

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ	27.12.2021
RAPOR NO	EML-2109046
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDE 1242 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ
DEĞERLEME ADRESİ	BAKIRKÖY İLÇESİ YEŞİLKÖY MAHALLESİ ŞEHİT ÖZCAN CANIK SOKAK 1242 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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** - INA Tablosu
- Ek 5** - 254 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Çarşaf Listeler
- Ek 10** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Florya Evleri projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için 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 Florya Evleri projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109046 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910161	EML-2008055	
Rapor Tarihi	30.12.2019	08.12.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1242 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	330.000.000	394.662.973	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ (1242 ADA 2 PARSEL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ, ADA: 1242 PARSEL:2
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN FLORYA EVLERİ PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	Emsal: 1.00, Yençok:Zemin + 3 Kat "Ticaret + Konut Alanı

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	691.207.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.110.350.354,04 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1242 ADA 2 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAKIRKÖY
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞEVKETİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1242
Parsel No	: 2
Alanı	: 45.940,50
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 13289
Cilt No	: 32
Sayfa No	: 3097
Tapu Tarihi	: 15.10.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.11.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyan;

-Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak HAZİNE ye iade edilir. 12/03/2015 - 2584

- Özel Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 28/09/2016 - 11170
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 08/12/2017 - 13671
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 19/12/2017 - 14131
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 18/01/2018 - 758
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 18/01/2018 - 772
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 18/01/2018 - 804
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 19/01/2018 - 810
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 19/01/2018 - 822
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 19/01/2018 - 840
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 19/01/2018 - 846

- .6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 22/01/2018 - 879
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 22/01/2018 - 895
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 23/01/2018 - 899
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 23/01/2018 - 948
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 23/01/2018 - 957
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 24/01/2018 - 1010
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. 25/01/2018 - 1083

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti 13.03.2015 tarihinde 2584 yevmiye numarası ve "Bakırköy TM Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" sebebi ile Maliye Hazinesi mülkiyetinden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

