

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE BULUNAN 2 ADET ARSA VE 1 ADET TARLANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410111
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSANIN VE 1 ADET TARLANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KARAAĞAÇ MAHALLESİ ESKİCE KARAAĞAÇ YOLU CADDESİ ÜZERİ 2420 ADA 17 PARSEL VE 2452 ADA 2 PARSEL, GÜLNİHAL SOKAK ÜZERİ 2452 ADA 3 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Melek CEYLAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 910279) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KARAAĞAÇ MAHALLESİ ESKİCE KARAAĞAÇ YOLU CADDESİ ÜZERİ 2420 ADA 17 PARSEL VE 2452 ADA 2 PARSEL, GÜLNİHAL SOKAK ÜZERİ 2452 ADA 3 PARSEL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, ESKİCE MAHALLESİ, 2452 ADA 2 VE 3 PRSELLER, 2420 ADA 17 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2452 ADA 3 PARSEL: 10.000,14m ² 2452 ADA 2 PARSEL: 606.456,39m ² 2420 ADA 17 PARSEL: 6.021,31m ²
İMAR DURUMU	2452 ADA 3 PARSEL: Emsal: 01,10, konut, 2 kat 2452 ADA 2 PARSEL: Rekreasyon Alanı 2420 ADA 17 PARSEL: Yeşil Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İmar fonksiyonuna uygun olarak kullanılmaları

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	947.577.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.042.334.700 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 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
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 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** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Arsa Beyan Yazısı
- Ek 6** - 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; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel, 2452 ada 2 ve 3 parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci. Cad. 69 Ortaköy – İstanbul TÜRKİYE

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ALGYO-2410111 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Melek CEYLAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında 3 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1312002-REV.	ALGYO-1410001	ALGYO-2310069
Rapor Tarihi	28.08.2014	29.12.2014	29.12.2023
Rapor Konusu	5 Adet Parsel (*)	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Berrin KURTULUŞ SEVER A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	43.753.000 TL	47.543.000 TL	678.390.000 TL

(*)İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ESKİCE ÇİTLİĞİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 20 PARSEL) İLE 3 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8519, 8521, 8522 PARSELLER)

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BÜYÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : ESKİCE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Pafta No :
Ada No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Parsel No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Alanı : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Vasfı : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 / 1
Yevmiye No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Mevkii	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	2420	17	TARLA	6.021,31	MEZARLIK	97	9556	26869	22.07.2022
2	2452	2	ARSA	606.456,39		97	9547	26869	22.07.2022
3	2452	3	ARSA	10.000,14		88	8651	26869	22.07.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

2420 Ada 17 Parsel Üzerinde

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu; Bu alanlar İSKİ Büyükçekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)

Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUP,İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer) (23.03.2021-9128)

(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 maddesinde belirtilmiş olup değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2452 Ada 2 Parsel Üzerinde

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu; Bu alanlar İSKİ Büyükçekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)

Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUP,İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer) (23.03.2021-9128)

(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 maddesinde belirtilmiş olup değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2452 Ada 3 Parsel Üzerinde

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmazların ada/parsel numaraları, yüz ölçümleri, tapu tarihi ve yevmiye numaraları 22.07.2022 tarih, 26869 yevmiye no ile 3402 sayılı yasanın 22/a maddesi gereğince yukarıdaki gibi değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre taşınmazlar; 13.06.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. **2420 ada 17 parsel**; mutlak koruma alanında ve rekreasyon alanı lejantındadır. **2452 ada 2 parsel**; kısa mesafe koruma alanında ve rekreasyon alanı lejantındadır. **2452 ada 3 parsel**; orta mesafe koruma alanında ve ayırık nizam, E=0.10, H=6,50 metre, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan ve arka bahçe çekme mesafesi 3'er metre olmak üzere konut alanı lejantındadır.

BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANI NOTLARI

Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. 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.

