

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER
ALAN 1 ADET PROJE
(MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	KLGYO-2410097
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	MİTHATPAŞA MAHALLESİ RUMELİ YOLU CADDESİ NO:36 EYÜPSULTAN İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı-Ozan ALDOĞAN (Lisans No:409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
 - 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2410097 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2204106	KLGYO-2210052	KLGYO-2310050
Rapor Tarihi	30.05.2022	3.01.2023	4.01.2024
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 3 PARSEL)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK -Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	277.500.000,00	1.353.400.000,00	2.489.750.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

558 ADA 4 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	EYÜPSULTAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MİTHATPAŞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F21c09d3a
Ada No	:	558
Parsel No	:	4
Alanı (m ²)	:	24581,10
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EKTEDİR
Bağımsız Bölüm	:	EKTEDİR
Blok No	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 24.10.2024 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

-Yönetim Planı : 19/02/2024 (20.03.2024 tarih, 9295 yevmiye)

-Diğer (Konusu: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: - Sayı: - (24.01.2022 tarih, 2523 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: - (20.01.2022 tarih, 2224 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 4747030 başvurunumarası ile alınan 08/05/2019 düzenleme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (20.01.2022 tarih, 2214 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 5610108 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (20.01.2022 tarih, 2207 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 5610104 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (20.01.2022 tarih, 2199 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 03/07/2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: - (20.01.2022 tarih, 2121 yevmiye)

-Diğer (Konusu: -08/06/2018 tarih 5YCTSEDC numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiş herhangi bir işlem yapılmaması) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 1690943 (17.09.2021 tarih, 26124 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) Tarih: - Sayı: - (06.05.2020 tarih, 9427 yevmiye)

İncelenen takyidat belgesinde taşınmazlar üzerinde (J Blok hariç) 20.03.2024 tarih, 9295 yevmiye ile depo eklentisi olduğu görülmüştür.

Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde proje geliştirileceği görülmüştür. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.

Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

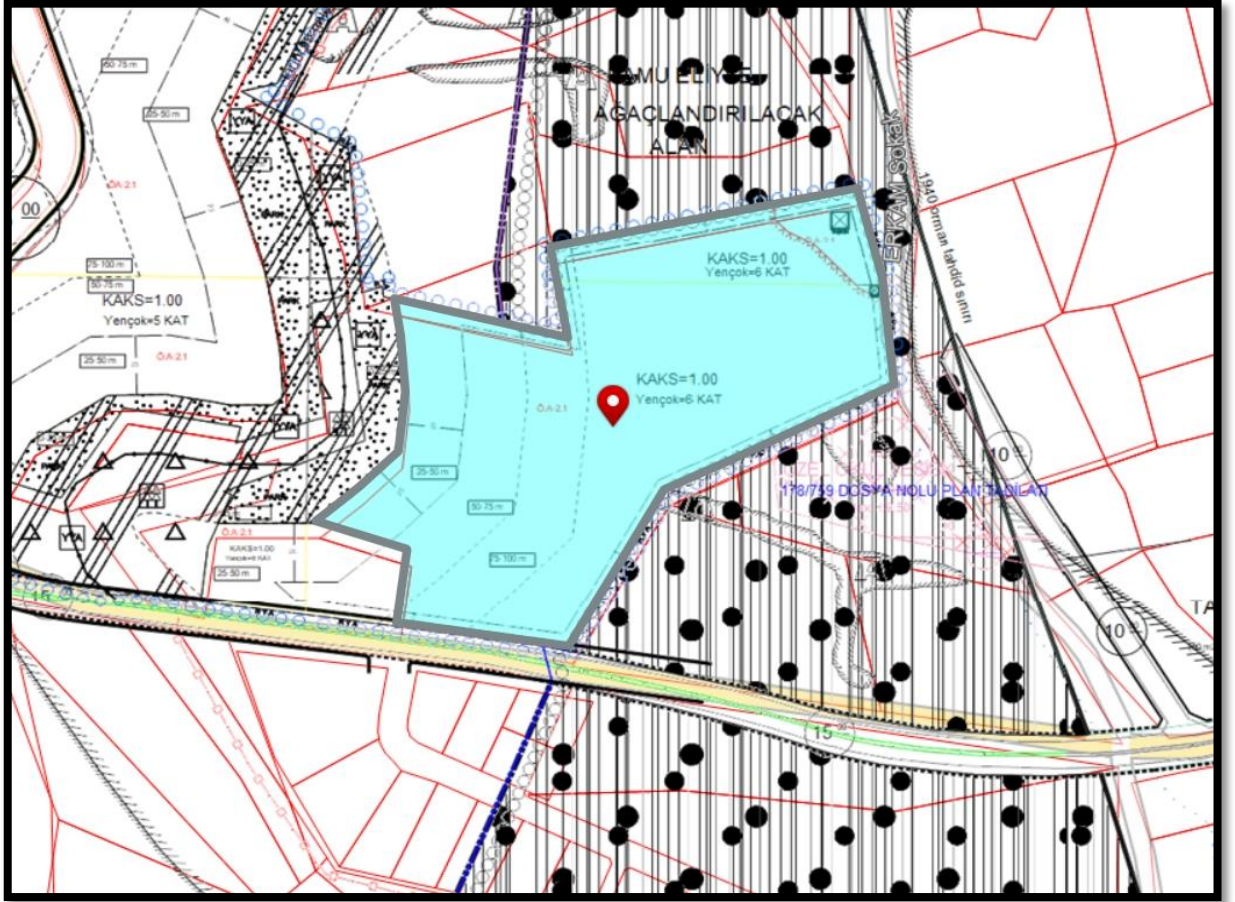
Konu taşınmaz 558 ada 2 ve 558 ada 3 parsellerin tevhid işleminden 15.08.2022 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 558 ada 2 ve 3 parseller ise Eyüpsultan Belediyesi mülkiyetinde iken imar uygulaması işleminden 24.09.2021 tarihinde tescil edilmiştir. Taşınmazların edinme sebebi 20.03.2024 tarih ve 9295 yevmiye ile Kat İrtifakı Tesisi ile değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 31.05.2024 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 Yençok: 6 kat konut alanında, kısmen 25-50m , 50-75m , 75-100m mesafe aralıklarındaki Kırkçeşme Su Galeri Hattı'nda, kısmen Taşkın Önlemleri Alan'ında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSA ORANI	YÜZÖLÇÜM
558	4	KONUT	1,00	24.581,10



31.05.2024 TASDİK TARİHLİ KEMERBURGAZ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

2- Plan onama sınırı; İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz ve Göktürk Mahallelerinde bulunan, 31.05.2024 sayılı makam olur'u ile rezerv yapı alanı ilan edilen alan sınırıdır.

