

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 656 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1
BÜNYESİNDEKİ
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2020 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.12.2020 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 17.12.2020 |
| RAPOR TARİHİ | 18.12.2020 |
| RAPOR NO | EML-2008081 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECE | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | BAHÇEŞEHİR 2.KISIM MAHALLESİ 10.YIL CADDESİ BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1 NO:3J 13.BLOK 70 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL (UAVT:1059495612) |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 6** - Yönetim Planı (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının 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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar 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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2008081 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ahmet İPEK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Berrin KURTULUŞ SEVER raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|---------|---------|
| Rapor Numarası | EML-2004029 | | |
| Rapor Tarihi | 17.06.2020 | | |
| Rapor Konusu | EMLAK KONUT BAHÇEKENT 1-1 EVLERİ'NDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM | | |
| Raporu Hazırlayanlar | Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 235.000 | | |

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|-----------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞLERİ (BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 - 1 PROJESİNDE YER ALAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 18.12.2020 |

| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
|---|---|
| TAPU BİLGİLERİ | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 656/4 BLOK NO: 13 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 70 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE |
| MEVCUT KULLANIM | RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR. |
| İMAR DURUMU | E=2.00, KONUT ALANI |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ) | |
|--|---------------|
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ | 265.000,00 TL |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Başakşehir
Bucağı :
Mahallesi : Hoşdere
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 656
Parsel No : 4
Alanı : 37.404,01 m²
Vasfı : 13 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No : 13
Bağ. Böl. No : 70
Niteliği : DAİRE
Kat No : 8
Arsa Payı : 138/153834
Yevmiye No : 1824
Cilt No : 293
Sayfa No : 28851
Tapu Tarihi : 01.02.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz Üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 13.01.2016 (01.02.2016-1824)

KM ne çevrilmiştir. (29.07.2016-15032)

Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (12.06.2015 - 11355)

(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın portföye alınmasına olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

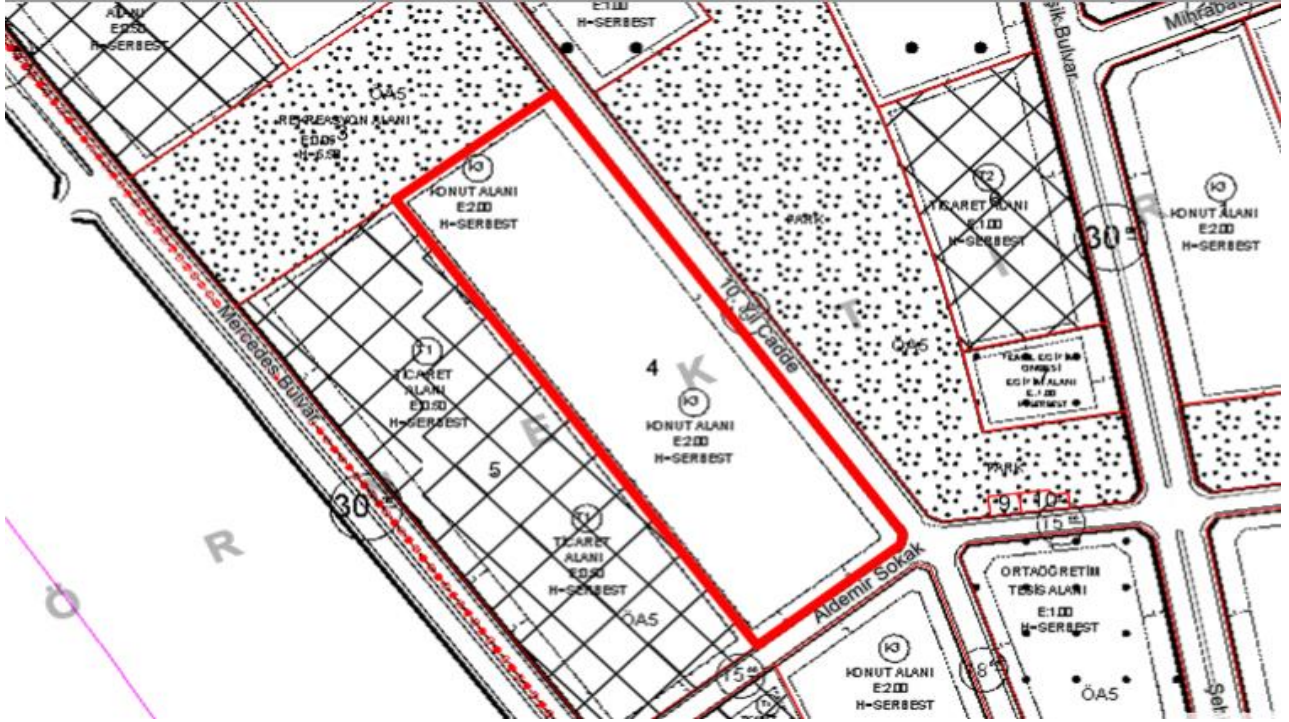
656 ada 4 parsel üzerinde 01.02.2016 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş, 29.07.2016 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazların mülkiyet bilgilerinde son üç yılda değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 656 ada 4 parselin; 12.03.2012 tasdik tarihli, 10.11.2015 tadil tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " K3 " konut alanında kalmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin terkinin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Ancak 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesinde "...imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" ve bununla bağlantılı olan 13. maddesinde "Geçici Madde 20- Bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur" şeklinde belirlenmiş olup bu maddelere istinaden uygulama yapılacaktır.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Plan onay tarihi 12.03.2012 olup planın 10.11.2015 tarihinde tadil edildiği bilgisi edinilmiştir.