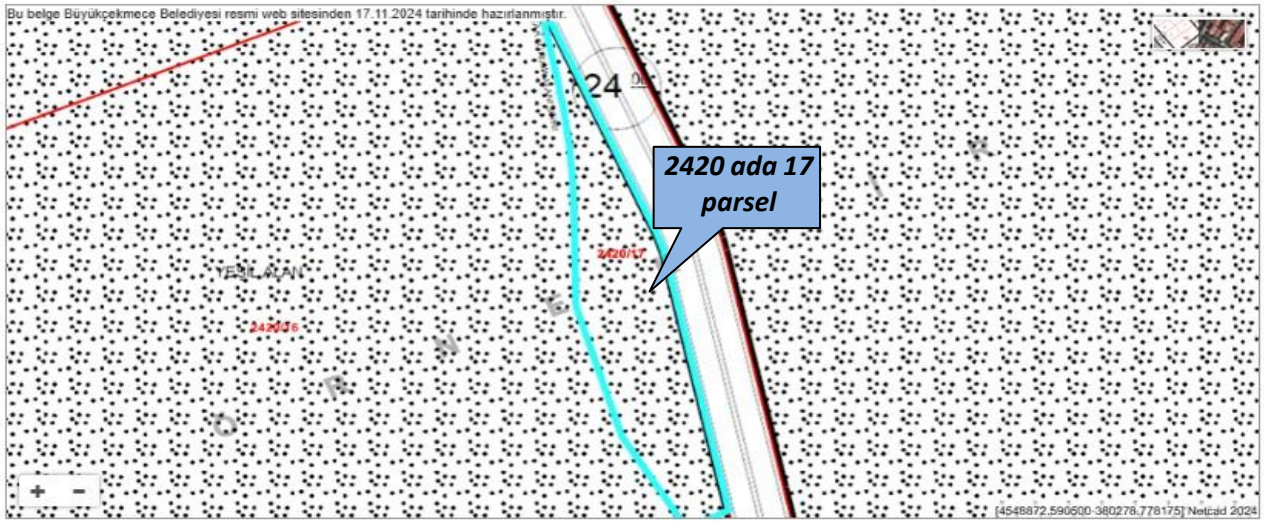
Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz.

Mutlak koruma alanlarında (0-300m) arıtma tesisleri hariç hiçbir şekilde yapı yapılamaz, iskana açılamaz, turizm alanı kurulamaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşlarınca ağaçlandırma yapılarak İSKİ'nin belirleyeceği ölçüler içerisinde gezi, seyir ve spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir.

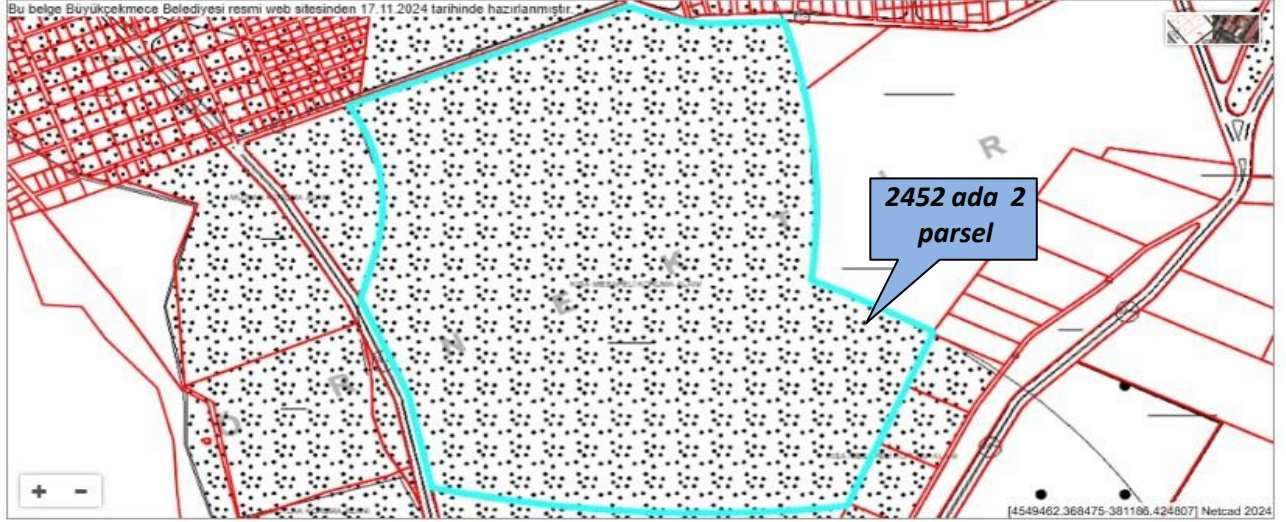
Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve orta mesafeli koruma alanındaki E=0,10 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 dir.

Kısa mesafeli koruma alanında kalan rekreasyon alanlarında konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar, tabii yapıyı bozmayacak veya iyileştirecek şekilde (sabit veya geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla) mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz. Bu alanlarda İSKİ Yönetmeliğinde belirtilen hususlar faaliyetler için minimum parsel şartı 10.000 m²'dir.