3- Planlama alanının bir kısmı Alibey Havzasının kısa mesafeli ve orta mesafeli koruma alanında kalmakta olup, söz konusu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının korunmasına dair yönetmelik ile 167 sayılı yeraltı suları hakkında kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

5- Kırkçeşme su galeri hattı koruma kuşağı'nda yapılacak her türlü uygulama, ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Çalışmalar esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde çalışmalar durdurularak ilgili koruma bölge kuruluna bilgi verilecek, kurul uygun kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6- Planda vadi tabanları ve koruma kuşakları gösterilmiştir. Bu alanlar yapı yasaklı alanlar olup, içinde bulunduğu parselde açık yeşil ve peyzaj alanı olarak kullanılacaktır.

7- Planlama alanında "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine ve her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

8- Planlama alanında, 27.08.2013 tarihinde onaylanan 3106 parsel ile ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu ile 13.01.2021 ve 10.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında açıklanan hususlar dikkate alınacaktır.

9- Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

10- Planlama alanında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup, enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan bölgede ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

11- İstanbul Havalimanı-Gayrettepe Metro Hattı güzergahında ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

12- Yapılacak olan yapılar; planlama alanı içerisindeki parsellerin komşuluğunda bulunan ve tapu sicil kayıtlarında orman olarak kayıtlı/şerhi bulunan parsellere en fazla 6.00 metreye kadar yaklaşılabilir.

13- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

14- Planlama alanının tamamında 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

15- Konut ve Konut-Ticaret alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.

16- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

17- Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılar düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilebilir. Planlama alanlarındaki fonksiyon alanlarında kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasından alınabileceği gibi fonksiyon alanının cephe aldığı, yolun en düşük ve/veya yüksek noktasından da kot alınabilir.

18- Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, santral yapıları, telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir.

19- Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve hususlarda ve bununla birlikte alt ölçekli planlardaki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6.maddesinin 6 nolu bendi ile 3194 sayılı imar kanunun ilgili yönetmeliği olan mekansal planlar yapım yönetmeliğinin açıklamalar kısmının 11.maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. Sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

20- TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

21- Plan onama sınırı dışında çıkarılan alan olarak belirlenen sınırlar içerisinde 12.02.2021 tasdik tarihli imar planından önceki hukuki durum geçerlidir.

KONUT ALANLARI

* Konut alanlarında ada ya da parsel içinde belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maksimum %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planı göre yapılacak olup ticari yapılar vaziyet planı göre ifraz edilebilir.

* Konut alanlarında: KAKS:1,00, Yençok: 5 Kat ve 6 Kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

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

Parselin yer aldığı bölge de 31.05.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bölgenin iptal edilen 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların yenileme yapılacağı öngörülmektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmiş olup, inşaat başladığı görülmüştür. Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kiler GYO 'dan temin edilen 558 Ada 4 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 558 ada 4 parsel için 12.10.2023 tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır. 558 ada 4 parsel için A-B-C-D-E-F-G-H-I-J isimli bloklar için 10 adet ruhsatlandırma yapılmış olup ruhsatlarda toplam bağımsız bölüm sayısı 183 (1 Adet ticari, 182 adet konut) olarak, toplam mesken alanı 36.122,72 m², ticari alan 20 m², ortak alanlar 21082,07m², toplam inşaat alanı 57.224,79 m² olarak belirtilmiştir.

Parselde toplam 10 adet blokta 182 adet konut, 1 adet ticari birim için ruhsatlar alınmıştır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamındayken İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2023/1203 sayılı Esas kararı ile plan iptal kararı alınmıştır. Ruhsat iptali olmaması nedeniyle değerlemede ruhsatlar dikkate alınmıştır.

Bölgenin iptal edilen 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların yenileme yapılacağı öngörülmektedir.

558 ADA 4 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	2.10.2023	1,16E+08	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	III-B	3.194,43		2.102,74	5.297,17
B	2.10.2023	1,41E+08	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	III-B	3.194,10		1.653,21	4.847,31
C	2.10.2023	1,28E+08	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	IV-A	3.183,80		1.399,86	4.583,66
D	2.10.2023	1,3E+08	YENİ YAPI	MESKEN	21	2	5	7	IV-A	4.876,51		2.810,61	7.687,12
E	2.10.2023	1,01E+08	YENİ YAPI	MESKEN	22	2	5	7	IV-A	5.069,22		3.564,86	8.634,08
F	2.10.2023	1,06E+08	YENİ YAPI	MESKEN	27	2	4	6	IV-A	4.488,51		2.151,15	6.639,66
G	2.10.2023	1,38E+08	YENİ YAPI	MESKEN	24	2	4	6	IV-A	4.087,70		2.619,80	6.707,50
H	2.10.2023	1,08E+08	YENİ YAPI	MESKEN	20	1	5	6	IV-A	3.987,57		2.848,08	6.835,65
I	2.10.2023	1,3E+08	YENİ YAPI	MESKEN	20	1	5	6	IV-A	4.040,88		1.931,76	5.972,64
J	2.10.2023	1,46E+08	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1		1	1	III-A		20,00		20,00
TOPLAM					183					36.122,72	20,00	21.082,07	57.224,79

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

558 Ada 4 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti başlamış, temel atılmış, bloklar zemin seviyesindedir. Kiler GYO A.Ş. den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre bitmişlik oranı yaklaşık %15 seviyesindedir.

Bölgenin iptal edilen ve meri ruhsatların dayanak aldığı 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların güncel plana göre yenileme yapılacağı öngörülmektedir. Ruhsat iptali olmaması nedeni ile ruhsatlar dikkate alınmıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