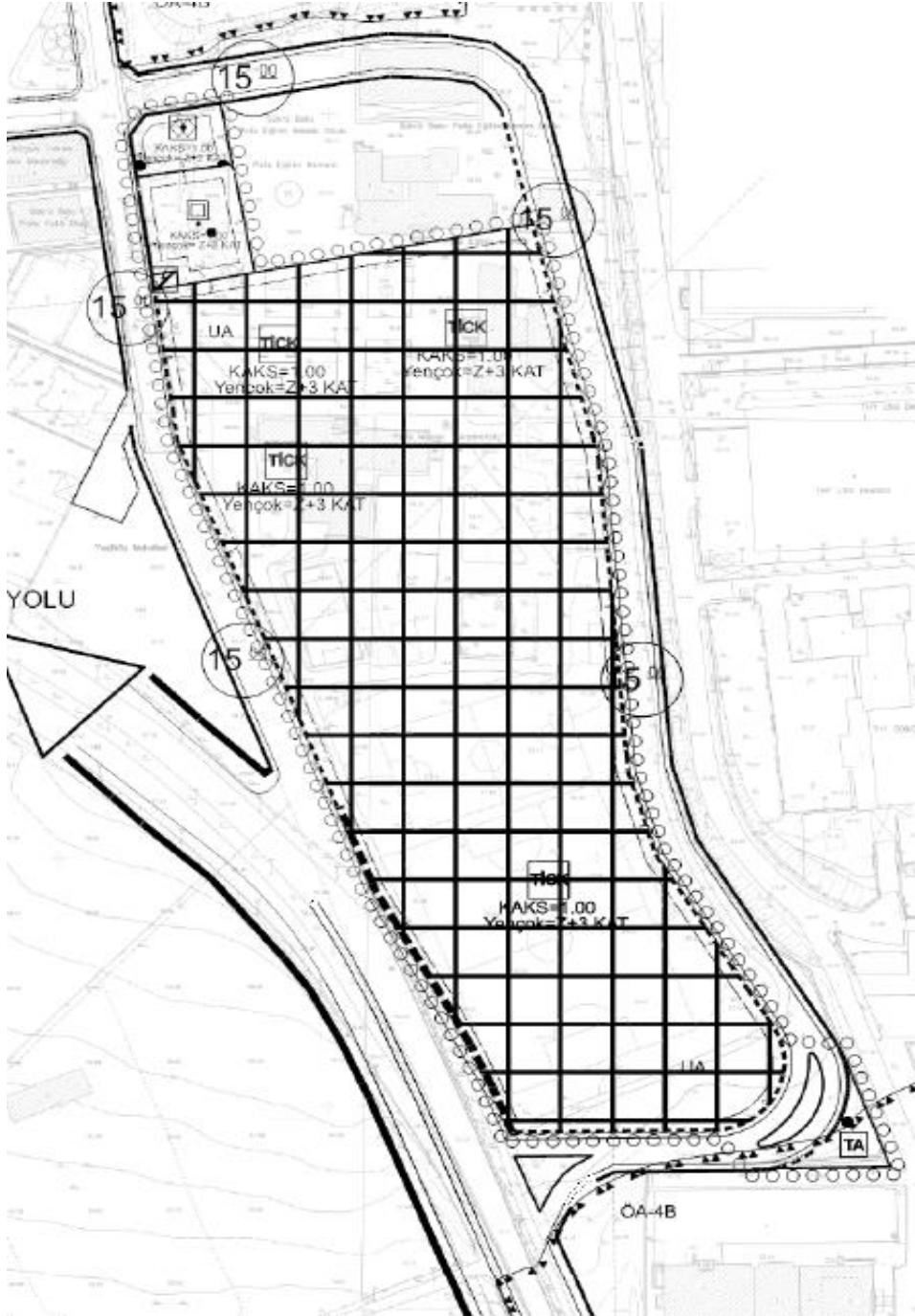
30.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. İle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokole göre 12221 ada 212 parselin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. 12221 ada 212 parsel ifraz olarak 1242 ada 1-2 parseller ve 1221 ada 239 parsel olmuştur. 1242 ada 2 parsel 15.10.2020 tarih 13289 yevmiye ile satış işleminden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2017/2268 Esas No ve 2018/1020 Esas No ile görülen davalar sonucunda Mahkemenin 25.04.2019 tarihli ve 2019/991 Karar No ve 02.05.2019 tarihli ve 2019/1149 Karar No'lu kararları ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi nedeniyle alan plansız kalmıştır. 23.09.2019 tasdik tarihli İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada, 239 parsel, 1242 ada 1 ve 2 parseller ile tescil harici alanlara (Eski:1221 ada, 212 parsel) ilişkin imar planları hazırlanmıştır. Söz konusu imar planları da İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2020/109 Esas No ve 2021/839 Karar No ile görülen dava sonucunda Mahkemenin 10.06.2021 tarihli kararı ile kısmen iptal edilmiş ve alanın bir kısmı plansız kalmıştır. Kısmen plansız kaldığından bahisle mahkeme kararı iptal gerekçeleri yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan NİP-34062515 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34374479 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun kapsamında 25.08.2021 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir. Taşınmazın planına ilişkin açılan dava süreçleri devam etmektedir.





PLAN NOTLARI: GENEL HÜKÜMLER

- 1) PLAN ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ 1242 ADA 2 PARSEL İLE TESCİL HARİCİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
- 2) 1242 ADA 2 PARSELİN TAMAMI TİCARET+KONUT ALANIDIR.
- 3) TÜM ALANDA DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.01.2017 TARİHLİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İNŞAİ UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4) 24.07.2012 TARİHLİ, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- 6) PLANLAMA ALANINDA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7) İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN (İSKİ, TEİAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 8) PLANLAMA ALANINDA İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA; 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİNE UYGUN OLARAK KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNMASI HALİNDE, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İLGİLİ KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLDİRİLECEKTİR.
- 9) TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 10) MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR.
- 11) HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA UYGULAMA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAK OLUŞ, MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

12) BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1) TİCARET+KONUT ALANI

1.1)TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA, KAKS=1.00, Yençok= Z+3 KAT OLUP. İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA KAKS'A ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNE KADAR TİCARET YAPILABİLİR.

1.2)PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

1.3)PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. PLANLAMA ALANINDAKİ FONKSİYON ALANLARINDA KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN ALINABİLECEĞİ GİBİ FONKSİYON ALANININ CEPHE ALDIĞI YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA YÜKSEK NOKTASINDAN DA KOT ALINABİLİR.

