parsel alanı dikkate alınmıştır.

Projenin ticaret + turizm + konut imarlı kısmının tamamının konut olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Günübirlik tesis alanında ticari birimler yer alacağı öngörülmüştür.

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

Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü (m ²)				TERK MİKTARI	TİC.+TUR.+ KONUT İMARLI ALAN	GÜNÜBİRLİ K TESİS İMARLI ALAN	Konut+Ticaret+Turizm Emsal Alanı (m2)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir K+T+T Alanı	KONUT	GBT Emsal Alanı (m2)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir K+T+T Alanı
2404	TİCARET-TURİZM-KONUT (0.65)-GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (0.20)	700,00	1	/	1	25.238,33	25.900,25	7.636,75	16.835,16	4.208,79	21.043,95	21.043,95	1.527,35	381,84	1.909,19
2405		2.260,00	1	/	1										
2408		15.600,00	1	/	1										
2642		4.560,00	1	/	1										
6864		3.589,33	1	/	1										
6866		11.747,00	1	/	1										
6867		256,00	1	/	1										
6869		14.769,00	1	/	1										
6870		5.294,00	1	/	1										
Toplam		58.775,33					25.900,25	7.636,75	16.835,16	4.208,79	21.043,95	21.043,95	1.527,35	381,84	1.909,19

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 18,50 olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alan apart satışlarının 1. dönemde 15.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Günübirlik tesis alanlarının satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 23.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %25, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 9 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 578.429.608.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirim oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 346.373.379.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	578.429.608
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	346.373.379

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %45 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 9 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	346.373.379	.-TL
Hasılat Payı Oranı	55%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	190.505.358	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	161.929.554	.-TL
Toplam Net Arsa Alanı	33.537,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	4.828	.- TL/m2
Toplam Brüt Arsa Alanı	58.775,33	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	2.755	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 9 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA/PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	TOPLAM NET ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869, 6870	58.775,33	33.537,00	161.929.554,46

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 9 adet parselin taslak planların onanarak bu imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
9 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	150.916.500,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
9 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	161.929.554,46

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. Değerlerin birbirine yakın 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. Takdir edilen değer,protkol kapsamında önerilen taslak plan koşullarına göre olması nedeni ile özel değerdir.Öneri plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %55 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taslak protokole göre belirlenen öneri plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Öneri plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar tarla/bahçeli ev niteliğinde olup, üzerilerinde bulunan yapılar atıl ve eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için 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

Değerleme konusu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsamda değildir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayıp; gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu da dikkate alınarak taşınmazlar değerlendirilmiştir. 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6869, 6870 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. 6866 ve 6869 ilgili beyanların içeriği hakkında net bir bilgi alınamamıştır. Ancak eski ana taşınmaz kayıtlarından gelmekte olduğu ve taşınmazın alım satım ve devrine engel olmadığı (2019 yılında el değiştirmiş olması durumu da dikkate alınarak) bilgisi alınmıştır. Tarafımıza ibraz edilen taslak protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecek olup, bu kapsamda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Söz konusu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayıp; Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen taslak protokole ve gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu dikkate alınarak taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa" portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 9 adet parselin ;

25.08.2021 tarihli toplam değeri için ;

150.916.500,00 .-TL

(Yüz Elli Milyon Dokuz Yüz On Altı Bin Beş Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

178.081.470 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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