Orta ve uzun mesafeli koruma alanları ile havza dışında kalan rekreasyon alanlarında kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. KAKS:0,05, Hmax: 6,50 m'yi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.06.2003 00:00:00
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon Uyarı (²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Rekreasyon Alanı (6608.364 m²)
Jeoloji	ÖA-2.1A
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	0
İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
T.A.K.S.	0
K.A.K.S (Emsal)	0
Kot Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSELİ	
İl	İSTANBUL
İlçe	BÜYÜKÇEKMECE
Tapu Kütüğü	ESKİCE
Pafta	F21D17C1D
Ada/Parsel	2420 / 17 Harita
Parsel Alanı (¹)	6.021,23 m ² Bilgi

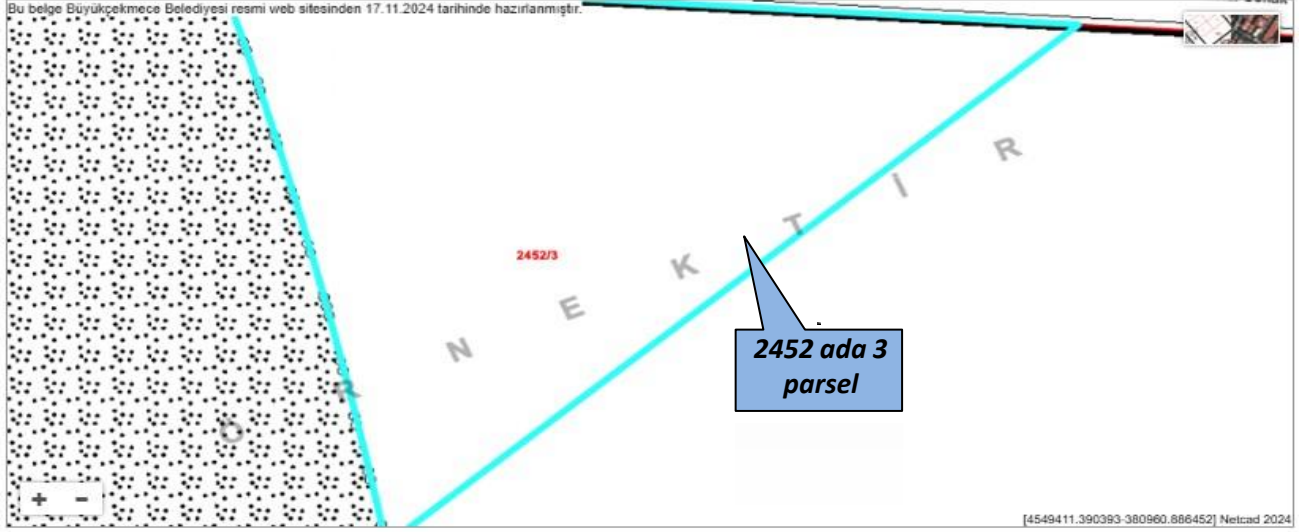


YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.06.2003 00:00:00
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon Uyarı (²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Rekreasyon Alanı (831520,827 m²)
Jeoloji	ÖA-2.1A, ÖA-5.1

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

<



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.06.2003 00:00:00
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon Uyarı (²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejanti ektedir. Konut Alanı (330217,136 m²)
Jeoloji	ÖA-2.1A
Bina Yüksekliği	6.50
Ön Bahçe	5.00
Yan Bahçe	3.00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	2
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.S.	0
K.A.K.S (Emsal)	0.1
Kot Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSELİ	
İl	İSTANBUL
İlçe	BÜYÜKÇEKMECE
Tapu Kütüğü	ESKİCE
Pafta	F21D17C1B
Ada/Parsel	2452 / 3 Harita
Parsel Alanı (¹)	10.000,33 m² Bilgi

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları kısmi olarak belirlenmiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. (2452 ada 3 parsel üzerinde basketbol sahası bulunmakta olup değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.)

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazların üzerinde bir proje geliştirilmemiş, herhangi bir ruhsatlandırma yapılmamış olması nedeni ile yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

2.3.6 - 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, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel de kain olan 6.021,31 m² alanlı tarla nitelikli, 2452 ada 2 parsel de kain olan 606.456,39 m² alanlı arsa nitelikli, 2452 ada 3 parsel de kain olan 10.000,14 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkullerdir.