Ancak 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesinde "...imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" ve bununla bağlantılı olan 13. maddesinde "Geçici Madde 20- Bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur" şeklinde belirlenmiş olup bu maddelere istinaden uygulama yapılacaktır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu bloğa ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

| YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----------|------------|--------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|
| ADA/PARSEL NO | BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 656/4 | 13 | 18.04.2013 | 79 | YENİ YAPI | MESKEN | 178 | 3 | 26 | 29 | 5A | 18.473,18 |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|------------|--------|----------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|
| ADA/PARSEL NO | BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 656/4 | 13 | 08.09.2016 | | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | MESKEN | 178 | 3 | 26 | 29 | 5A | 18.473,18 |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, 10.Yıl Caddesi, Emlak Konut Bahçekent 1-1 Evleri, 13.Blokta bulunan 70 bağımsız bölüm numaralı daire olmak üzere 1 adet bağımsız bölümdür.

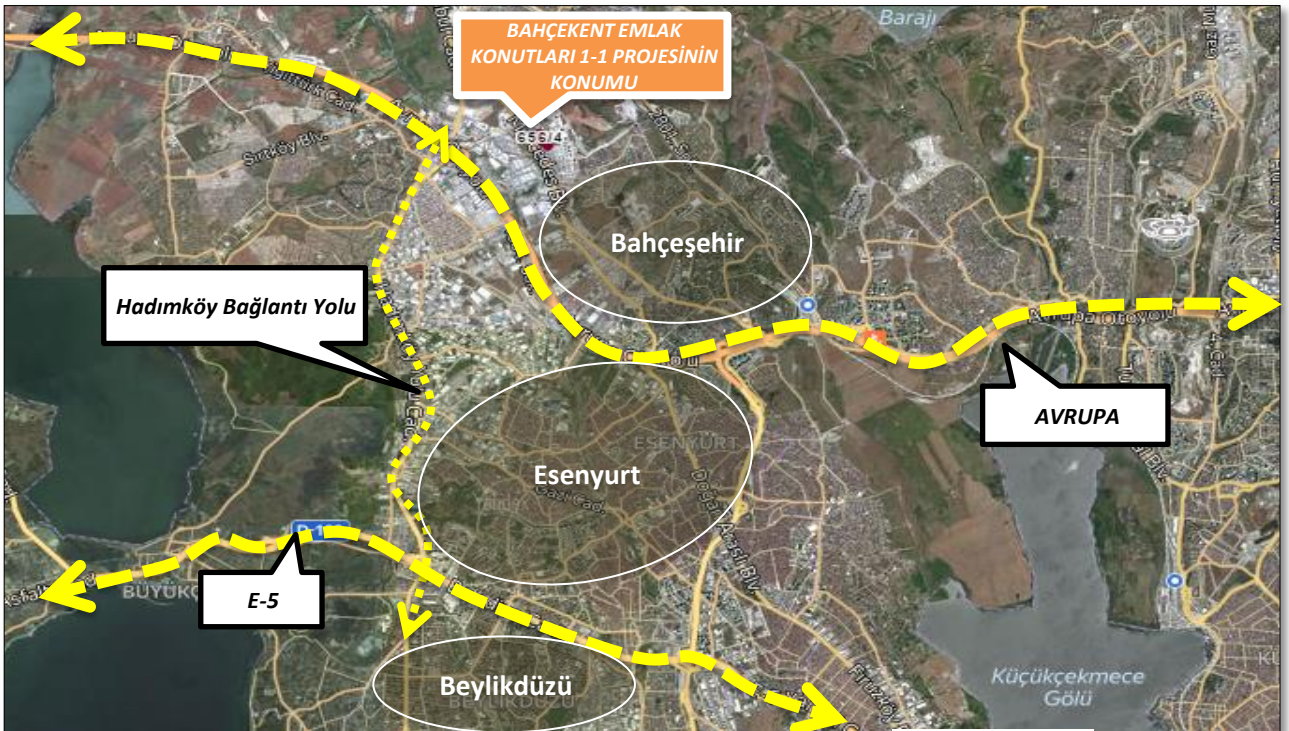
Emlak Konut Bahçekent 1-1 Evleri, 656 ada 4 parselde 13 adet konut bloğundan (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.Bloklar) ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde açık otopark alanı, ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. 656 ada 4 parsel üzerinde 682 adet konut nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Sitede toplam bağımsız bölüm adedi 682 iken taşınmazın üzerinde bulunduğu 13.Blokta 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 1 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

