

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	10.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	13.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2109052
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞEĞŞEHİR İLÇESİ'NDE 1968 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1.ETAP
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAŞEĞŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ 1968 ADA 2 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR -Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Tapular (kopya)
- Ek 6** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste
- Ek 9** - Mahal Liste

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 1. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 1. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109052 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT raporun hazırlanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 3 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910019	EML-2012050	EML-2103015
<b>Rapor Tarihi</b>	12.12.2019	31.12.2020	25.03.2021
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 22 ADET PARSEL	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	176.169.526	156.760.124	162.433.224

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ, ADA: 1968 PARSEL:2
MEVCUT KULLANIM	RUHSAT VE PROJESİ ONAYLANMIŞ, BOŞ ARSADIR.
İMAR DURUMU	E:0,90 HMAX=Z+4 KAT TİCARET+KONUT

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	285.123.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	842.800.807,72 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları 1968 ada 2 parsel

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : BAHÇEŞEHİR 2. KISIM  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1968  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 94552,89  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 15713  
Cilt No : 1  
Sayfa No : 58  
Tapu Tarihi : 01.07.2020

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerh:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012-5641)

Beyan:

12.03.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere (11.01.2021-865)

(ilgili beyan 1963 ada 1 parselden 1968 ada 2 parsel 5000 m<sup>2</sup> emsal transferi yapılmış olup bahse konu parsellerin tapu/tapu kayıtlarına düşülen şerhin bununla ilgili olduğu belirtilmiştir.)

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.*

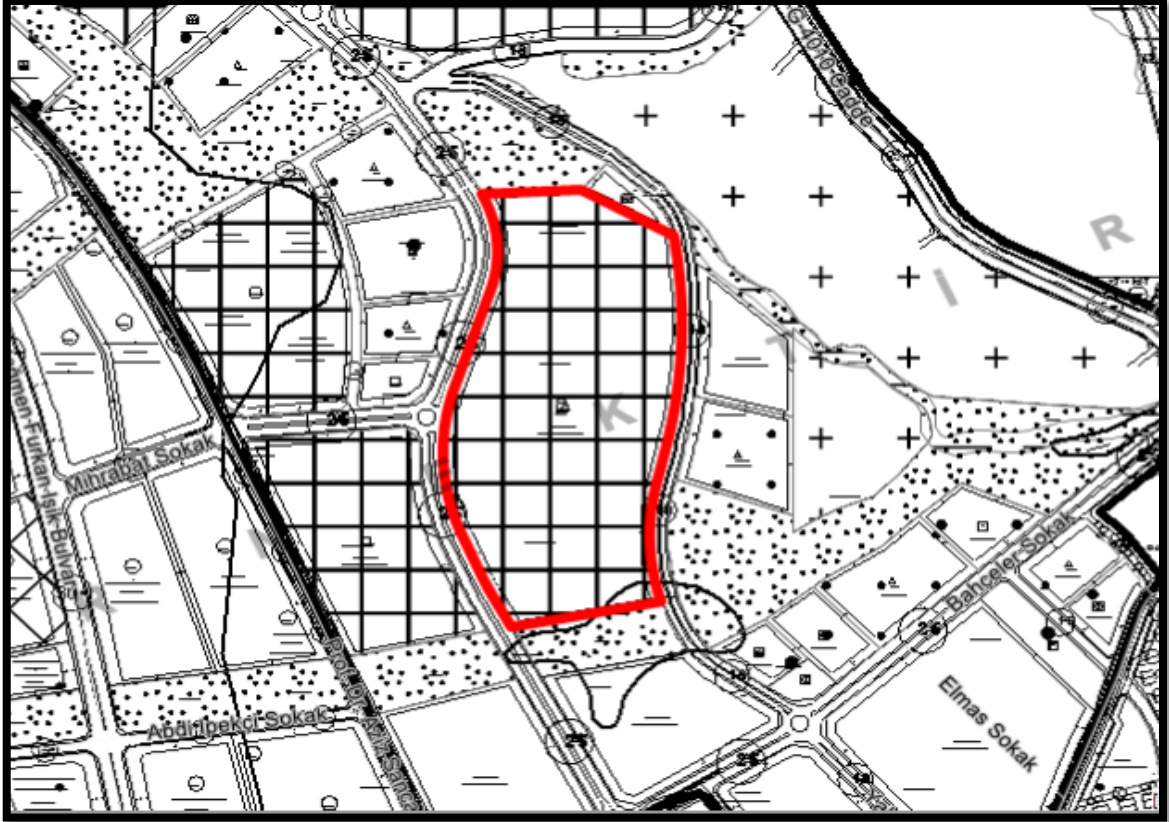
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz Başakşehir, Hoşdere 323/1, 323/2, 323/3, 322/2, 322/1, 320/1, 321/1, 323/3 parsellerin 01.07.2020 tarihindeki imar uygulaması işleminde Başakşehir, Bahçeşehir 2. Kısım, 1968 ada 2 parsel oluşmuştur.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belgelerine göre, rapora konu parsel 12.03.2020 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Uygulama İmar Planı ve 25.11.2020 tarihinde askıya çıkan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında; E:0.90 Yençok=Z+4 Kat, Ticaret+Konut yapılaşma koşullarında yer almaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmaz 323/1, 323/2, 323/3, 322/2, 322/1, 320/1, 321/1, 323/3 parsellerin 01.07.2020 tarihnide imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. Söz konusu parseller 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta iken 12.03.2020 tarihli uygulama imar planları onaylanmıştır. Eski plana göre 323/1 konut, 323/2 konut, 323/3 konut+yeşil alan+otopark+ticaret+yol+sağlık alanı, 322/2 konut+yeşil alan, 320/1 ortaöğretim tesis alanında kalmaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yeni yapı ve tadilat ruhsatı bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M2)
1968	2	A1	22.12.2020	975	YENİ YAPI	MESKEN	24	4A	2	5	7	5.038,13
1968	2	A2	22.12.2020	976	YENİ YAPI	MESKEN	27	4A	2	5	7	5.765,43
1968	2	A3	22.12.2020	977	YENİ YAPI	MESKEN	24	4A	2	5	7	4.880,97
1968	2	B1	22.12.2020	978	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.993,04
1968	2	B2	22.12.2020	979	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	3.017,54
1968	2	B3	22.12.2020	980	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	3.024,20
1968	2	C1	22.12.2020	981	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	C2	22.12.2020	982	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	C3	22.12.2020	983	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	C4	22.12.2020	984	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	C5	22.12.2020	985	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	C6	22.12.2020	986	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	449,16
1968	2	D	22.12.2020	987	YENİ YAPI	MESKEN	18	3B	1	4	5	3.093,25
1968	2	E1	22.12.2020	988	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E2	22.12.2020	989	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E3	22.12.2020	990	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E4	22.12.2020	991	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E5	22.12.2020	992	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E6	22.12.2020	993	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	E7	22.12.2020	994	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,49
1968	2	F1	22.12.2020	995	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.887,24
1968	2	F2	22.12.2020	996	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.881,04
1968	2	F3	22.12.2020	997	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.911,43
1968	2	F4	22.12.2020	998	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.872,09
1968	2	F5	22.12.2020	999	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.877,53
1968	2	G	22.12.2020	1000	YENİ YAPI	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.459,93
1968	2	H1	22.12.2020	1001	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H2	22.12.2020	1002	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H3	22.12.2020	1003	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H4	22.12.2020	1004	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H5	22.12.2020	1005	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H6	22.12.2020	1006	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	H7	22.12.2020	1007	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.271,71
1968	2	I1	22.12.2020	1008	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	664,27
1968	2	I2	22.12.2020	1009	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	664,27
1968	2	I3	22.12.2020	1010	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	664,27
1968	2	I4	22.12.2020	1011	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	664,27
1968	2	I5	22.12.2020	1012	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	664,27
1968	2	J1	22.12.2020	1013	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.379,87
1968	2	J2	22.12.2020	1014	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.383,61