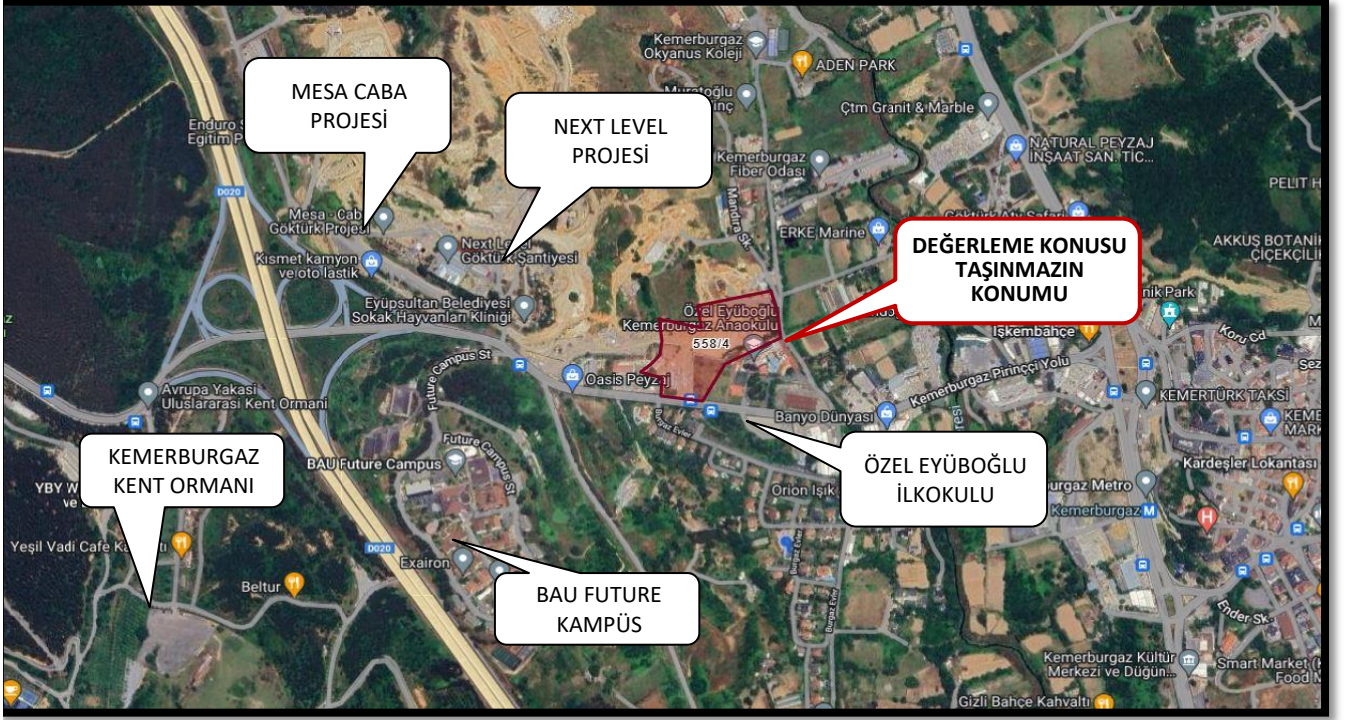
AGİSTANBUL Yapı Denetim Limited Şirketi- 19 Mayıs Mahallesi Sümer Sokak Sümko Sitesi M1 Blok A Blok Girişi No3 CC D:23 Kadıköy/İstanbul

2.3.7 - 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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı inşaatı tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Kemerburgaz Göktürk Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile mümkündür. Konu taşınmazlar İstanbul Yeni Havalimanına 18 km, Tem Çevreyoluna 10 km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 10 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

558 ada 4 parsel 24.581,10 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, 558 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur. Konu taşınmazın üzerinde inşaat çalışmalarının başladığı görülmüştür. Referans Göktürk olarak adlandırılan projede A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklar olmak üzere toplamda 10 blok olarak projelendirilmiş ve Yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir. İnşaat yerinde görülmüştür.

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; toplam satılabilir dükkan alanı 20 m², konut Alanı: 47.837,89 m² dir. Toplam Satılabilir alan 47.857,89 m² dir. Satılabilir alanlara tahsis ve eklenti alanları dahildir.

Parsel üzerinde 10 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) tanımlanmıştır. J blok ticari blok olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 1 adet ticari, 182 adet konut birimi olmak üzere toplam 183 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 57.224,79 m² dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. Kiler GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %15 olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu projede icmal listesi, ruhsat ve mimari projelerine göre A blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. C blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 2 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 21 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E blok 2 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 22 bağımsız bölümden oluşmaktadır. F blok 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 27 bağımsız bölümden oluşmaktadır. G blok 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. H blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. I blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. J blok zemin kattan oluşmakta olup toplam 1 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamındayken İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2023/1203 sayılı Esas kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Yürütmeyi durdurma kararı öncesinde ruhsat alınmış olması ve mevcut ruhsatların iptaline ilişkin bir durum olmaması nedeniyle değerlemede ruhsatlar dikkate alınmıştır.

Bölgenin iptal edilen 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların yenileme yapılacağı öngörülmektedir.

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, 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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve tarihi dokusuyla öne çıkan bir ilçesidir. İlçe, Haliç'in kuzey kıyısında bulunur ve doğusunda Beyoğlu, kuzeyinde Arnavutköy, batısında Sultangazi ve Gaziosmanpaşa, güneyinde ise Fatih ile komşudur. Toplam yüzölçümü yaklaşık 223 km² olan Eyüpsultan, hem merkezi hem de kırsal yerleşimlere sahiptir. İlçe, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu için önemli bir manevi merkez haline gelmiş ve bu özelliği günümüzde de devam etmektedir. İlçenin en bilinen simgelerinden biri, Hz. Ebu Eyyüb el-Ensari'nin kabrinin bulunduğu Eyüpsultan Camii'dir.

Eyüpsultan'ın nüfusu, 2023 itibarıyla yaklaşık 420.194 kişidir. İlçede nüfus yoğunluğu, merkezi bölgelerde daha fazla olmakla birlikte, kuzeyde yer alan kırsal mahallelerde daha düşüktür. İlçenin nüfusu ağırlıklı olarak orta gelir grubundan oluşmakta ve farklı etnik kökenlerden insanlar bir arada yaşamaktadır. Eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler açısından gelişmekte olan ilçede çeşitli devlet okulları, özel eğitim kurumları ve hastaneler bulunmaktadır.

Ulaşım açısından Eyüpsultan, İstanbul'un ana arterleriyle iyi bir bağlantıya sahiptir. İlçeden geçen metrobüs, tramvay ve metro hatları ile Haliç kıyısındaki deniz ulaşımı, bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Özellikle M7 Kabataş-Mahmutbey metro hattı, ilçenin merkezi ile diğer bölgeler arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. Bunun yanı sıra, otobüs ve minibüs hatları da ilçenin iç bölgelerine ulaşım sağlamaktadır. Eyüpsultan, Taksim ve Eminönü gibi merkezi bölgelere yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

Eyüpsultan'ın ekonomik yapısı, hizmet sektörü ve küçük ölçekli ticaret üzerine kuruludur. İlçede çok sayıda kafe, restoran, hediyelik eşya dükkânı ve tarihi çarşı bulunur. Bunun yanı sıra, ilçenin kuzey kesimlerinde tarım ve hayvancılık faaliyetleri de devam etmektedir. Eyüpsultan, ayrıca Pierre Loti Tepesi gibi turistik alanlarıyla da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini artırmaktadır.