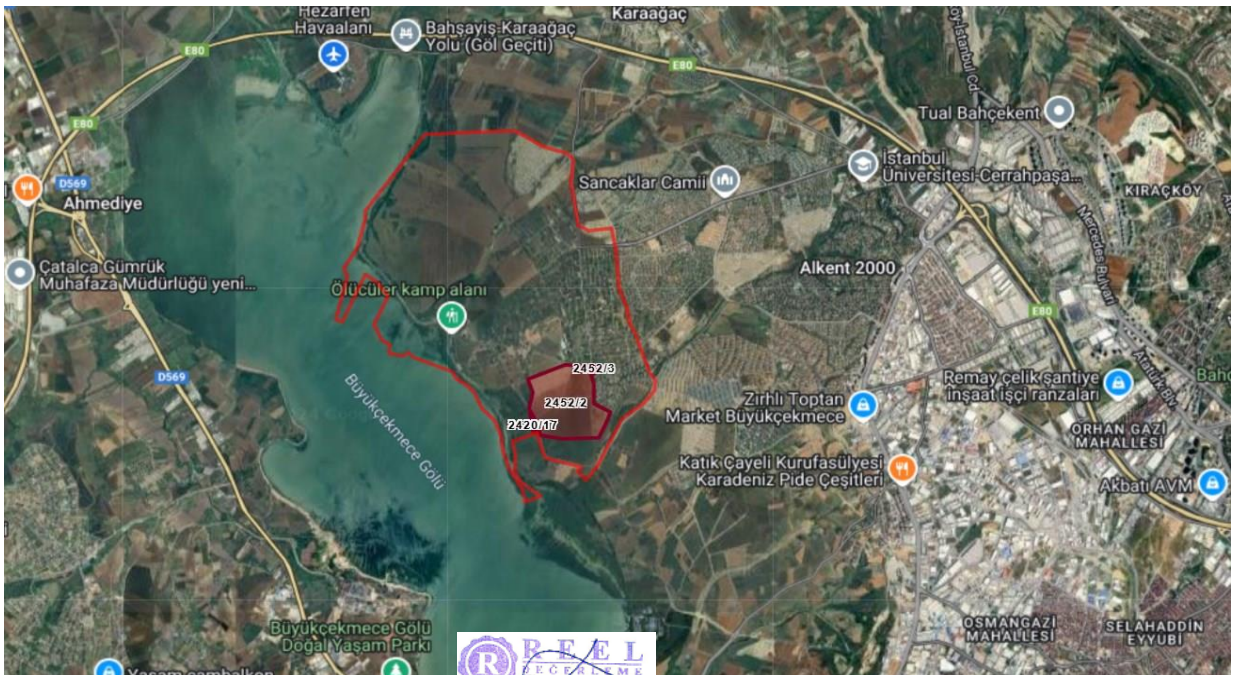
2420 Ada 17 Parsel; geometrik olarak amorf yapıda, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Parselin doğu cephesinde yol bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 2 Parsel; Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yoluna cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

2452 Ada 3 Parsel; Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazın içinde doğal yollarla oluşmuş gezinti alanları ve açık spor alanları bulunmaktadır. Bu unsurların taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yoluna cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa Yakası'nda konumlu olup Büyükçekmece ilçesinde yer almaktadır. Taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parselin de içerisinde bulunduğu Büyükçekmece Gölü orta mesafeli koruma alanlarında bulunan projeler genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden villa siteleri şeklindedir. Taşınmazların konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nin doğusunda bulunan orta mesafeli koruma alanı sınırında bulunan bölgeler genel olarak konut fonksiyonlu gelişmiş olup E-80 Karayolu'na bağlanan Hadımköy Yolu'nun kuzeybatısı villa konut tipi olarak gelişmekte iken güneydoğusu sanayi ve orta sınıfa hitap eden bir yapılaşma şekline sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde Alkent Göl Malikaneleri, Valle Lacus Villaları, Toksana Vadisi gibi marka projeler ile İstanbul Üniversitesi, binicilik kulüpleri ve çiftlikler yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben Karaağaç Yolu vasıtası ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara TEM Otoyolu Hadımköy gişelerinden çıktıktan sonra Hadımköy'e devam eden yoldan Karaağaç Köyü'nün içerisinden geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında konumlanmaktadır. Ayrıca yine E-5 (D-100) Karayolu üzerinde bulunan Büyükçekmece Mezarlığı'nın yanından devam eden yol ile de parsellerin batı ve kuzey sınırlarına ulaşmak mümkündür.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel de kain olan 6.021,31 m² alanlı tarla nitelikli, 2452 ada 2 parsel de kain olan 606.456,39 m² alanlı arsa nitelikli, 2452 ada 3 parsel de kain olan 10.000,14 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkullerdir.

2420 Ada 17 Parsel; geometrik olarak üçgen-amorf yapıda, topoğrafik olarak haiff eğimli yapıdadır. Parselin doğu cephesinde yol bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 2 Parsel; geometrik olarak amorf yapıda, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Planda iki cephesi yoldur. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 3 Parsel; geometrik olarak üçgen yapıda, topoğrafik olarak hafiff eğimli yapıdadır. Planda kuzey cephesi yoldur. Üzerinde basketbol sahası bulunmakta olup değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

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

Taşınmazların üzerinde ruhsata tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, 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 - Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 163 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kırac beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece ilçesinden TEM ve D-100 karayolları geçmektedir. İETT ve Özel Halk Otobüsleri'nin ve BUDO'ya bağlı deniz otobüslerinin düzenli seferleri vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 276.572 kişidir.