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
1968	2	J3	22.12.2020	1015	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.369,66
1968	2	J4	22.12.2020	1016	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.398,57
1968	2	K	22.12.2020	1017	YENİ YAPI	MESKEN	13	4A	2	5	7	3.114,42
1968	2	L1	22.12.2020	1018	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.905,19
1968	2	L2	22.12.2020	1019	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.892,16
1968	2	L3	22.12.2020	1020	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.888,23
1968	2	N1	22.12.2020	1021	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.780,94
1968	2	N2	22.12.2020	1022	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.763,79
1968	2	N3	22.12.2020	1023	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.788,97
1968	2	N4	22.12.2020	1024	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.794,48
1968	2	N5	22.12.2020	1025	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.788,21
1968	2	N6	22.12.2020	1026	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.785,13
1968	2	N7	22.12.2020	1027	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.809,58
1968	2	N8	22.12.2020	1028	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.826,44
1968	2	N9	22.12.2020	1029	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.789,19
1968	2	O	22.12.2020	1030	YENİ YAPI	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.359,51
1968	2	P1	22.12.2020	1040	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.632,36
1968	2	P2	22.12.2020	1041	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.579,26
1968	2	P3	22.12.2020	1042	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.619,76
1968	2	P4	22.12.2020	1043	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.624,40
1968	2	P5	22.12.2020	1044	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.579,65
1968	2	P6	22.12.2020	1045	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.611,06
1968	2	P7	22.12.2020	1046	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.613,22
1968	2	P8	22.12.2020	1047	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.620,21
1968	2	R (TİCARİ)	22.12.2020	1048	YENİ YAPI	DÜKKAN	5	3A		1	1	228,26
1968	2	S BLOK (SOSYAL TESİS)	22.12.2020	1049	YENİ YAPI	SOSYAL TESİS	0	4B	1	1	2	513,30
1968	2	İSTİNAT	22.12.2020	1050	YENİ YAPI	DİKKATİNDEN YENİ YAPI	0	2A				3.000,00
1968	2	OT-1 BLOK(otopark)	22.12.2020	1031	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	3.471,89
1968	2	OT-2 BLOK(otopark)	22.12.2020	1032	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	4.085,77
1968	2	OT-3 BLOK(otopark)	22.12.2020	1033	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	3.690,48
1968	2	OT-4 BLOK(otopark)	22.12.2020	1034	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	3.272,36
1968	2	OT-5 BLOK(otopark)	22.12.2020	1035	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	7.381,78
1968	2	OT-6 BLOK(otopark)	22.12.2020	1036	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	6.200,95
1968	2	OT-7 BLOK(otopark)	22.12.2020	1037	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	6.665,04
1968	2	OT-8 BLOK(otopark)	22.12.2020	1038	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	2.110,89
1968	2	OT-9 BLOK(otopark)	22.12.2020	1039	YENİ YAPI	OTOPARK	0	3A	2	0	2	1.828,20
<b>TOPLAM</b>												<b>161.256,32</b>

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
1968	2	A1	11.03.2021	204	TADİLAT	MESKEN	24	4A	2	5	7	4.784,27
1968	2	A2	11.03.2021	205	TADİLAT	MESKEN	27	4A	2	5	7	5.741,68
1968	2	A3	11.03.2021	206	TADİLAT	MESKEN	24	4A	2	5	7	4.792,94
1968	2	B1	11.03.2021	207	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	3.041,99
1968	2	B2	11.03.2021	208	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	3.101,05
1968	2	B3	11.03.2021	209	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	3.115,47
1968	2	C1	11.03.2021	210	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	C2	11.03.2021	211	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	C3	11.03.2021	212	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	C4	11.03.2021	213	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	C5	11.03.2021	214	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	C6	11.03.2021	215	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	443,49
1968	2	D	11.03.2021	216	TADİLAT	MESKEN	18	3B	1	4	5	3.232,39
1968	2	E1	11.03.2021	217	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	E2	11.03.2021	218	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	E3	11.03.2021	219	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	E4	11.03.2021	220	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	E5	11.03.2021	221	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M2)
1968	2	E6	11.03.2021	222	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	E7	11.03.2021	223	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61
1968	2	F1	11.03.2021	224	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.969,71
1968	2	F2	11.03.2021	225	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.956,03
1968	2	F3	11.03.2021	226	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.949,42
1968	2	F4	11.03.2021	227	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.966,24
1968	2	F5	11.03.2021	228	TADİLAT	MESKEN	15	3B	1	4	5	2.967,61
1968	2	G	11.03.2021	229	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.504,63
1968	2	H1	11.03.2021	230	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.497,16
1968	2	H2	11.03.2021	231	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.604,21
1968	2	H3	11.03.2021	232	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.495,78
1968	2	H4	11.03.2021	233	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.514,33
1968	2	H5	11.03.2021	234	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.458,57
1968	2	H6	11.03.2021	235	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.507,33
1968	2	H7	11.03.2021	236	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.619,87
1968	2	I1	11.03.2021	237	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	780,32
1968	2	I2	11.03.2021	238	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	943,62
1968	2	I3	11.03.2021	239	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	946,07
1968	2	I4	11.03.2021	240	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	943,62
1968	2	I5	11.03.2021	241	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	876,21
1968	2	J1	11.03.2021	242	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.432,50
1968	2	J2	11.03.2021	243	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.460,22
1968	2	J3	11.03.2021	244	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.429,73
1968	2	J4	11.03.2021	245	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.479,47
1968	2	K	11.03.2021	246	TADİLAT	MESKEN	13	4A	2	5	7	2.962,89
1968	2	L1	11.03.2021	247	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.919,06
1968	2	L2	11.03.2021	248	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.913,15
1968	2	N7	11.03.2021	249	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	2	3	2.756,70
1968	2	N1	11.03.2021	250	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.748,28
1968	2	N2	11.03.2021	251	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.740,22
1968	2	N3	11.03.2021	252	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.764,54
1968	2	N4	11.03.2021	253	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.790,43
1968	2	N5	11.03.2021	254	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.779,19
1968	2	N6	11.03.2021	255	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.773,10
1968	2	N8	11.03.2021	256	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.778,12
1968	2	N9	11.03.2021	257	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.799,25
1968	2	N10	11.03.2021	258	TADİLAT	MESKEN	14	3B	1	4	5	2.766,22
1968	2	O	11.03.2021	259	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.401,27
1968	2	P1	11.03.2021	260	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.650,42
1968	2	P2	11.03.2021	261	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.665,88
1968	2	P3	11.03.2021	262	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.666,62
1968	2	P4	11.03.2021	263	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.660,56
1968	2	P5	11.03.2021	264	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.612,67
1968	2	P6	11.03.2021	265	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.650,79
1968	2	P7	11.03.2021	266	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.651,04
1968	2	P8	11.03.2021	267	TADİLAT	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.662,50



RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M2)
1968	2	R (TİCARİ)	11.03.2021	268	TADİLAT	DÜKKAN	5	3A		1	1	232,60
1968	2	S BLOK (SOSYAL TESİS)	11.03.2021	269	TADİLAT	SOSYAL TESİS	0	4B	1	1	2	479,82
1968	2	İSTİNAT	11.03.2021	279	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	0	2A				3.000,00
1968	2	OT-1 BLOK(otopark)	11.03.2021	270	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	3.550,83
1968	2	OT-2 BLOK(otopark)	11.03.2021	271	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	4.402,52
1968	2	OT-3 BLOK(otopark)	11.03.2021	272	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	3.913,42
1968	2	OT-4 BLOK(otopark)	11.03.2021	273	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	4.402,61
1968	2	OT-5 BLOK(otopark)	11.03.2021	274	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	7.708,88
1968	2	OT-6 BLOK(otopark)	11.03.2021	275	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	7.143,40
1968	2	OT-7 BLOK(otopark)	11.03.2021	276	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	7.311,42
1968	2	OT-8 BLOK(otopark)	11.03.2021	277	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	2.479,12
1968	2	OT-9 BLOK(otopark)	11.03.2021	278	TADİLAT	OTOPARK	0	3A	2	0	2	2.166,29
TOPLAM												169.167,46

### 2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1968 ada 2 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat başlamış olup Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre projenin inşaat seviyesi % 1,37 dir.

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

1968 ada 2 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz proje nitelikli olup ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yavaşer YAPI Denetim Ltd.Şti.-Yukarı Mah. Üsküdar Cad. Sarıkahya Apt. No:30/8 Kartal/İSTANBUL

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 1968 ada 2 nolu parselde yer almaktadır. Söz konusu parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat çalışmaları başlamış olup Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre projenin inşaat seviyesi % 1,37 dir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu proje; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Tual Bahçekent, Mercedes Fabrikası, Gülbahçe mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak Konutları Projesi, Avrupark Bahçekent Projesi, Cadde Flora, Bahçekent Flora Projesi, Sur Yapı Semt Bahçekent Projesi, sanayi siteleri ve boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Değerleme konusu parselde giden imar yolları henüz açılmamış olup, ana yoldan geçen toplu taşıma araçları bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım bir noktaya kadar yapılabilinmekte olup, mevcut durumda ara ulaşım yolları açılmamıştır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 2 km, Mahmutbey gişelere 15 km, yeni 3. havaalanına 35 km uzaklıktadır.









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Emlak Konut Vadi Evleri 1. Etap Projesinin bulunduğu 1968 Ada 2 Parsel amorf şeklindedir. Parsel için ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 496 adet daire, 51 adet villa ve 5 adet dükkan tanımlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. 'den alınan bilgiye göre daire bölümleri toplam 88.666,28 m<sup>2</sup>, Villa bölümleri toplam 17.432,59 m<sup>2</sup> ve Dükkan bölümleri toplam 231,79 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahiptir. Villalar için satılabilir alana eklenti alanları dahil olup, tahsis alanları dahil değildir. Daire ve dükkanlar için ise satılabilir alana eklenti alanları ve tahsis alanları dahil değildir. **Toplam villalar için eklenti dahil, konut ve ticaretler için eklenti hariç satılabilir alan 106.330,66 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 169.167,46 m<sup>2</sup> dir.**



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

1968 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

261 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko- arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.



İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

##### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

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

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

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

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

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

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

### Temel Ekonomik Göstergeler

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

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

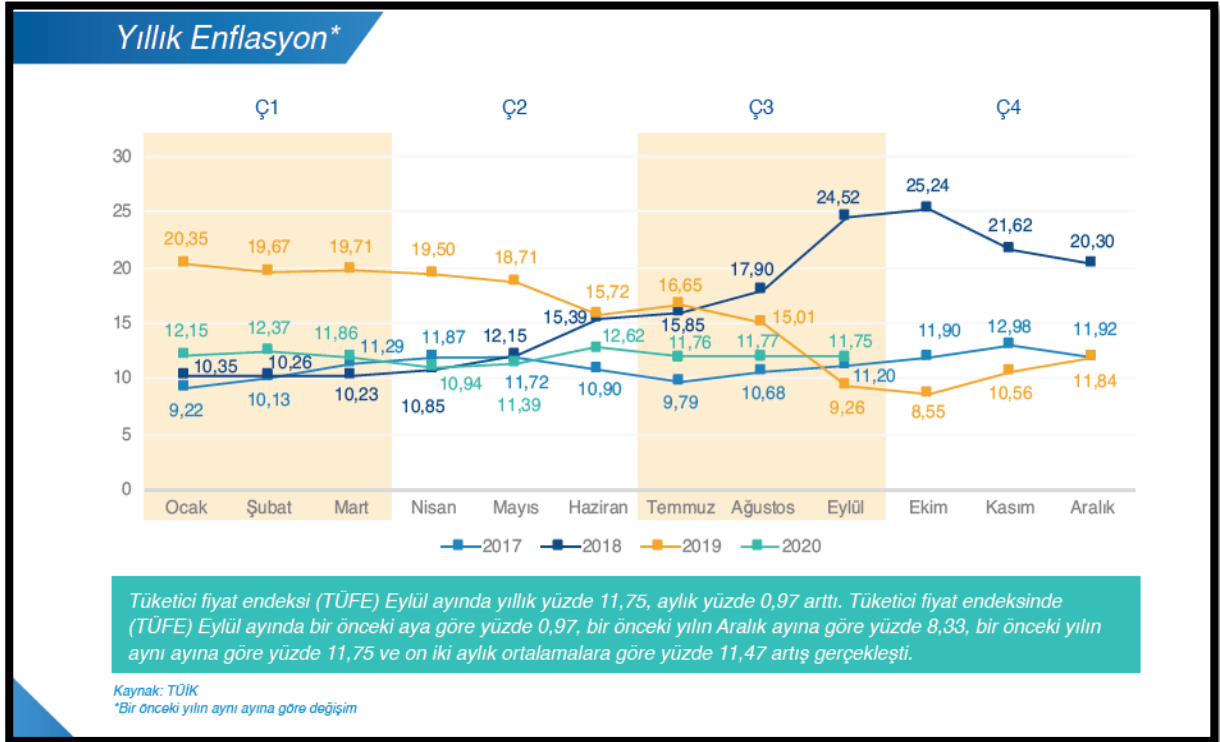
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki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

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

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

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

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.



Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu önlemlerin olumlu yansımaları ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

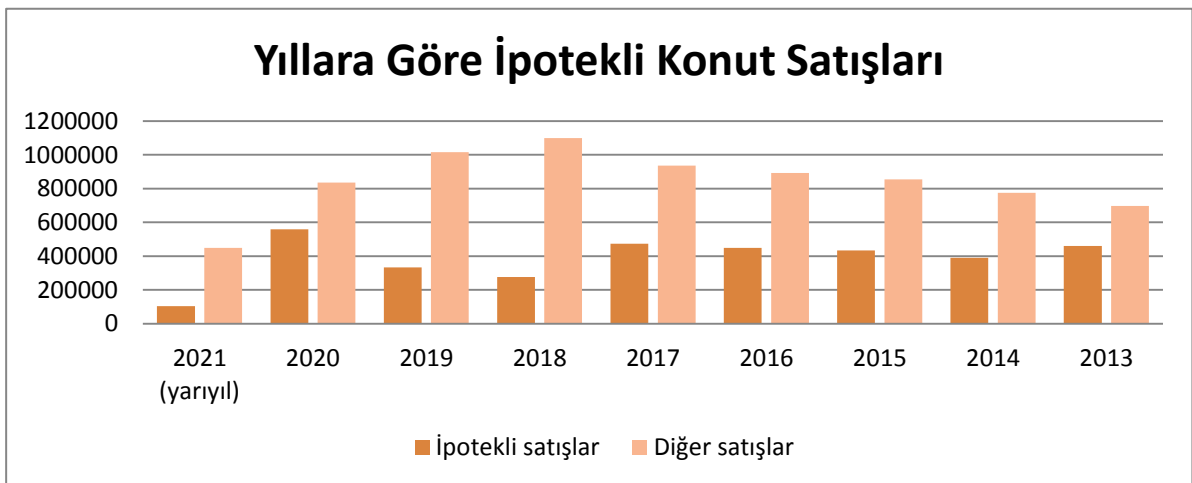
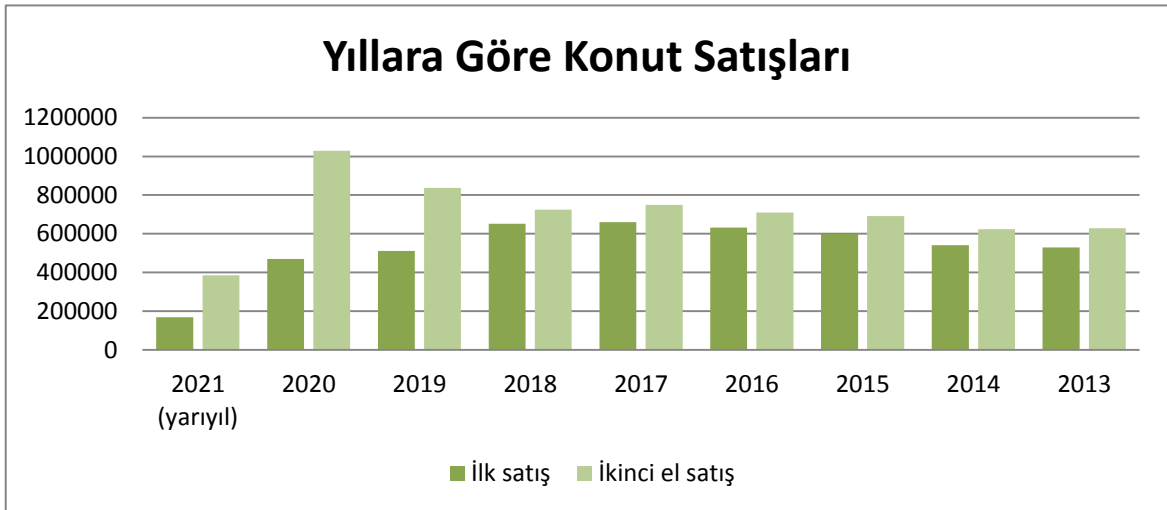
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020,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

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

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





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

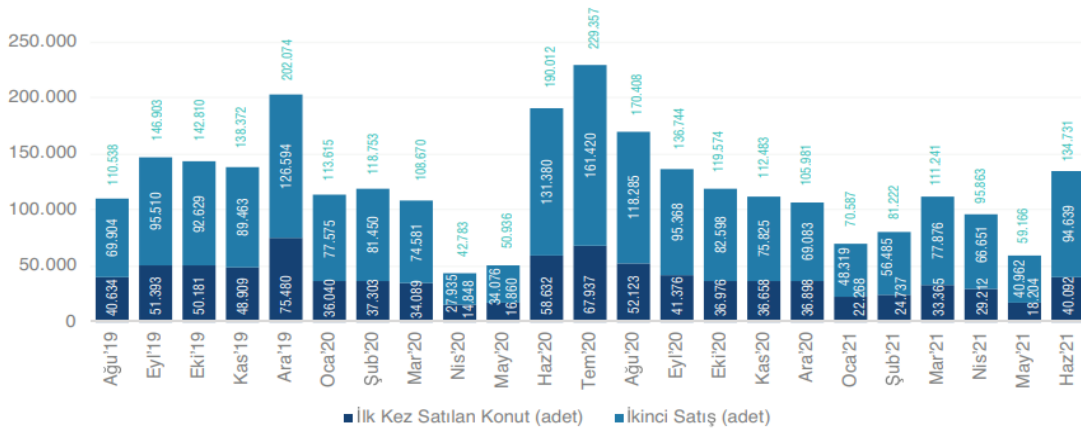
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)

\*2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- \* Uygulama görmüş net imarlı parseldir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İnşaat seviyesi çok düşüktür.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

## 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 inşaatı 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

Değerleme konusu Emlak Konut Vadi Evleri 1.Etap Projesi 'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;  
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,  
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.  
- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 PUNTO EMLAK

Tel 0 530 230 69 69

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 9.270 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsa için 89.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	9270 .-M <sup>2</sup>	89.950.000 .-TL	9.703	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

#### 2 YILMAZLAR EMLAK

Tel 0 533 678 99 13

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 6.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsa için 55.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	6000 .-M <sup>2</sup>	55.000.000 .-TL	9.167	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

#### 3 YILMAZLAR EMLAK

Tel 0 533 678 99 13

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 16.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsa için 150.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	16000 .-M <sup>2</sup>	150.000.000 .-TL	9.375	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