Sonuç olarak, Eyüpsultan ilçesi, İstanbul'un tarihi ve kültürel dokusunu modern şehir yaşamıyla birleştiren bir bölgedir. Sahip olduğu manevi önem, ulaşım kolaylığı ve doğal güzellikleri, ilçeyi hem yaşamak hem de ziyaret etmek için cazip bir yer haline getirmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

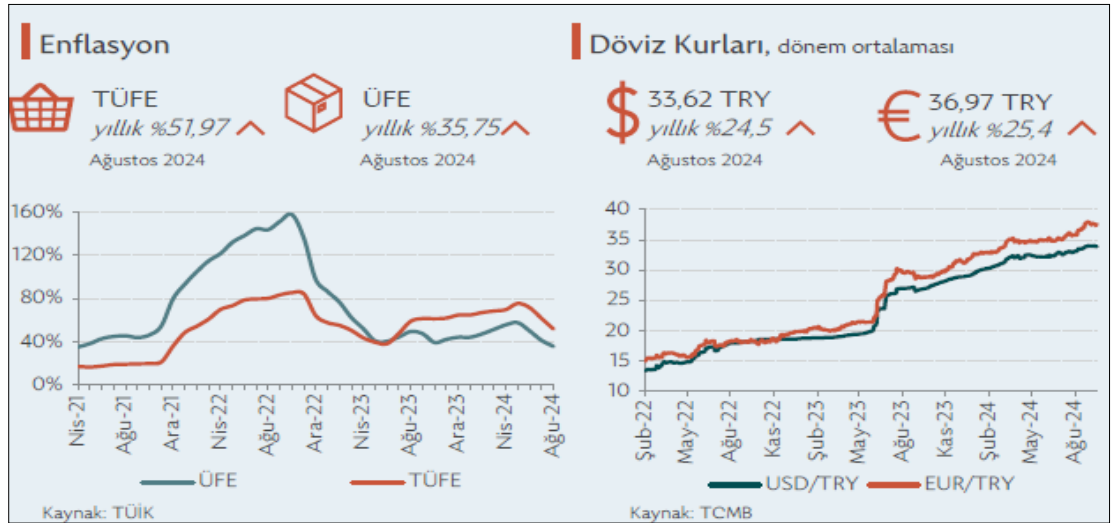
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüyle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

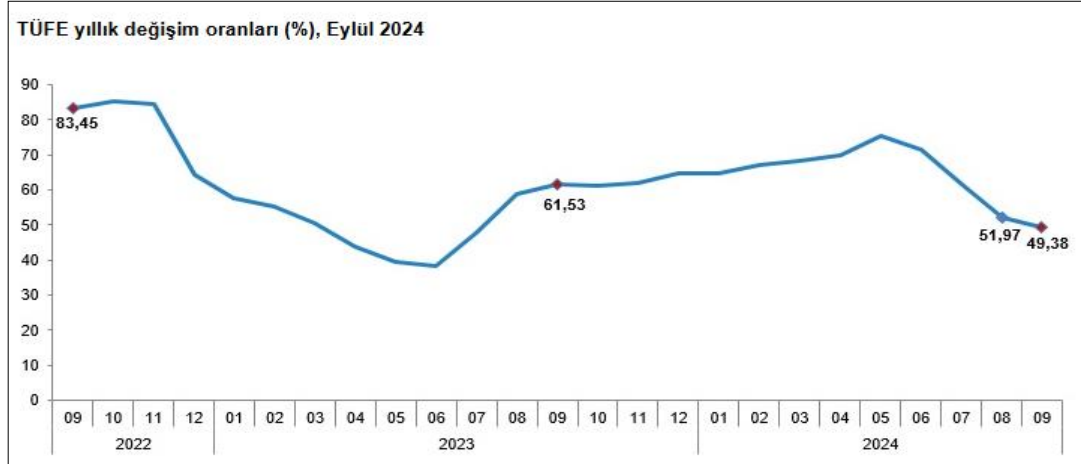
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlamaya davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

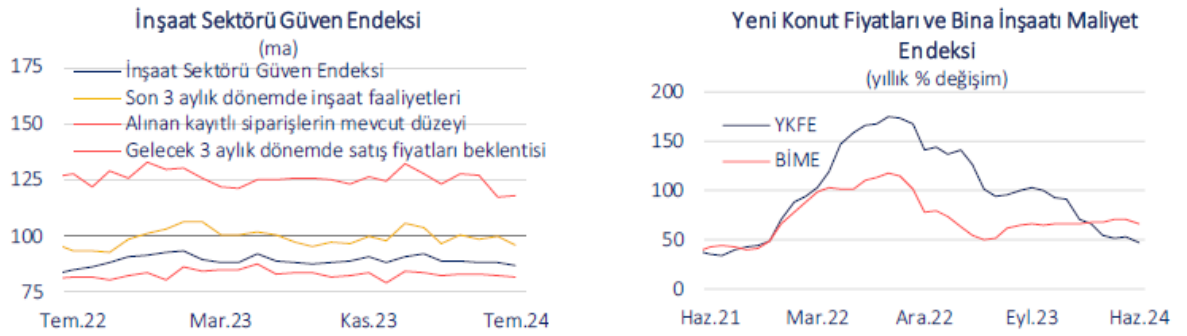
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

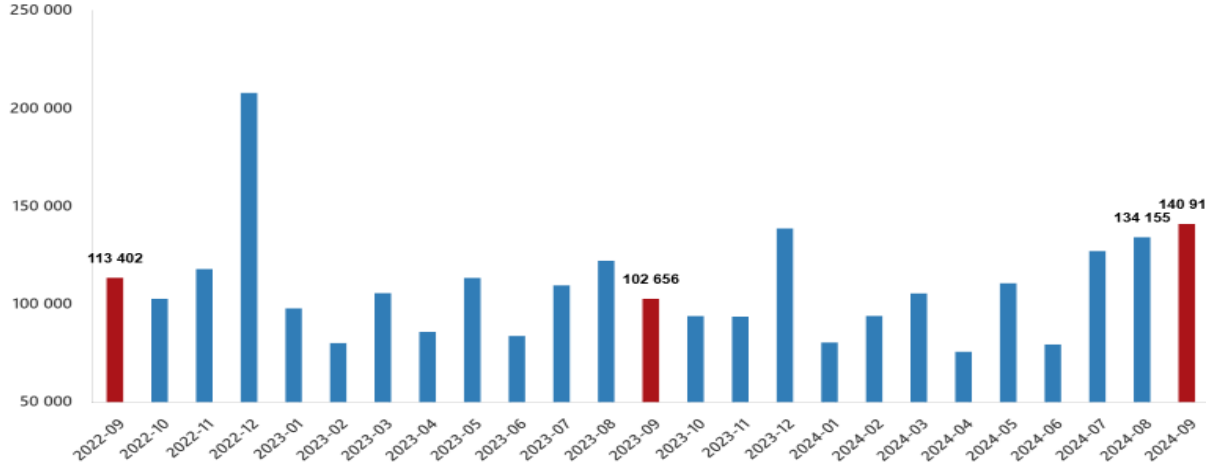
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024