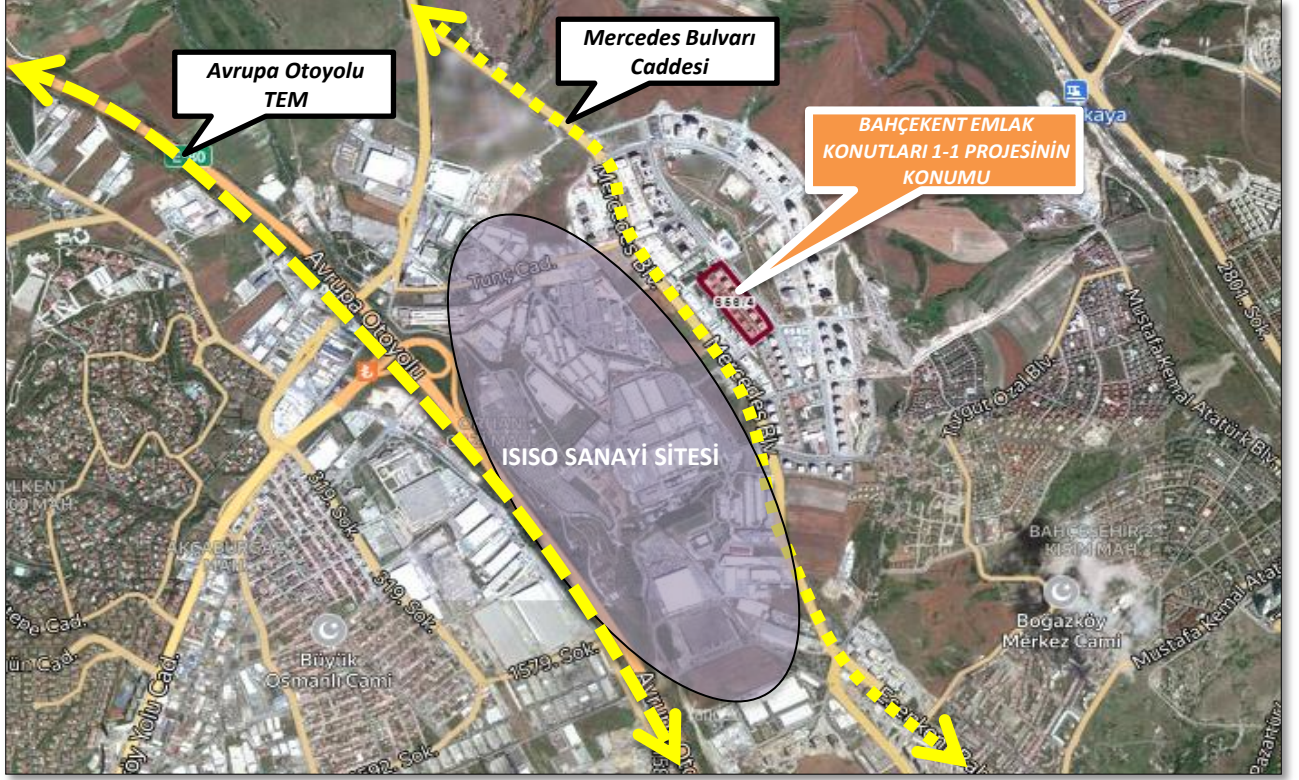
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri (Cadde Flora, Bahçekent Flora, Semt Bahçekent ve Avrupark Hayat Projeleri gibi) bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Projeye ulaşım Hadımköy-Altınşehir Yolu üzerinden sağ kolda kalan Mercedes Bulvarı yönüne dönülür, solda kalan 10.Yıl Caddesi'ne girerek rapora konu projeye ulaşılır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, E-80 Karayoluna 7 km, D-100 Karayoluna 11 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 33 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 33 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 61 km, Atatürk Havaalanına 16 km uzaklıktadır.