#### 4 AVRUPARK BAHÇEKENT TURİYAP

Tel 0 212 931 94 93

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 22.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsa için 180.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	22000 .-M <sup>2</sup>	180.000.000 .-TL	8.182 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

#### 5 Coldwell Banker Enerji Gayrimenkul

Tel 0 212 890 17 14

Taşınmazların yakınında 647 ada 3 parselde konumlu, emsal:1.50 H:serbest yapılaşma şartlarına sahip 1348 m<sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa için 6.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

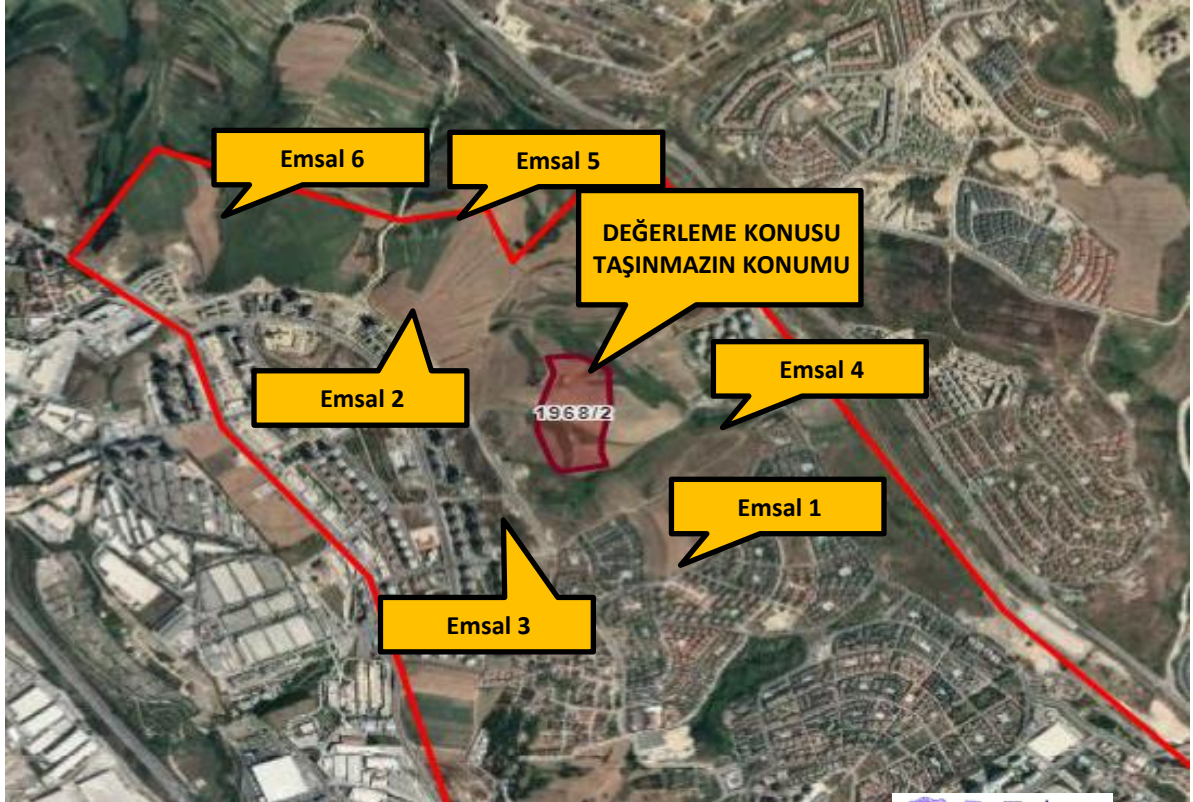
<b>SATILIK</b>	1348 .-M <sup>2</sup>	6.100.000 .-TL	4.525 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

#### 6 Coldwell Banker Enerji Gayrimenkul

Tel 0 212 890 17 14

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 12.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsa için 90.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	12000 .-M <sup>2</sup>	90.000.000 .-TL	7.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



## Villa Emsalleri

### 1 Yılmaz Gayrimenkul

Tel 0212 669 60 65

Bahçeşehir Konakları 1'de C tipi 5+1, 250 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa 3 katlı olup, garajı mevcuttur. 5.000.000.-TL satış bedeli istenilmektedir. İçi yapıdır.

<b>SATILIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 2 Realty World Arya Gayrimenkul

Tel 0 533 096 45 65

Eston Koru Villaları projesinde 4+1, 215 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa için 5.150.000.-TL satış bedeli istenilmektedir. İçi yapıdır.

<b>SATILIK</b>	215 .-M <sup>2</sup>	5.150.000 .-TL	23.953 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 Sahibinden

Tel 00 533 650 59 10

Eston Koru Villaları projesinde 3,5+1, 202 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa için 5.000.000.-TL satış bedeli istenilmektedir. İçi yapıdır.

<b>SATILIK</b>	202 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	24.752 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 T.Coşkuntepe Gayrimenkul

Tel 0 536 824 02 02

Asmalı Bahçeşehir projesinde H tipi 4+1, 200 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa için 5.000.000.-TL satış bedeli istenilmektedir. İçi yapıdır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	22.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