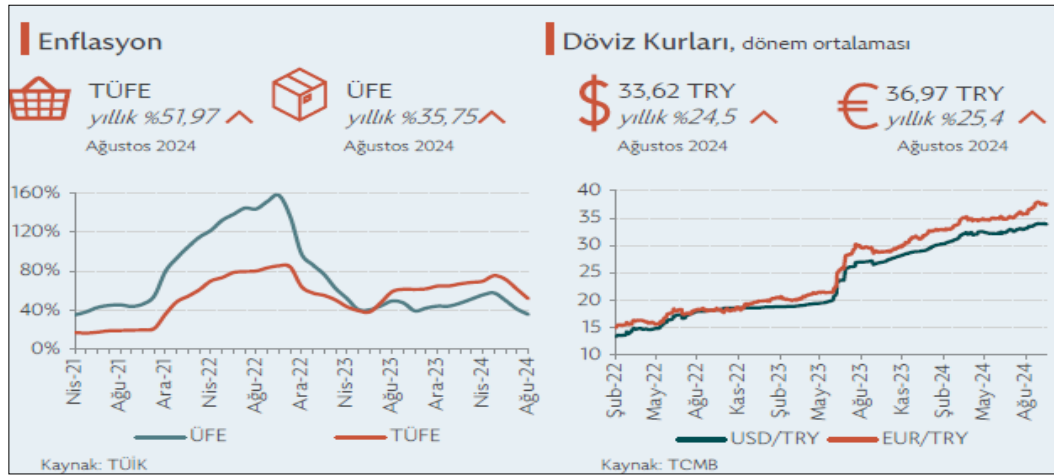


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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 düşüşle 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)

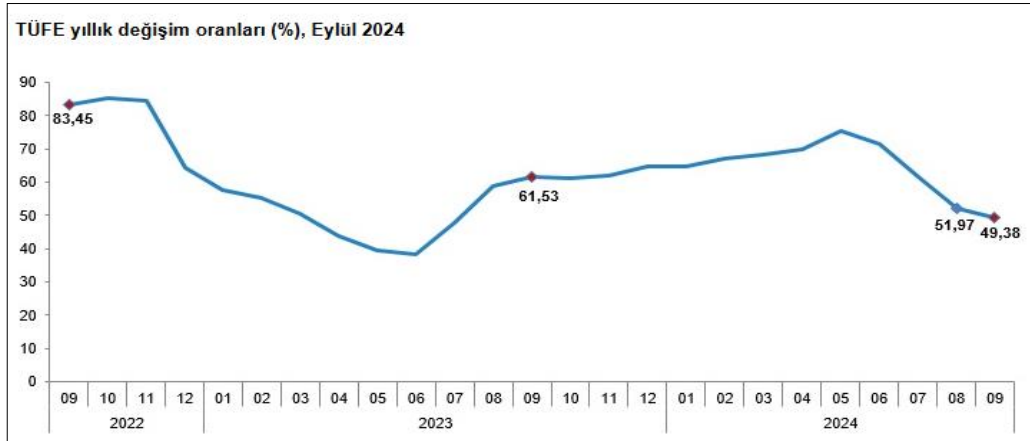
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

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 öngörülerine 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 sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığındaki 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 gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama 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 cüz'i 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.

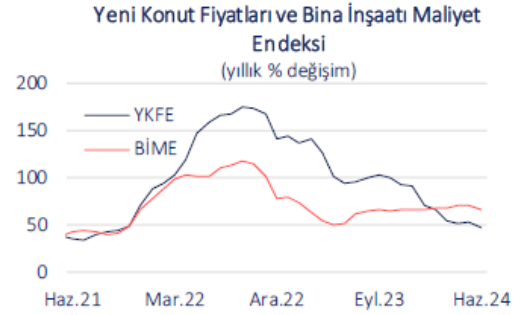
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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.