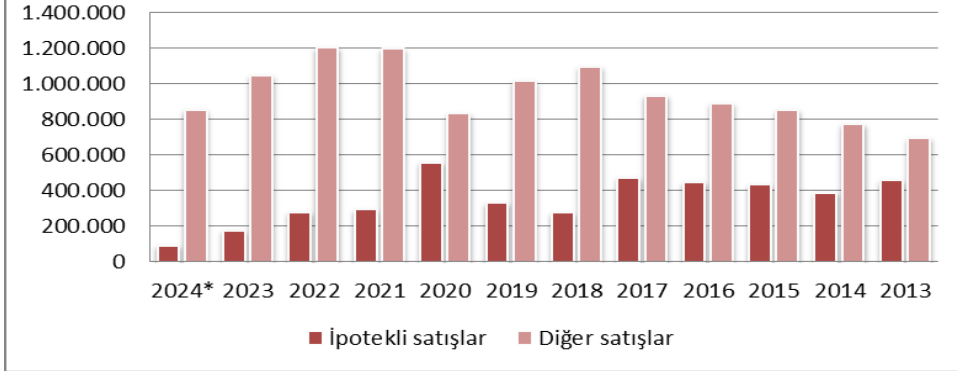
(Adet)

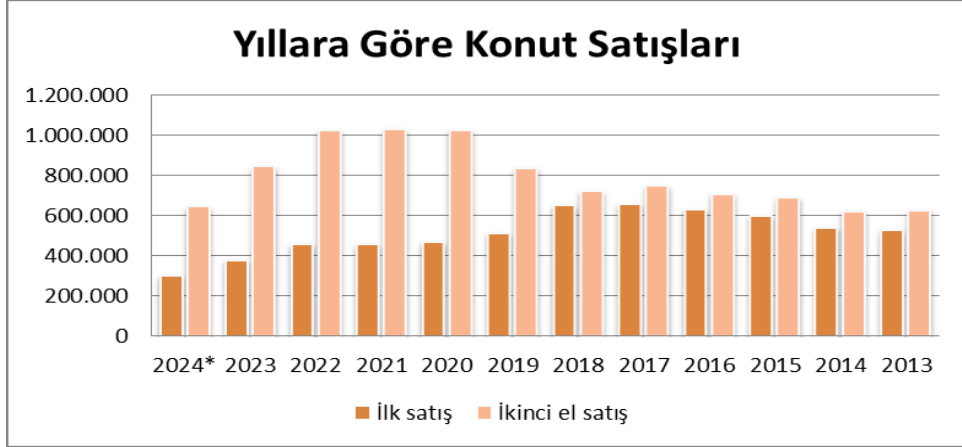


Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustostan Eylülde ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı Eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı Ağustosla kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler 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.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * İmarlı alanda yer almaktadır.
- * Ana arterlere cephelidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat başlangıç seviyesindedir.
- * Bölgede arz artmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 Eyüpsultan ilçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut, ticaret birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Kemberburgaz Gayrimenkul

Tel 0 (532) 635 48 77

Taşınmaza yakın konumda Kemberburgaz'da (Mimar Sinan Mah.) muhtelif numaralı parsel 2656 m² arsa için 270.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın konut imarlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2656 .-M ²	270.000.000 .-TL	101.657	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	---------	---------------------

2 Ekinox Final

Tel 0 (530) 606 21 81

Taşınmaza yakın konumda Göktürk Merkez Mahallesiinde 202 ada 6 parsel 3574 m² arsa için 325.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın E:1.10, TAKS: 0.30, 5 kat konut imarlı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	3574 .-M ²	325.000.000 .-TL	90.935	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

3 Active Gayrimenkul

Tel 0 (533) 268 91 71

Taşınmaza yakın konumda Kemberburgaz'da (Mimar Sinan Mah.) 4600 m² arsa için 375.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın E:0,60, Hmax:7.50 m konut imarlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	4600 .-M ²	375.000.000 .-TL	81.522	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

4 Remax Hane

Tel 0 (533) 311 37 41

Taşınmaza yakın konumda Kemberburgaz Mahallesiinde 407 ada 27 parsel 4.620 m² arsa için 352.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın E:0.60 konut imarlı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	4620 .-M ²	352.000.000 .-TL	76.190	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

5 Kemerburgaz Gayrimenkul

Tel 0 (532) 635 48 77

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz'da (Mimar Sinan Mah.) 9223 m² arsa için 735.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın konut imarlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	9223 .-M ²	735.000.000 .-TL	79.692 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Göktürk Flyist Gayrimenkul

Tel 0 (545) 903 69 36

Taşınmaza yakın konumda Göktürk Merkez Mahallesinde muhtelif numaralı parsel 39.200 m² arsa için 2.000.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın konut imarlı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	39200 .-M ²	2.000.000.000 .-TL	51.020 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

7 Başaran Gayrimenkul

Tel 0 (544) 216 10 15

Taşınmaza yakın konumda Davutpaşa Korusu, Villalar Bölgesi'nde muhtelif numaralı parsel parsel 1007 m² arsa için 86.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın konut imarlı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	1007 .-M ²	86.500.000 .-TL	85.899 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

8 Pera Gayrimenkul

Tel 0 (533) 268 91 71

Taşınmaza yakın konumda 4.750 m² arsa için 217.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir. E:0,60 ayırık nizam konut alanında kalmaktadır.

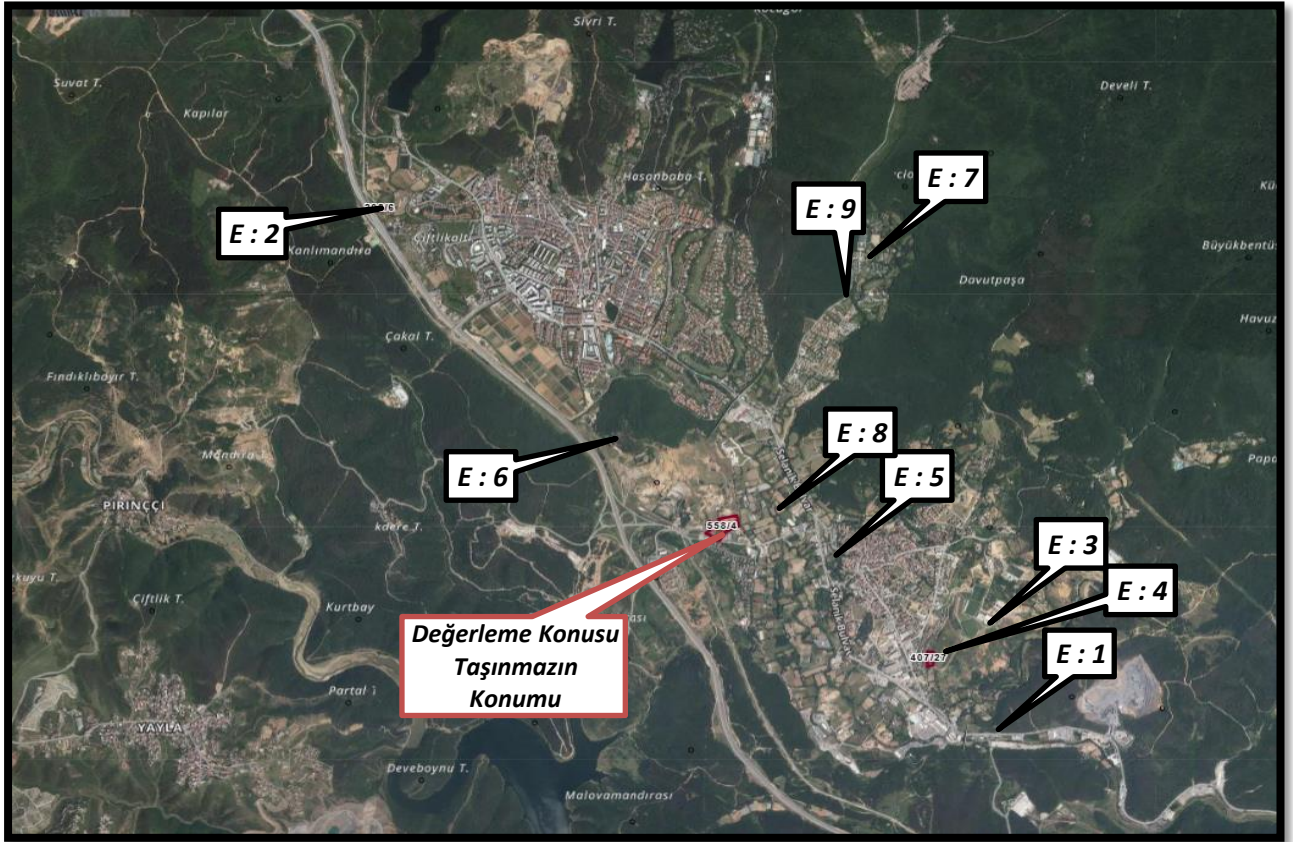
SATILIK	4750 .-M ²	217.250.000 .-TL	45.737 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