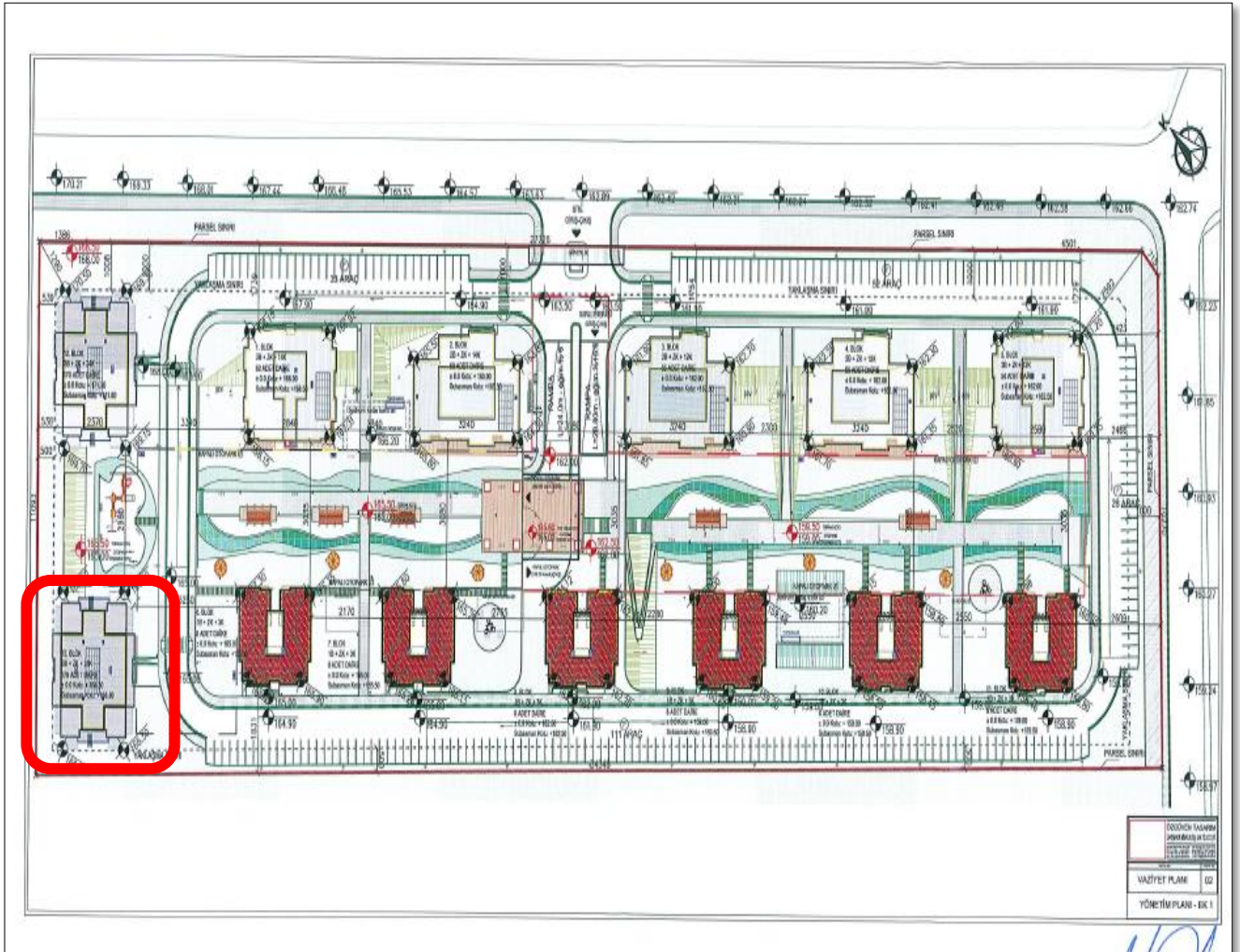




3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Emlak Konut Bahçekent 1-1 Evleri, 656 ada 4 parselde 13 adet konut bloğundan (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.Bloklar) ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde açık otopark alanı, ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. 656 ada 4 parsel üzerinde 682 adet konut nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Sitede toplam bağımsız bölüm adedi iken taşınmazın üzerinde bulunduğu 13.Bloкта 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Yapı Tarzı | : B.A.K |
| Yapı Nizamı | : BLOK |
| Yapı Sınıfı | : 5A |
| Kullanım Amacı | : DAİRE (BOŞ DURUMDADIR) |
| Elektrik | : MEVCUT |
| Su | : MEVCUT |
| Isıtma Sistemi | : MEVCUT |
| Kanalizasyon | : MEVCUT |
| Su Deposu | : MEVCUT |
| Hidrofor | : MEVCUT |
| Asansör | : MEVCUT |
| Jeneratör | : MEVCUT |
| Intercom Tesis | : MEVCUT |
| Yangın Tesisatı | : MEVCUT |
| Dış Cephe | : DIŞ CEPHE BOYASI |
| Park Yeri | : MEVCUT |
| Güvenlik | : MEVCUT |
| Manzarası | : YOL-SİTE İÇİ |

Cephesi

: GD

Deprem Bölgesi

1.Derece

2.Derece

3.Derece

4.Derece

5.Derece

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

13.Blok 70 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre 8.katta konumlu daire olup yine Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 40,68 m² ve satışa esas brüt alanı 58,17 m²'dir. Taşınmaz içerisinde ıslak hacimler seramik, salon ve oda zeminleri laminat parkedir. Açık mutfak bulunmaktadır. Duvarlar boyalıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - 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 ilçedir. 94 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. 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 Ispartakule'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.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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

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.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de olduğu gibi 2019 sonunda ve 2020 başında da sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem Otoyoluna, bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

* 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 üniteden 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 ²) |
|--|---------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Adem Aslan Emlak 0 532 765 39 65 | 1+1 1. kat | 86m ² | 457.000 TL | 5.314 TL/m ² |
| Positive Emlak 0 532 495 93 01 | 2+1 3. kat | 140m ² | 800.000 TL | 5.714 TL/m ² |
| Element Gayrimenkul 0 532 466 04 15 | 3+1 9. kat | 175m ² | 990.000 TL | 5.657 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 5.603 TL/m 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 ²) |