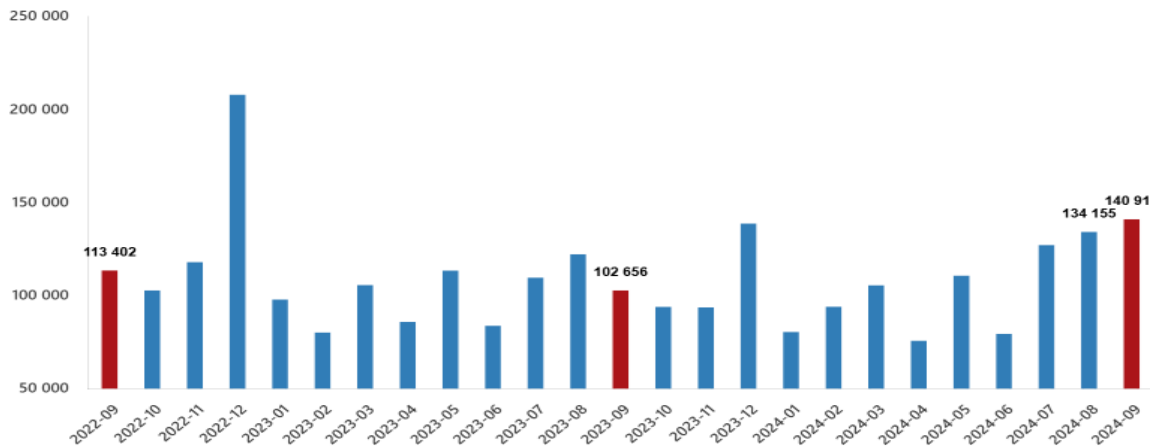
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

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.

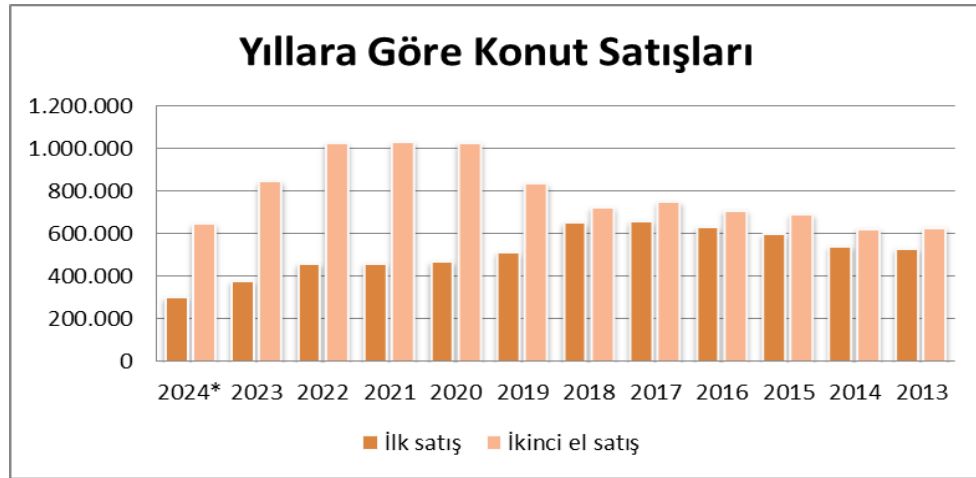
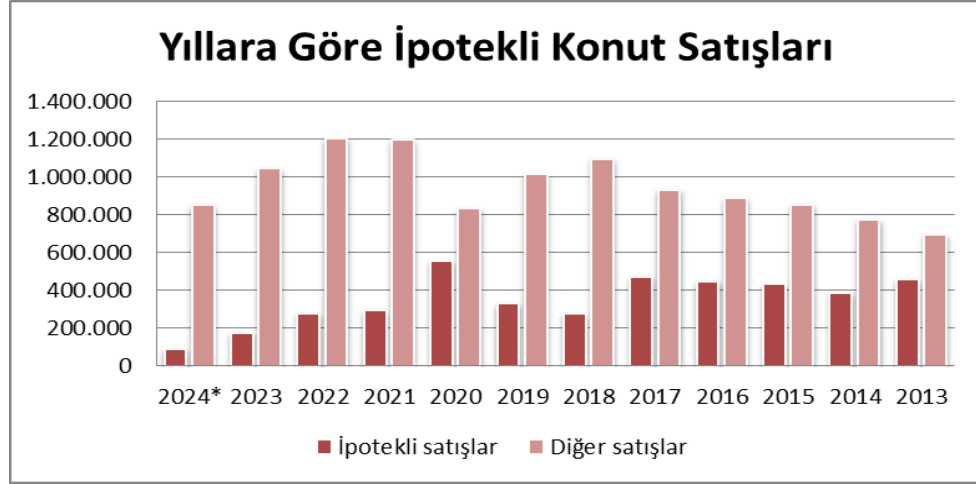
Konut satışı, Eylül 2024

(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.