1.4)TİCARET-KONUT ALANINDA, BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN YAPI RUHSATLARI GEÇERLİ OLUP, TADİLAT RUHSATLARI İÇİN BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN YAPI RUHSATLARINDA VE EKİ PROJELERDE BELİRTİLEN İNŞAAT ALANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.5)SUBASMAN KOTU +/-2.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

2) SAĞLIK TESİSİ ALANI

2.1)SAĞLIK TESİSİ ALANINDA KAKS= 1.00, Yençok =Z+2 KAT OLUP, AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3) SOSYAL TESİS ALANI

3.1) SOSYAL TESİS ALANINDA KAKS= 1.00, Yençok =Z+2 KAT OLUP, AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA Yençok =6.50 M OLUP, ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5. TRAFİK ALANI

5.1. TRAFİK ALANINDA Yençok =6.50 M OLUP, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

Değerleme konusu taşınmazın geldisi olan 12221 ada 212 parsel 17.07.2006-28.11.2012 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Polis Eğitim Merkezi Alanı ve 17.01.2014 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Resmi Kurum Alanı bir kısmı da planlama sınırı dışında kalmaktadır.

(Yeni)1242 ada 2 parsel; 23.08.2017 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile (eski) 1221 ada 212 parsel kısmen KAKS:1.00 yapılanma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı"na, kısmen KAKS:1.00 Yençok: 3 kat yapılanma şartlarında "Özel Eğitim Tesis Alanı"na, kısmen KAKS:1.00 yapılanma şartlarında "Cami Alanı"na, kısmen "Park Alanı"na, kısmen "Yol Alanı"na alınmıştır. 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali için Başkanlığımızca açılan dava sonucu, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 02.05.2019 gün ve 2018//1020 E. 2019/1149 K. sayılı kararı ile istinaf yolu açık olmak üzere söz konusu planlar iptal edilmiştir. Bunun üzerine plansız kalan 1221 ada 239 parsel, 1242 ada 1 ve 2 parseller ilişkin, itiraza konu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 23.09.2019 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu planlar ile 1221 ada 239 parsel KAKS:1.00 yapılanma şartlarında "Cami Alanı"na, 1242 ada 1 parsel KAKS: 1.00 Yençok: Z+3 yapılanma şartlarında "Özel Eğitim Tesis Alanı"na, ve 1242 ada 2 parsel KAKS: 1.00 Yençok: Z+3 yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"na, planlama alanı dahilinde bulunan tescil dışı alanlar ise "Yol Alanı" ve "Yeşil Alanlar" fonksiyonuna alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın geldisi olan 12221 ada 212 parsel 26/04/2018 tarihinde imar işlemi nedeni ile pasife alınmış olup, yeni 1242 ada 1 - 2 parseller ve 1221 ada 239 parsel oluşmuştur.

- İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı davası ile 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiştir. 24.05.2019 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Temyize gidilmiş, süreç devam etmektedir.

- Bakırköy Belediye Başkanlığı tarafından açılan İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/37 E. sayılı davası ile 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.05.2018 tarihinde, dava dosyasının İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile aralarında bağlantı olduğundan dosyanın 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2018/1020 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından istinaf talep edilmiş, İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Temyize gidilmiş, süreç devam etmektedir.

• İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı davası ile 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 05.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar vermiştir. Mahkeme, 04.12.2020 tarihinde keşif kararı vermiştir. 24.02.2021 tarihinde bilirkişi raporunun elyhine keşif yapılmıştır. Mahkeme, 10.06.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Yeri (Cami), Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. 27.07.2021 tarihinde istinaf yoluna başvurulmuş olup, neticesi beklenmektedir.

• İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. , 2020/602 E. , 2020/604 E. ve 2020/605 E. sayılı davası ile 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 31.03.2020 tarihinde, YD isteminin cevap süresi geçtikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale talebinin taraflara tebliğine karar vermiştir. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebinin kabulüne karar verdi. 03.02.2021 tarihinde, İst. 4. İdare Mah.'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosya ile aralarında bağlantı olup olmadığının araştırılması için, dosyanın İst. BİM 4. İDD'ye gönderilmesine karar verilmiştir. 2020/109 E. sayılı dosya bilirkişi incelemesinde olduğundan bağlantı istemi incelenememiştir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2017/2268 Esas No ve 2018/1020 Esas No ile görülen davalar sonucunda Mahkemenin 25.04.2019 tarihli ve 2019/991 Karar No ve 02.05.2019 tarihli ve 2019/1149 Karar No'lu kararları ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi nedeniyle alan plansız kalmıştır. 23.09.2019 tasdik tarihli İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada, 239 parsel, 1242 ada 1 ve 2 parseller ile tescil harici alanlara (Eski:1221 ada, 212 parsel) ilişkin imar planları hazırlanmıştır. Söz konusu imar planları da İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2020/109 Esas No ve 2021/839 Karar No ile görülen dava sonucunda Mahkemenin 10.06.2021 tarihli kararı ile kısmen iptal edilmiş ve alanın bir kısmı plansız kalmıştır. Kısmen plansız kaldığından bahisle mahkeme kararı iptal gerekçeleri yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan NİP-34062515 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve UİP-34374479 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun kapsamında 25.08.2021 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Bakırköy Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat 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	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1242	2	1	19.06.2020	24376/1	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	2	19.06.2020	24376/2	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	3	19.06.2020	24376/3	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	4	19.06.2020	24376/4	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	5	19.06.2020	24376/5	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	6	19.06.2020	24376/6	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	7	19.06.2020	24376/7	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	8	19.06.2020	24376/8	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	9	19.06.2020	24376/9	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	10	19.06.2020	24376/10	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	11	19.06.2020	24376/11	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	12	19.06.2020	24376/12	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	13	19.06.2020	24376/13	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	14	19.06.2020	24376/14	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	15	19.06.2020	24376/15	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	16	19.06.2020	24376/16	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	17	19.06.2020	24376/17	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	18	19.06.2020	24376/18	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	19	19.06.2020	24376/19	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	20	19.06.2020	24376/20	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	21	19.06.2020	24376/21	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	22	19.06.2020	24376/22	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	23	19.06.2020	24376/23	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	24	19.06.2020	24376/24	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	25	19.06.2020	24376/25	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	26	19.06.2020	24376/26	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	27	19.06.2020	24376/27	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	28	19.06.2020	24376/28	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	29	19.06.2020	24376/29	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	30	19.06.2020	24376/30	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	31	19.06.2020	24376/31	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	32	19.06.2020	24376/32	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	33	19.06.2020	24376/33	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	34	19.06.2020	24376/35	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	35	19.06.2020	24376/35	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	36	19.06.2020	24376/36	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	37	19.06.2020	24376/37	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	38	19.06.2020	24376/38	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	39	19.06.2020	24376/39	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	40	19.06.2020	24376/40	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	41	19.06.2020	24376/41	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	42	19.06.2020	24376/42	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	43	19.06.2020	24376/43	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	44	19.06.2020	24376/44	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	45	19.06.2020	24376/45	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	46	19.06.2020	24376/46	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	47	19.06.2020	24376/47	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	48	19.06.2020	24376/48	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	49	19.06.2020	24376/49	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	50	19.06.2020	24376/50	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	51	19.06.2020	24376/51	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	52	19.06.2020	24376/52	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	53	19.06.2020	24376/53	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	54	19.06.2020	24376/54	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	55	19.06.2020	24376/55	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	56	19.06.2020	24376/56	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	57	19.06.2020	24376/57	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	58	19.06.2020	24376/58	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	59	19.06.2020	24376/59	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	60	19.06.2020	24376/60	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
(ARA TOPLAM) Vİ															23.333,13