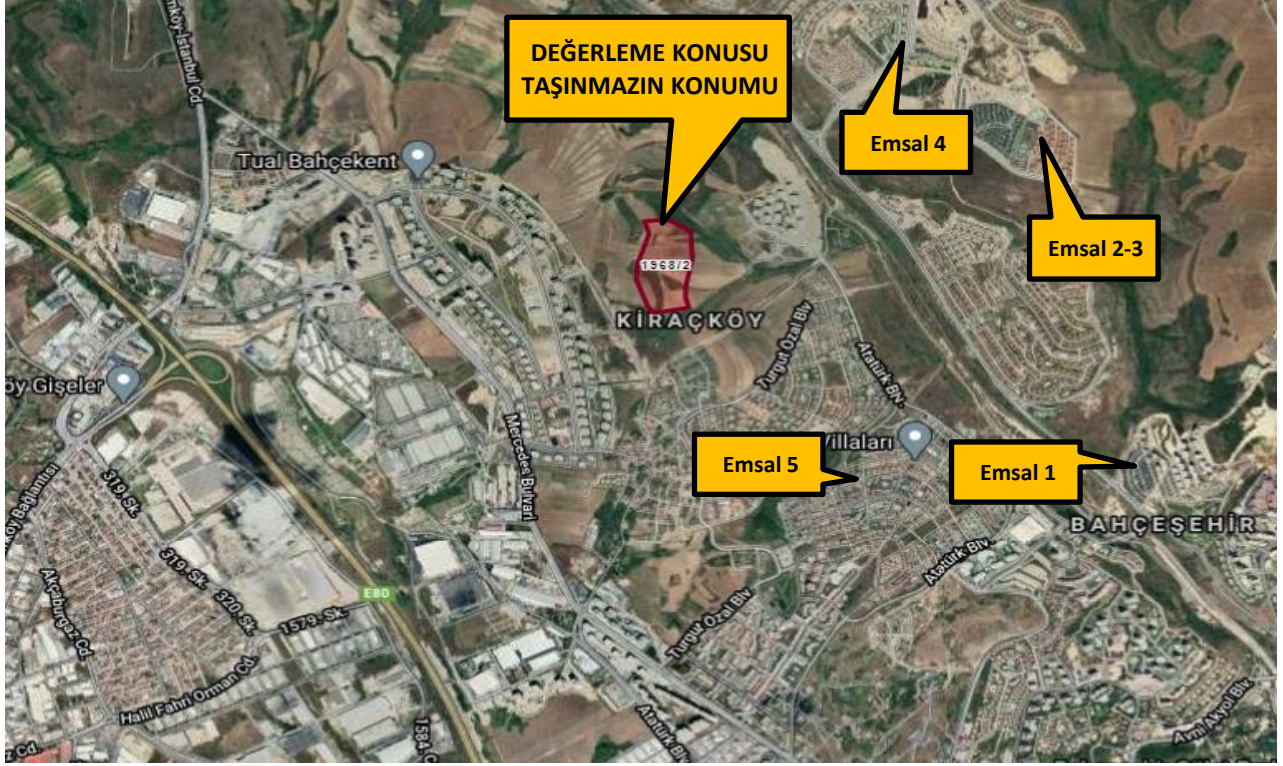
### 5 Coldwell Banker Onko Gayrimenkul

Tel 0212 885 24 24

10 yıllık Günışığı Villaları Sitesi'nde 5+2, 450 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Bahçeli olduğu beyan edilmiş olup, iç mekanları yapıdır. 9.500.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	9.500.000 .-TL	21.111 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------





### Daire Emsalleri

#### 1- Tual Bahçekent Projesi



Dağ Mühendislik tarafından inşa edilen Tual Bahçekent, 190 dönüm arazide 515 bin metrekarelik alanda inşa edilmektedir. Toplam 1.739 konut ve 187 ticari ünitelerden oluşan projede hastane ve eğitim kurumları da yer almaktadır. Tual Bahçekent'teki bloklar 4 ila 26 katlı inşa ediliyor olup projede 1+1 daireler 53 metrekare, 2+1 daireler 93 ila 122 metrekare, 3+1 daireler 138 ila 189 metrekare, 4+1 daireler ise 120 ila 152 metrekare olarak tasarlanmıştır.

#### **İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ**

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Coldwell Banker 0 212 824 24 24	1+1 5. kat	77m <sup>2</sup>	604.000 TL	7.844 TL/m <sup>2</sup>
Aslangören Emlak 0 542 518 70 14	2+1 6. kat	132m <sup>2</sup>	1.175.000 TL	8.902 TL/m <sup>2</sup>
Koza Emlak 0 212 405 00 62	3+1 3. kat	172m <sup>2</sup>	1.400.000 TL	8.140 TL/m <sup>2</sup>
AD Gayrimenkul 0 212 823 75 75	3+1 8. kat	190m <sup>2</sup>	1.850.000 TL	9.737 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>8.807 TL/m<sup>2</sup></b>

## 2- Avrupark Bahçekent Projesi



Yakınında bulunan Cihan İnşaat tarafından yapılan Avrupa Bahçekent projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.

### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Altın Emlak 0 212 800 17 19	1+1 14. kat	75m <sup>2</sup>	515.000 TL	6.867 TL/m <sup>2</sup>
Altın Emlak 0 212 800 17 19	2+1 10. kat	112m <sup>2</sup>	870.000 TL	7.768 TL/m <sup>2</sup>
Hayat İstanbul Emlak 0 532 485 55 36	3+1 3. kat	175m <sup>2</sup>	1.520.000 TL	8.686 TL/m <sup>2</sup>
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	4+1 6. kat	187m <sup>2</sup>	1.700.000 TL	9.091 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.388 TL/m <sup>2</sup>

## 3- Avrupark Hayat Projesi

Yakınında bulunan Cihan İnşaat ve Konut Yapı tarafından yapılan Avrupapark Hayat projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede inşaat halinde olup, nakit alımlarda %20 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	75	555.000	7.400
2+1	129	950.000	7.364
3+1	165	1.250.000	7.576
4+1	207	1.800.000	8.696
Ortalama			7.908



#### 4- Strada Bahçeşehir Projesi



Yakınında bulunan Akzirve Gayrimenkul Yatırım tarafından yapılan Strada Bahçeşehir 1. etap projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede teslimler başlamıştır. İkinci el satışlarda emlakçılar tarafından yapılmaktadır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Güler Emlak 0 212 890 56 24	1+1 2. kat	78m <sup>2</sup>	580.000 TL	7.436 TL/m <sup>2</sup>
Adım 34 Emlak 0 212 448 38 38	2+1 12. kat	118m <sup>2</sup>	930.000 TL	7.881 TL/m <sup>2</sup>
Eylis Emlak 0 212 909 00 06	3+1 7. kat	170m <sup>2</sup>	1.490.000 TL	8.765 TL/m <sup>2</sup>
Akzirve Gayrimenkul 0 533 897 64 79	4+1 8. kat	206m <sup>2</sup>	1.620.000 TL	7.864 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.077 TL/m <sup>2</sup>



### **Satılık Ticari Emsaller**

#### **1 Altın Emlak**

Tel 212 800 17 19

Semt Bahçekent Projesinde bulunan 166 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.600.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	166 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	15.663 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### **2 Tam Nokta Emlak**

Tel 212 687 88 88

Tual Bahçekent Sitesi'nde bulunan 126 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.000.000.-TL istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	126 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	15.873 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### **3 Tam Nokta Yaşam Temsilciliği**

Tel 0 533 334 12 89

Bahçekent Emlak Konutları'nda yer alan 144 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.250.000.-TL istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	144 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	15.625 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