9 Garden Platin Real Estate

Tel 0 (534) 405 81 81

Taşınmaza yakın konumda Davutpaşa Korusu, Villalar Bölgesi'nde 2870 m² arsa için 198.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmazın E:0,25, Hmax:6.50 m konut imarlı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	2870 .-M ²	198.500.000 .-TL	69.164 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



Konut Emsalleri

1- Arium Residence Kemerburgaz



Arium Residence projesi 10 bin metrekare alan üzerine RMA Group tarafından inşa edilecek butik bir projedir. 112 konut 12 ticari alana sahip Arium Residence projesi içerisinde 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren konut seçeneği barındırmaktadır. Projede konutların büyüklükleri ise 50 metrekare ile 150 metrekare arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Kemerburgaz 0 (532) 443 54 62	1+1 bahçe kat	93m ²	8.500.000 TL	91.398 TL/m ²
Tabya Gayrimenkul 0 (532) 621 20 61	2+1 3. kat	127m ²	15.000.000 TL	118.110 TL/m ²
Tabya Gayrimenkul 0 (532) 621 20 61	4+1 4. kat Dubleks	250m ²	20.000.000 TL	80.000 TL/m ²
	Ortalama			92.553 TL/m ²

2- Vista Göktürk



Vista Göktürk Vista Göktürk Modern Yaşam Projesi, Çetin İnşaat ve Kalçin Yapı ortaklığı olan Çetin İnşaat firması tarafından hayata geçirilmiştir. Projede, 2+1, 3+1, 4+1 tipte daireler bulunmaktadır. Daireler 79 metrekare ile 300 metrekare arasında değişmektedir. Sıfır inşaatır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vista Satış Ofis 0530 399 8921	1+1 1. Kat	80m ²	13.200.000 TL	165.000 TL/m ²
Vista Satış Ofis 0530 399 8921	2+1 1. Kat	132m ²	20.400.000 TL	154.545 TL/m ²
Vista Satış Ofis 0530 399 8921	3+1 1. Kat	148m ²	23.500.000 TL	158.784 TL/m ²
	Ortalama			158.611 TL/m ²

3- Koray Bianco



Koray Bianco projesi 167 adet daire ve 65 adet dükkan olmak üzere 232 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seldom - Ritz Carlton İstanbul 0 (532) 331 50 09	2+1 Çatı katı	140m ²	15.000.000 TL	107.143 TL/m ²
Sahibinden 0 (533) 136 78 60	2+1 2. kat	95m ²	8.650.000 TL	91.053 TL/m ²
	Ortalama			100.638 TL/m ²