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 eylüle 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 ağustosa 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; Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü, müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 2452 ada 3 parsel konut imarlıdır.
- * Parseller yol cephelidir.
- * Eğimli yapıları nedeni ile göl manzarasına sahiptirler.
- * Donatı alanlarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 2452 ada 2 parsel kısa mesafe göl koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanıdır.
- * 2420 ada 17 parsel mutlak koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanıdır.
- * Belirli alıcı kitlesine sahiptirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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 kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

ARSA EMSALLERİ HARİTASI



1 Demirbey Emlak

Tel 0534 560 55 77

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 647 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 7.750.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (2257 ada 3 parsel)

SATILIK	647 .-M ²	7.750.000 .-TL	11.978 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Keller Williams

Tel 0532 602 32 23

Yakın konumda bulunan kısa mesafeli koruma alanında bulunan spor tesisi alanı lejantına sahip 171.756 m² alanlı arsanın 588 m² alanlı hissesi için 3.528.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(218 ada 19 parsel)

SATILIK 588 .-M² 3.528.000 .-TL 6.000 .-TL/M²

3 Gönen Emlak

Tel 0546 245 75 24

Yakın konumda bulunan kısa mesafeli koruma alanında bulunan rekreasyon alanı lejantına sahip 43.758 m² alanlı arsanın 300 m² alanlı hissesi için 1.425.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(473 ada 5 parsel)

SATILIK 300 .-M² 1.425.000 .-TL 4.750 .-TL/M²

4 Varlı Gayrimenkul

Tel 0537 727 41 96

Alkent Göl Malikaneleri yakınında orta mesafeli koruma alanında konumlu 356 m² alanlı olarak pazarlanan E=0.10 Hamax: 2 kat ayrıklı nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 3.400.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (2273 ada 9 parsel)

SATILIK 356 .-M² 3.400.000 .-TL 9.551 .-TL/M²

5 İsa Yapı Emlak

Tel 0543 265 70 18

Yakın konumda bulunan kısa mesafeli koruma alanında bulunan rekreasyon alanı lejantına sahip 18.156 m² alanlı arsanın 500 m² alanlı hissesi için 3.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(469 ada 5 parsel)

SATILIK 500 .-M² 3.000.000 .-TL 6.000 .-TL/M²

6 Coldwell Emlak

Tel 0532 204 22 38

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 15.350 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayrıklı nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 137.000.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olmadığı bilgisi edinilmiştir. (449 ada 19 parsel)

SATILIK 15350 .-M² 137.000.000 .-TL 8.925 .-TL/M²

7 Remax Emlak

Tel 0506 135 04 26

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 345 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 3.500.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (2148 ada 7 parsel)

SATILIK	345 .-M ²	3.500.000 .-TL	10.145 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsalleri

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



1 Coldwell Emlak

Tel 0542 526 35 84

Pelican Hill Batımahal Sitesinde bulunan 508 m² alanlı havuzlu yeni villa için 85.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	508 .-M ²	85.000.000 .-TL	167.323 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Kalite Gayrimenkul

Tel 0532 562 07 03

Pelican Hill Batımahal Sitesinde bulunan 500 m² alanlı havuzlu 2 yaşında olduğu belirtilen eşyalı villa için 94.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	500 .-M ²	94.000.000 .-TL	188.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Nooby House Emlak

Tel 0530 947 69 45

Manzara Vadi Sitesinde bulunan 250 m² alanlı havuzlu villa için 43.450.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	250 .-M ²	43.450.000 .-TL	173.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Perime Reality Emlak

Tel 0532 461 05 56

Folkart İstanbul Sitesinde bulunan 350 m² alanlı havuzlu villa için 74.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	350 .-M ²	74.950.000 .-TL	214.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Uslu Gayrimenkul

Tel 0532 242 10 06

Pelican Hill Batımahal Sitesinde bulunan 500 m² alanlı havuzlu 2 yaşında olduğu belirtilen eşyalı villa için 89.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	500 .-M ²	89.000.000 .-TL	178.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin 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

ARSA EMSALLERİ İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2452 ADA 3 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI	10.000	7.750.000	3.400.000	3.000.000	137.000.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		647	356	500	15.350	345
BİRİM M ² DEĞERİ	E:0,1	11.978	9.551	6.000	8.925	10.145
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%	5%	-30%
İMAR		E:0,1	E:0,1		E:0,1	E:0,1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%	0%	0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	REKREASYON ALANI	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	40%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%	5%	10%
KONUM	TAM MÜLKİYET					
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	15%	5%	5%	10%
DİĞER BİLGİLER		TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET	HİSSELİ	TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-15%	45%	15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.800	8.984	8.118	8.700	10.264	8.116