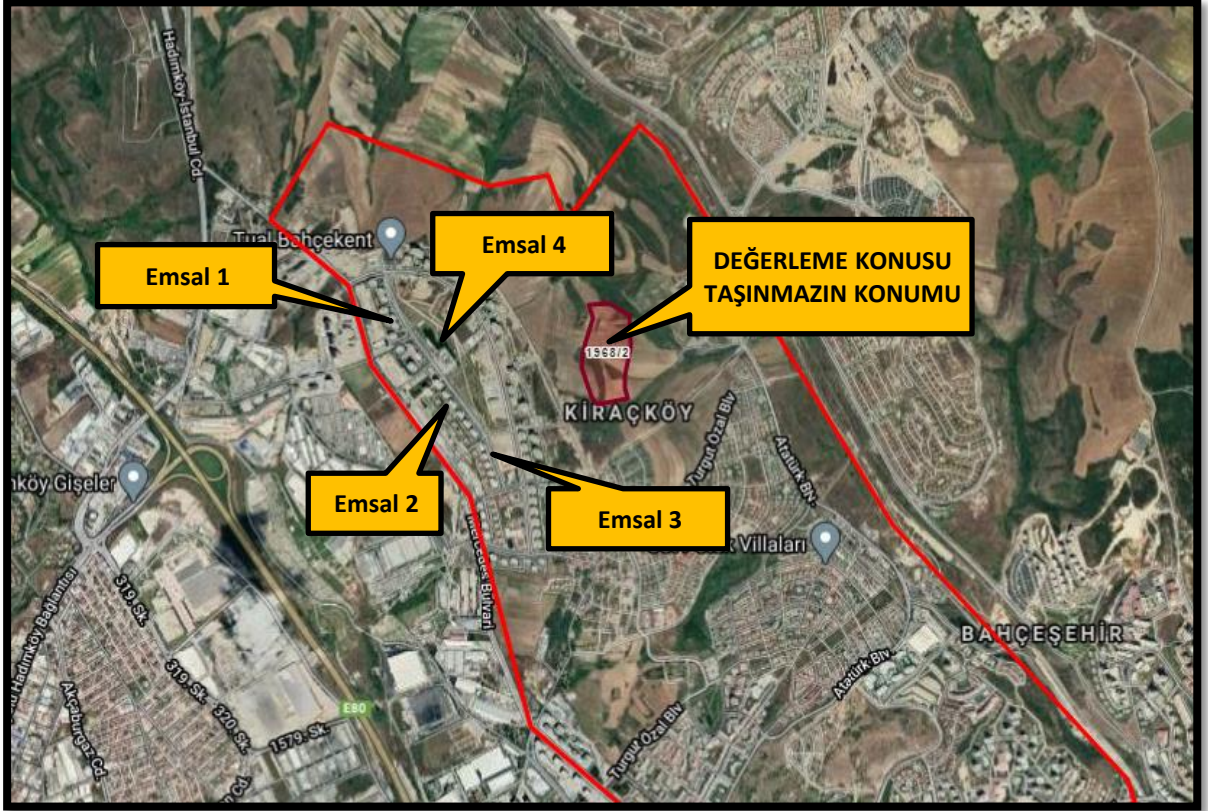
#### **4 Tam Nokta Yaşam Temsilciliği**

Tel 0 533 334 12 89

Bahçekent Emlak Konutları'nda yer alan 78 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.400.000.-TL istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	78 .-M <sup>2</sup>	1.400.000 .-TL	17.949 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------





### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut ve dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin arsaların konum, alan ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak 4.500-9.500.- TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği ve bu fiyatlar üzerinden geniş bir bantta pazarlık paylarının olduğu görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Taşınmaza en yakın özelliklere sahip olduğu düşünülen 3 adet arsa emsali karşılaştırma tablosunda kullanılmıştır.

Villa emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinde alınmıştır. Emsal taşınmazlar içi dekorasyonlu villalar olup, değerlemeye konu villaların natamam teslim edileceği belirtilmiştir. Site özellikleri emsaller içerisinde belirtilmiş ve karşılaştırma tablosu bu bilgiler ışığında hazırlanmıştır.

Konut ve dükkan emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinde alınmıştır. Site özellikleri emsaller içerisinde belirtilmiş ve karşılaştırma tablosu bu bilgiler ışığında hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların iyi kalitede inşa edileceği beyan edilmiş ve bu husus dikkate alınmıştır.



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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		180.000.000	6.100.000	90.000.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	94.552,89 m <sup>2</sup>	22.000	1.348	12.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		8.182	4.525	7.500
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:0,9	E:1.50	E:1.50	E:1.50
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut (villa)	T+K	K	T+K
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-60%	-40%	-60%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.960</b>	<b>3.233</b>	<b>2.693</b>	<b>2.963</b>

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1968	2	94.552,89	2.960	279.876.554,40	279.877.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				279.877.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (VİLLA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		5.000.000	4.500.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	216	250	200	450
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		20.000	22.500	21.111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BÜYÜK 10%
TİP		VİLLA	VİLLA	VİLLA
TİPE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		SOSYAL DONATILI SİTE	SOSYAL DONATILI SİTE	SOSYAL DONATILI SİTE
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER		DEKORASYONLU	DEKORASYONLU	DEKORASYONLU
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-45%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.600	11.902	12.265	13.619

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (SATIŞ KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- TUAL BAHÇEKENT	2- AVRUPA PARK BAHÇEKENT	3- STRADA BAHÇEŞEHİR
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	8.807	8.388	8.077
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KAT		BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	2%	2%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>8.590</b>	<b>8.983</b>	<b>8.556</b>	<b>8.239</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (SATIŞ DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.600.000	2.000.000	2.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN	50,00	166	126	144
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		15.663	15.873	15.625
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	KÖTÜ
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-5%	15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>15.980</b>	<b>14.880</b>	<b>15.079</b>	<b>17.969</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilircek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 2.960.-TL/m<sup>2</sup> birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 1968 ada 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.360.-TL/m<sup>2</sup>, 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.800.-TL/m<sup>2</sup>, 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.920.-TL/m<sup>2</sup>, 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 2.300.-TL/m<sup>2</sup>, 2A yapı sınıfına ait birim maliyet 640.-TL/m<sup>2</sup>'dir. Ancak yaşanan ekonomik gelişmeler ve dolar kurundaki artışlar nedeni ile birim maliyet aşağıdaki gibi alınmıştır

1968 ada 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
A1	2.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.784,27	M <sup>2</sup>	=	10.046.967 .-TL
A2	2.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	5.741,68	M <sup>2</sup>	=	12.057.528 .-TL
A3	2.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.792,94	M <sup>2</sup>	=	10.065.174 .-TL
B1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.041,99	M <sup>2</sup>	=	6.083.980 .-TL
B2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.101,05	M <sup>2</sup>	=	6.202.100 .-TL
B3	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.115,47	M <sup>2</sup>	=	6.230.940 .-TL
C1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
C2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
C3	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
C4	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
C5	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
C6	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	443,49	M <sup>2</sup>	=	1.064.376 .-TL
D	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.232,39	M <sup>2</sup>	=	6.464.780 .-TL
E1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E3	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E4	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E5	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E6	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
E7	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	498,61	M <sup>2</sup>	=	1.196.664 .-TL
F1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.969,71	M <sup>2</sup>	=	5.939.420 .-TL
F2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.956,03	M <sup>2</sup>	=	5.912.060 .-TL
F3	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.949,42	M <sup>2</sup>	=	5.898.840 .-TL
F4	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.966,24	M <sup>2</sup>	=	5.932.480 .-TL
F5	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.967,61	M <sup>2</sup>	=	5.935.220 .-TL
G	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.504,63	M <sup>2</sup>	=	3.009.260 .-TL
H1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.497,16	M <sup>2</sup>	=	3.593.184 .-TL