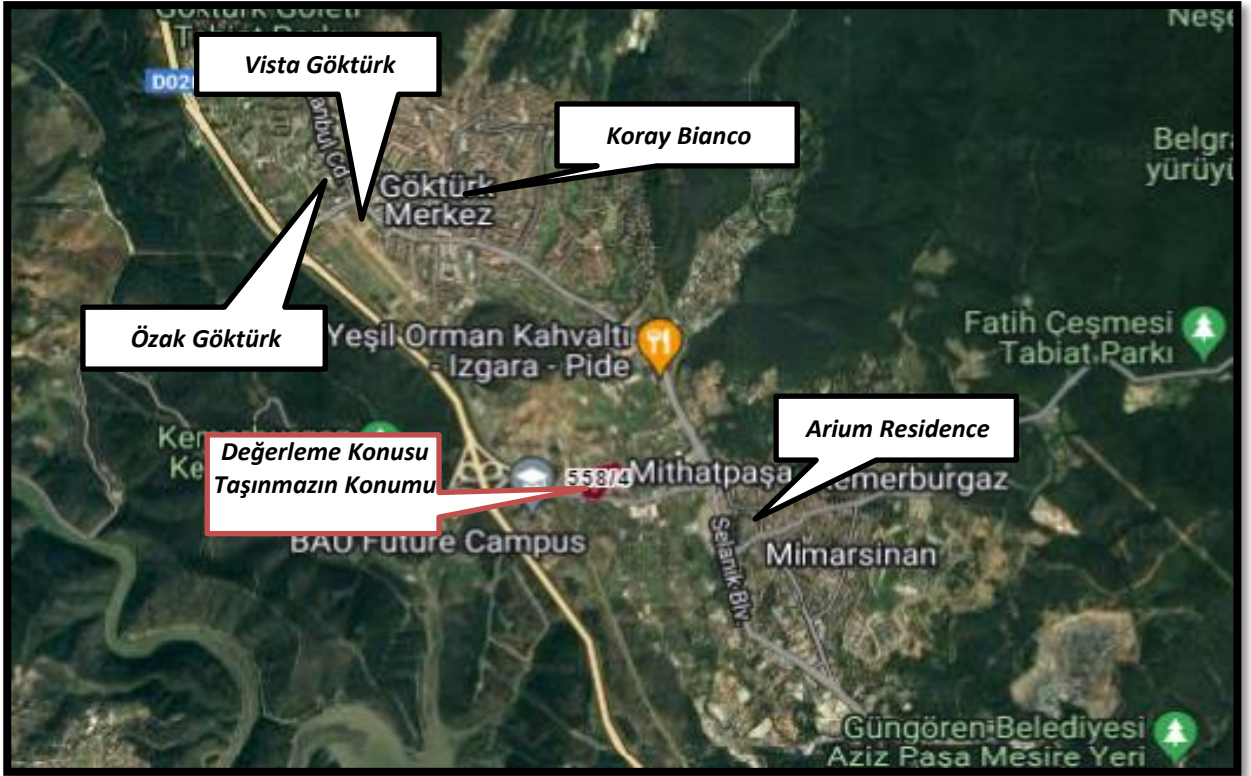
4- Özak Göktürk



Özak GYO'nun Kemerburgaz Göktürk'teki 22 dönümlük kendi arazisi üzerinde geliştirdiği Özak Göktürk projesi 157 konuttan meydana gelmektedir. Dört bloktan oluşan projede 3 blok 4 katlı, 1 blok 3 katlı olarak planlandı. Dairelerin tavan yüksekliği 3,5-4 metredir. Özak Göktürk'te 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5,5+1 daire tipleri yer alıyor. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 627 01 45	2+1 bahçe kat	187m ²	28.500.000 TL	152.406 TL/m ²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 217 29 53	2+1 3. Kat	124m ²	23.500.000 TL	189.516 TL/m ²
Realty Office 17 0 (532) 266 45 87	3.5+1 5. Kat	387m ²	48.500.000 TL	125.323 TL/m ²
	Ortalama			143.983 TL/m²



Ticaret Emsalleri

1 Suga Gayrimenkul

Tel 0 (530) 584 40 40

Taşınmaza yakın konumda, Arium Residence projesinde zemin katta konumlu, 100 m² kullanım alanlı beyan edilen shell&core teslim dükkan 22.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	22.250.000 .-TL	222.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 H&Z Gayrimenkul

Tel 0 (534) 235 21 46

Taşınmaza yakın konumda, Koray Bianco projesinde zemin katta konumlu, 231 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 18.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	231 .-M ²	18.500.000 .-TL	80.087 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Legend Cities Türkiye

Tel 0 (532) 212 51 47

Taşınmaza yakın konumlu, Kemberburgaz merkezde İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 18.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	18.000.000 .-TL	138.462 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Askemer Emlak Gayrimenkul

Tel 0 (534) 063 18 69

Taşınmaza yakın konumlu, Kemberburgaz merkezde Pınar Sokak üzerinde yer alan, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 140 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 13.650.000 TL bedel ile satılıktır.

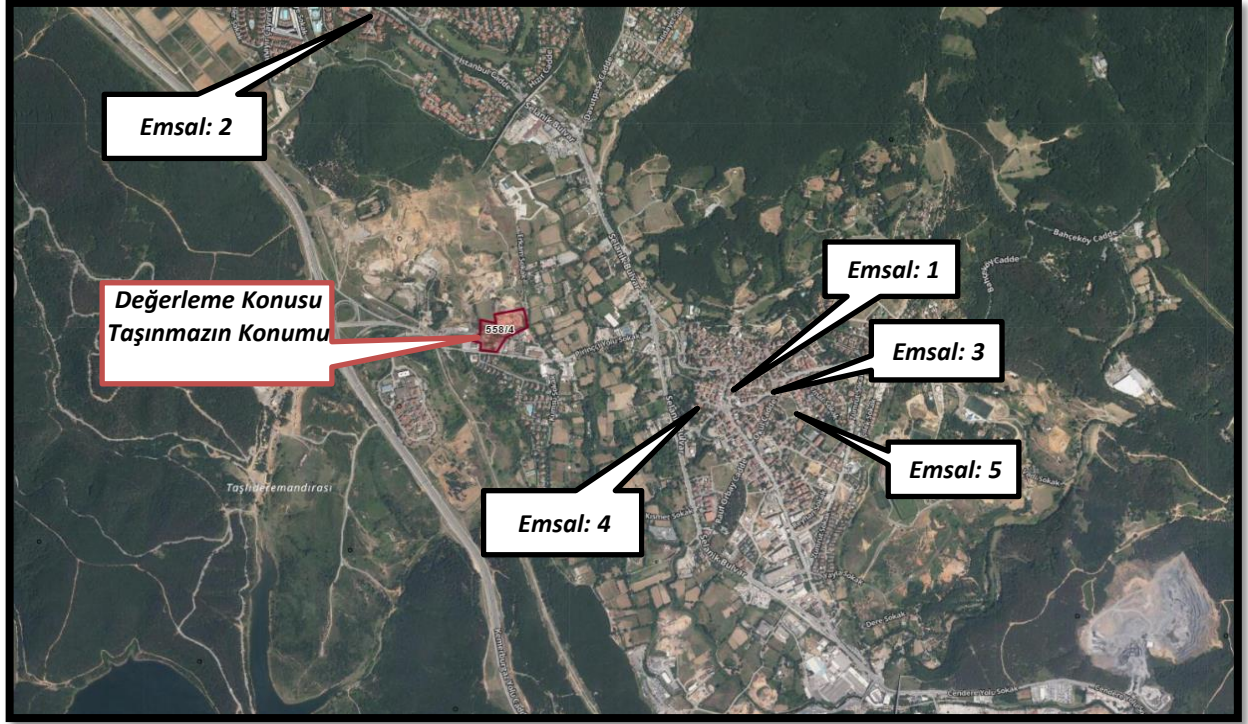
SATILIK	140 .-M ²	13.650.000 .-TL	97.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Suga Gayrimenkul

Tel 0 (530) 584 40 40

Taşınmaza yakın konumlu, Çeşmebaşı Caddesi üzerinde, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 52 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 4.250.000 TL bedel ile satılıktır. 27m² bodrum kat, 27m² zemin kattan oluşmaktadır.

SATILIK	52 .-M ²	4.250.000 .-TL	81.731 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki farklı yapılaşma koşulları olan parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.