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan araştırmalarda 6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizde yaşanan büyük deprem felaketi ile İstanbul'da da boş arsa/tarlalara ilgi artmış tiny house tipi yapıların konabileceği yapılaşmaya kapalı araziler için de istenilen rakamların arttığı bilgisi edinilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde müstakil kullanımlı villa tipi yapılar imal edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Konut Alanı" imarlı parsel birim m² değerlerinin ortalama 8.000-12.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 2452 ada 3 parselin konum, yüzölçümü vs özelliklerine göre birim m² değeri 8.800.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer iki parsel mutlak ve kısa koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanında kalmakta ve ilgili plan ve notlarına göre yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Bu iki parselin birim metrekare değerleri de konut imarlı olan 2452 ada 3 parselin birim metrekare değeri göz önünde bulundurularak konum, yüzölçümlerine ve 2420 ada 17 parselin tarla vasıfı olmasına bağlı olarak 2420 ada 17 parsel için 1.750.-TL/m², 2452 ada 2 parsel için de 1.400.-TL/m² takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2420 ada 17 parsel ve 2452 ada 2 parsel kamulaştırılacak parseller durumdadır. Bölgede yoğunluklu olan konut imarlı arsa emsalleri ile çevresinde yer alan imarsız alanda yer alan arsa emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu ulaşılan emsal arsaların m² birim değeri yapılaşma izni olmayan parsellerde 6.000.-TL/m² ile 9.000.-TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar kamusal kullanıma ayrılmış parsel olup bu alanla ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi parselin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, halihazırda belli olmadığını ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamuşlaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Büyükçekmece Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre parsellerin bulunduğu sokak/cadde rayiçi 550,87.-TL/m²'dir. Bölgede satışa sunulan yapılaşmaya kapalı arsa birim değerleri incelenmiş olup, arsa rayiç bedeli ile pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen değer arasında 2452 ada 2 parsel için 1.300.-TL/m² ve 2420 ada 17 parsel 1.550.-TL/m² olarak değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
2420	17	6.021,31	1.750	10.537.293	10.537.000
2452	2	606.456,39	1.400	849.038.946	849.039.000
2452	3	10.000,14	8.800	88.001.232	88.001.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				947.577.000 TL	

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

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son bir yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %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 ayarlamamanın 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 için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25,00 olarak kabul edilmiştir

Konut imarlı olan 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır. 2452 ada 3 parsel için nakit akışı hazırlanmış olup, diğer iki parselin yapılaşma izni olmaması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

2452 ada 3 parsel E=0.10, 2 kat imar şartlarına sahiptir. Taşınmazın emsal inşaat alanı 1.000,04 m² olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %40 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 1.400,02 m² olarak hesaplanmıştır.

Net Arsa Alanı (2452 ada 3 parsel)	10.000,14 m ²
Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alan	1.000,01
Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alan	1.400,02 m ²
Öngörülen Satılabilir Konut Alanı	1.400,02 m ²

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir.

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir proje geliştirileceği kabul edilmiş ve konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 180.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %35- 3. yıl %25 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI TABLOSU					
YATIRIM SÜRECİ	36				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.400,02				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.400,02				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					TOPLAM
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		560 m ²	420 m ²	420 m ²	1.400 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		190.000 TL/m ²	247.000 TL/m ²	308.750 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)			30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		106.401.490 TL	103.741.452 TL	129.676.815 TL	339.819.757 TL
Nakit Akım		106.401.490 TL	103.741.452 TL	129.676.815 TL	339.819.757 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	221.291.218 TL	217.910.251 TL	214.616.677 TL		
İNDİRGE ME ORANI	24,00%	25,00%	26,00%		

6.3.1 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 339.819.757.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 23,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 217910250-TL olarak hesaplanmıştır.

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	339.819.757
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	217.910.251

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

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	217.910.251	.-TL
Hasılat Payı Oranı	50%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	108.955.125	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	92.611.857	.-TL
Toplam Arsa Alanı	10.000,14	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	9.261	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
2420/17	6.021,31	1.750	10.537.000 TL
2452/2	606.456,39	1.400	849.039.000 TL
2452/3	10.000,14	9.261	92.612.000 TL
TOPLAM	622.477,84		952.188.000 TL

2420 ada 17 parsel ve 2452 ada 2 parselin yapılaşma izni olmaması, nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yöntemi 2452 ada 3 parsel için kullanılmış olup, diğer iki parsel için Pazar Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değer belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak yapılaşmaları olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

3 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	947.577.000 TL
--------------------------------------	----------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

3 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	952.188.000 TL
--------------------------------------	----------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/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 taşınmazlardan 2452 ada 3 parselin değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

2452 ada 2 parsel ve 2420 ada 17 parsel için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/tarla nitelikli olup, boştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %50 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu taşınmalar boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , 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 kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "ARSA/ARAZİ" olarak bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 3 adet taşınmazın;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

947.577.000 TL .-TL

(Dokuz Yüz Kırk Yedi Milyon Beş Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.042.334.700 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Melek CEYLAN

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 910278

Lisans No: 405453

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, 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.