H2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.604,21	M <sup>2</sup>	=	3.850.104	.-TL	
H3	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.495,78	M <sup>2</sup>	=	3.589.872	.-TL	
H4	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.514,33	M <sup>2</sup>	=	3.634.392	.-TL	
H5	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.458,57	M <sup>2</sup>	=	3.500.568	.-TL	
H6	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.507,33	M <sup>2</sup>	=	3.617.592	.-TL	
H7	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.619,87	M <sup>2</sup>	=	3.887.688	.-TL	
I1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	780,32	M <sup>2</sup>	=	1.872.768	.-TL	
I2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	943,62	M <sup>2</sup>	=	2.264.688	.-TL	
I3	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	946,07	M <sup>2</sup>	=	2.270.568	.-TL	
I4	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	943,62	M <sup>2</sup>	=	2.264.688	.-TL	
I5	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	876,21	M <sup>2</sup>	=	2.102.904	.-TL	
J1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.432,50	M <sup>2</sup>	=	2.865.000	.-TL	
J2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.460,22	M <sup>2</sup>	=	2.920.440	.-TL	
J3	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.429,73	M <sup>2</sup>	=	2.859.460	.-TL	
J4	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.479,47	M <sup>2</sup>	=	2.958.940	.-TL	
K	2.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.962,89	M <sup>2</sup>	=	6.222.069	.-TL	
L1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.919,06	M <sup>2</sup>	=	5.838.120	.-TL	
L2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.913,15	M <sup>2</sup>	=	5.826.300	.-TL	
N7	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.756,70	M <sup>2</sup>	=	5.513.400	.-TL	
N1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.748,28	M <sup>2</sup>	=	5.496.560	.-TL	
N2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.740,22	M <sup>2</sup>	=	5.480.440	.-TL	
N3	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.764,54	M <sup>2</sup>	=	5.529.080	.-TL	
N4	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.790,43	M <sup>2</sup>	=	5.580.860	.-TL	
N5	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.779,19	M <sup>2</sup>	=	5.558.380	.-TL	
N6	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.773,10	M <sup>2</sup>	=	5.546.200	.-TL	
N8	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.778,12	M <sup>2</sup>	=	5.556.240	.-TL	
N9	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.799,25	M <sup>2</sup>	=	5.598.500	.-TL	
N10	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.766,22	M <sup>2</sup>	=	5.532.440	.-TL	
O	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.401,27	M <sup>2</sup>	=	2.802.540	.-TL	
P1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.650,42	M <sup>2</sup>	=	3.300.840	.-TL	
P2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.665,88	M <sup>2</sup>	=	3.331.760	.-TL	
P3	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.666,62	M <sup>2</sup>	=	3.333.240	.-TL	
P4	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.660,56	M <sup>2</sup>	=	3.321.120	.-TL	
P5	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.612,67	M <sup>2</sup>	=	3.225.340	.-TL	
P6	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.650,79	M <sup>2</sup>	=	3.301.580	.-TL	
P7	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.651,04	M <sup>2</sup>	=	3.302.080	.-TL	
P8	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.662,50	M <sup>2</sup>	=	3.325.000	.-TL	
R (TİCARİ)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	232,60	M <sup>2</sup>	=	325.640	.-TL	
S BLOK (SOSYAL TESİS)	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	479,82	M <sup>2</sup>	=	1.151.568	.-TL	
İSTİNAT	640	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.000,00	M <sup>2</sup>	=	1.920.000	.-TL	
OT-1 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.550,83	M <sup>2</sup>	=	4.971.162	.-TL	
OT-2 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.402,52	M <sup>2</sup>	=	6.163.528	.-TL	
OT-3 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.913,42	M <sup>2</sup>	=	5.478.788	.-TL	
OT-4 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.402,61	M <sup>2</sup>	=	6.163.654	.-TL	
OT-5 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.708,88	M <sup>2</sup>	=	10.792.432	.-TL	
OT-6 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.143,40	M <sup>2</sup>	=	10.000.760	.-TL	
OT-7 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.311,42	M <sup>2</sup>	=	10.235.988	.-TL	
OT-8 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.479,12	M <sup>2</sup>	=	3.470.768	.-TL	
OT-9 BLOK(otopark)	1.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.166,29	M <sup>2</sup>	=	3.032.806	.-TL	
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>=</b>	<b>318.823.692</b>	<b>.-TL</b>

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 10 u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 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) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçekundu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 318.823.692
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 31.882.369
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 350.706.061
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 17.535.303
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>368.241.364</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 28.056.485
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>396.297.849</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı	= <b>1,37%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	= <b>5.044.907</b>



<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</b>	
Arsa Değeri =	279.877.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	368.241.364 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C) =	28.056.485
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	97.217.755 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>773.392.604 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>773.390.000 TL</b>

<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>368.241.364 TL</b>
<b>Projenin İnşaat Seviyesi =</b>	<b>1,37%</b>
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>5.044.907 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş 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) = 1,37%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 0,16%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 97.217.755 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 0,16%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>155.893 .-TL</b>
---	---------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 28.056.485 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 0,16%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =</b>	<b>44.990 .-TL</b>
--	--------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	279.877.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	5.044.907	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	44.990	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	155.893	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>285.122.789</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>285.123.000</b>	<b>.-TL</b>

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

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>773.390.000 TL</b>
<b>Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>285.123.000 TL</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### 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 projenin inşaatının başlangıç seviyesinde olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %19,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Hoşdere Villaları 1. Etap Projesi kapsamında yer alan taşınmazlar için ruhsatlar alınmıştır.

Projesine göre daire, villa ve dükkan olarak planlanmış olup; dairelerin satışa esas alanları 88.666,28 m<sup>2</sup>, villaların genel brüt alanı eklenti alanlarının bu alanda gösterilmiş olması nedeni ile satılabilir alan olarak kabul edilmiş olup 17.432,59 m<sup>2</sup>, dükkanların toplam satılabilir alanı 231,79 m<sup>2</sup>'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan alanlardır. Eklenti alanları villalarda kapalı kullanım alanları olması nedeni ile satışa esas alanlara dahil edilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.600.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20 oranında, sonraki yıl %20 oranında ve son yıl ise %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Villaların natamam vaziyette teslim edileceği belirtilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.580.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20 oranında, sonraki yıl %20 oranında ve son yıl ise %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 227,45 m<sup>2</sup>'dir. satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.980.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20 oranında, sonraki yıl %20 oranında ve son yıl ise %20 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.

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.279.566.957.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 842.800.808.-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>842.800.808 .-TL</b>
---	-------------------------

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>279.877.000 TL</b>
---------------------------	-----------------------

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

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>285.123.000 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>773.390.000 TL</b>

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>842.800.808 TL</b>
---	-----------------------

#### 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 değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların 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. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut/villa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların/villaların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların teslim koşullarına uygun tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Villaların natamam teslim edileceği belirtilmiş olup, değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen münferit değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hasılat/kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, proje niteliklidir.

**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 bu kapsam dışındadır.

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "PROJE" olarak 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 projenin değeri için ;

13.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
285.123.000	336.445.140
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
842.800.808	994.504.953

Değerleme Uzmanı



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

\* 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.

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003