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 konutların ortalama birim m² değerinin 75.000.-190.000.-TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazlar için oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m² birim değeri 171.000.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Dükkan emsalleri münferit dükkanlar olup alanları daha büyüktür, birim değeri 80.000- 350.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki projede yer alan tek ticari birim olması ve küçük alanlı dükkan olması nedeni ile ortalama birim m² değeri 350.000TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		270.000.000	325.000.000	375.000.000	352.000.000	735.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	24.581,10	2.656	3.574	4.600	4.620	9.223
BİRİM M ² DEĞERİ		101.657	90.935	81.522	76.190	79.692
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 1,00	5 Kat	E: 1,10 5 Kat	E:0,60 2 Kat	E:0,60 2 Kat	5 Kat
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	K	K	K	K	K
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	20%	10%	10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	15%	15%	15%	15%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	20%	65%	55%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	122.000	141.913	108.758	134.185	117.790	107.266

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
558	4	ARSA	24.581,10	122.000	2.998.900.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Arium Residence Kemberburgaz	Vista Göktürk	Koray Bianco	Özak Göktürk
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	92.553 0%	158.611 0%	100.638 0%	143.983 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	20%	0%	10%	0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	15%	25%	15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	5%	20%	5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İKİNCİ EL 20%	İKİNCİ EL 20%	İKİNCİ EL 20%	İKİNCİ EL 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		80%	35%	70%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	187.000	166.595	214.125	171.085	194.377

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 558 ada 4 parsel için 122.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %15 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 588 ada 4 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 14.400.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 15.300.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

588 ada 4 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları ve lüks proje olacağı göz önünde bulundurulurken, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (558 Ada 4 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
558 ada 4 parsel									
A	35.000	.-TL/M ²	X	5.297,17	M ²	=	185.400.950	.-TL	
B	35.000	.-TL/M ²	X	4.847,31	M ²	=	169.655.850	.-TL	
C	35.000	.-TL/M ²	X	4.583,66	M ²	=	160.428.100	.-TL	
D	35.000	.-TL/M ²	X	7.687,12	M ²	=	269.049.200	.-TL	
E	35.000	.-TL/M ²	X	8.634,08	M ¹³	=	302.192.800	.-TL	
F	35.000	.-TL/M ²	X	6.639,66	M ¹³	=	232.388.100	.-TL	
G	35.000	.-TL/M ²	X	6.707,50	M ¹³	=	234.762.500	.-TL	
H	35.000	.-TL/M ²	X	6.835,65	M ¹³	=	239.247.750	.-TL	
I	35.000	.-TL/M ²	X	5.972,64	M ²	=	209.042.400	.-TL	
J	35.000	.-TL/M ²	X	20,00	M ²	=	700.000	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	2.002.867.650	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i 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. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 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) %20si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	2.002.867.650
Çevre düzeni, peyzaj (%7) =	140.200.736
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	2.143.068.386
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	107.153.419
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	2.250.221.805
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	214.306.839
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)) =	2.464.528.643
İnşaat Tamamlanma Oranı =	15,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	337.533.271

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
558 ada 4 parsel Arsa Değeri =	2.998.900.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	2.250.221.805 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	214.306.839
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%20) =	1.049.824.361 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	6.513.253.004 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	6.513.250.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	2.250.221.805 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	15,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	337.533.271 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

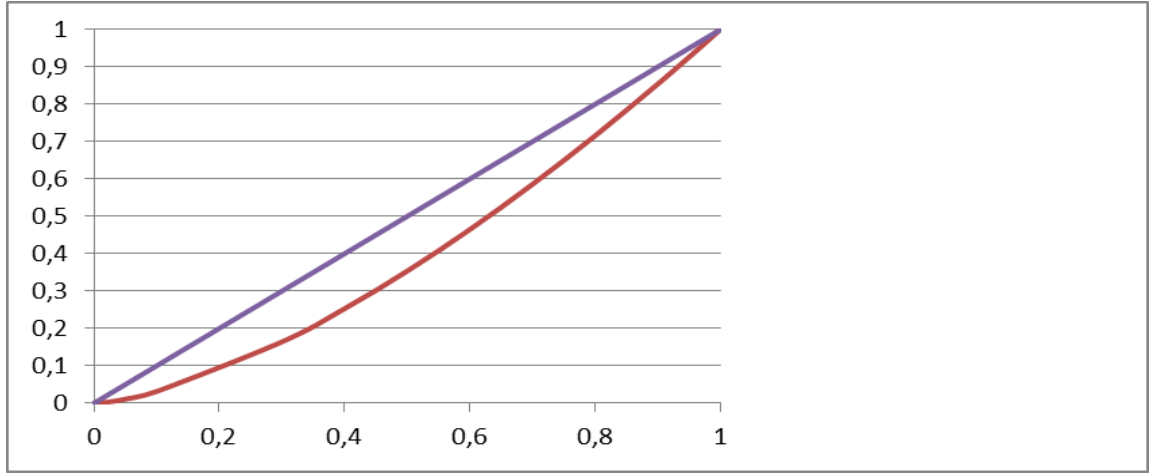
Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 15,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 5,81%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 1.049.824.361 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 5,81%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 60.989.284 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 214.306.839 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 5,81%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 12.450.102 .-TL
--	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	2.998.900.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	337.533.271	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	12.450.102	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	60.989.284	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.409.872.657	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.409.900.000	.-TL

■ **558 Ada 4 Parseldeki Referans Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	6.513.250.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	3.409.900.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

588 ada 4 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 10 yıllık devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret ina tablosunda %27,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Referans Göktürk Projesi kapsamında 588 ada 4 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir dükkan alanı 20 m2, konut Alanı: 47.837,89 m2 dir. Toplam Satılabilir alan 47.857,89 m2 dir. Satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Kiler GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

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 180.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitenin (Dükkan) satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 350.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%
Maliyet (TL)	1.109.037.889 TL	862.585.025 TL	492.905.729 TL
TOPLAM (TL)	2.464.528.643 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%
Maliyet (TL)	1.109.037.889 TL	1.121.360.533 TL	833.010.681 TL
TOPLAM (TL)	3.063.409.104 TL		

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 %27 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 ~15.807.564.088.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %27,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 7.614.313.362.-, projenin net bugünkü değeri ise 4.496.995.811 TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	15.807.564.088
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	7.614.313.362
Projenin Net Bugünkü Değeri (.-TL)	4.945.826.805

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

558 ADA 4 PARSELİN ARSA DEĞERİ	2.998.900.000 TL
--------------------------------	------------------

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

558 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.409.900.000 TL
558 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	6.513.250.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	15.807.564.088 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	7.614.313.362 TL
Projenin Net Bugünkü Değeri (.-TL)	4.945.826.805 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz 558 ada 4 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. 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 olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumunda değeri 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

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle taşınmazın değer takdiri proje kapsamında tamamı için yapılmıştır.

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 4 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamındayken İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2023/1203 sayılı Esas kararı ile plan iptal kararı alınmıştır.

Bölgenin iptal edilen 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının birebir aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların yenileme yapılacağı öngörülmektedir. Taşınmazlarda ruhsat iptali olmaması nedeni ile değerlemede dikkate alınmıştır.

Taşınmazın inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz 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 taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.

Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 4 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2023/1203 sayılı Esas kararı ile plan iptal alınmıştır. Akabinde 31.05.2024 tarihli planlar onaylanmıştır. Bölgenin iptal edilen 04.05.2021 tarihli plan ile 31.05.2024 tarihinde onaylanan yeni planın yapılaşma koşullarının aynı olması nedeniyle alınmış olan ruhsatların yenileme yapılacağı öngörülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı 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 taşınmazın;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
3.409.900.000	4.091.880.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
7.614.313.362	9.137.176.034
558 ADA 4 PARSELİN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.998.900.000	3.298.790.000

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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