|--|----------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Positive Emlak 0 532 495 93 01 | 1+1 14. kat | 64m ² | 339.000 TL | 5.297 TL/m ² |
| Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul 0 532 498 37 34 | 2+1 5. kat | 117m ² | 660.000 TL | 5.641 TL/m ² |
| Adem Aslan Emlak 0 532 765 39 65 | 3+1 14. kat | 155m ² | 860.000 TL | 5.548 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 5.533 TL/m ² |

*** 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 | 388.000 | 5.173 |
| 2+1 | 129 | 583.000 | 4.519 |
| 3+1 | 149 | 650.000 | 4.362 |
| 4+1 | 187 | 959.000 | 5.128 |
| Ortalama | | | 4.778 |

* 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 ²) |
|---|----------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Pruva Danışmanlık 0 533 778 34 38 | 1+1 2. kat | 65m ² | 423.000 TL | 6.508 TL/m ² |
| Başak Emlak 0 532 600 99 76 | 2+1 14. kat | 123m ² | 795.000 TL | 6.463 TL/m ² |
| Ufuk Han Gayrimenkul 0 533 479 25 86 | 3+1 13. kat | 145m ² | 940.000 TL | 6.483 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 6.480 TL/m ² |



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme yapılan bağımsız bölüm için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas 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 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-1 | E-2 | E-4 |
| SATIŞ FİYATI | | 457.000 | 339.000 | 423.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ | 58,17 | 86 5.314 | 64 5.297 | 65 6.508 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA BÜYÜK 5% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KAT | 8.Kat | 1.Kat | 14.Kat | 2.Kat |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ 5% | ORTA İYİ -8% | ORTA KÖTÜ 5% |
| FONKSİYON | | | | |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KONUM | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | yeni | yeni | yeni |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -13% | -13% | -13% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -12% | -30% | -18% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 4.560 | 4.651 | 3.683 | 5.345 |

| | |
|--|------------|
| 1 ADET DAİRE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ | 265.000 TL |
|--|------------|

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|--------------------------------|---------------|
| 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL) | 265.000,00 TL |
|--------------------------------|---------------|

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmaz daire niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir 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 değerlendirme konusu 1 Adet bağımsız bölüme;

18.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

265.000 .-TL

(İki Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

267.650 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.