1242	2	A1	19.06.2020	24376/A1	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,39		974,46	2.925,85
1242	2	A2	19.06.2020	24376/A2	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.828,06		998,33	2.826,39
1242	2	A3	19.06.2020	24376/A3	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.923,63		1.002,23	2.925,86
1242	2	B1	19.06.2020	24376/B1	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.931,20		974,37	2.905,57
1242	2	B2	19.06.2020	24376/B2	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.931,20		974,37	2.905,57
1242	2	C1	19.06.2020	24376/C1	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,38		1.004,35	2.955,73
1242	2	C2	19.06.2020	24376/C2	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,80		1.022,65	2.830,45
1242	2	C3	19.06.2020	24376/C3	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,69		1.022,73	2.830,42
1242	2	C4	19.06.2020	24376/C4	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,38		974,43	2.925,81
1242	2	D1	19.06.2020	24376/D1	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,48		974,33	2.925,81
1242	2	D2	19.06.2020	24376/D2	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,96		1.022,63	2.830,59
1242	2	D3	19.06.2020	24376/D3	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,44		974,37	2.925,81
1242	2	E1	19.06.2020	24376/E1	YENİ YAPI	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.608,04	482,64	812,83	2.903,51
1242	2	E2	19.06.2020	24376/E2	YENİ YAPI	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.507,45	282,61	947,11	2.737,17
1242	2	E3	19.06.2020	24376/E3	YENİ YAPI	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.515,24	282,61	812,80	2.610,65
1242	2	E4	19.06.2020	24376/E4	YENİ YAPI	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.608,07	418,96	812,76	2.839,79
1242	2	F1	19.06.2020	24376/F1	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,39		974,46	2.925,85
1242	2	F2	19.06.2020	24376/F2	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.828,06		998,33	2.826,39
1242	2	F3	19.06.2020	24376/F3	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.851,35		974,51	2.825,86
(ARA TOPLAM) BLOK TİPİ TOPLAM RUHSAT ALANI														54.383,08	
GENELTOPLAM RUHSAT ALANI														77.716,21	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ 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	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1242	2	1	31.12.2020	48779/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	2	31.12.2020	48779/2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	3	31.12.2020	48779/3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	4	31.12.2020	48779/4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	5	31.12.2020	48779/5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	6	31.12.2020	48779/6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	7	31.12.2020	48779/7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	8	31.12.2020	48779/8	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	9	31.12.2020	48779/9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	10	31.12.2020	48779/10	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	11	31.12.2020	48779/11	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	12	31.12.2020	48779/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	13	31.12.2020	48779/13	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	14	31.12.2020	48779/14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	15	31.12.2020	48779/15	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	16	31.12.2020	48779/16	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	17	31.12.2020	48779/17	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	18	31.12.2020	48779/18	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	19	31.12.2020	48779/19	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	20	31.12.2020	48779/20	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	21	31.12.2020	48779/21	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	22	31.12.2020	48779/22	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	23	31.12.2020	48779/23	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	24	31.12.2020	48779/24	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	25	31.12.2020	48779/25	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	26	31.12.2020	48779/26	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	27	31.12.2020	48779/27	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	28	31.12.2020	48779/28	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	29	31.12.2020	48779/29	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	30	26.01.2021	24376/30	YENİLEME	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	31	31.12.2020	48779/31	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	32	31.12.2020	48779/32	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	33	31.12.2020	48779/33	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	34	31.12.2020	48779/34	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	35	31.12.2020	48779/35	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	36	31.12.2020	48779/36	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	37	31.12.2020	48779/37	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	38	31.12.2020	48779/38	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	39	26.01.2021	48779/39	YENİLEME	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	40	31.12.2020	48779/40	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,21			385,21
1242	2	41	31.12.2020	48779/41	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	42	31.12.2020	48779/42	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	43	31.12.2020	48779/43	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	44	31.12.2020	48779/44	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	45	31.12.2020	48779/45	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	373,74			373,74
1242	2	46	31.12.2020	48779/46	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	47	31.12.2020	48779/47	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	48	31.12.2020	48779/48	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	49	31.12.2020	48779/49	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	50	31.12.2020	48779/50	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	385,25			385,25
1242	2	51	26.01.2021	48779/51	YENİLEME	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
1242	2	52	31.12.2020	48779/52	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	53	31.12.2020	48779/53	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	54	31.12.2020	48779/54	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	55	31.12.2020	48779/55	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	56	31.12.2020	48779/56	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	57	31.12.2020	48779/57	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	355,97			355,97
1242	2	58	31.12.2020	48779/58	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	59	31.12.2020	48779/59	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	1	4B	1	2	3	381,14			381,14
1242	2	60	26.01.2021	48779/60	YENİLEME	MESKEN	1	4B	1	2	3	650,44			650,44
(ARA TOPLAM) VİLLA TİPİ TOPLAM RUHSAT ALANI															23.333,13

1242	2	A1	31.12.2020	48779/A1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,39		974,46	2.925,85
1242	2	A2	31.12.2020	48779/A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.828,06		998,33	2.826,39
1242	2	A3	31.12.2020	48779/A3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.923,63		1.002,23	2.925,86
1242	2	B1	31.12.2020	48779/B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.931,20		974,37	2.905,57
1242	2	B2	31.12.2020	48779/B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.931,20		974,37	2.905,57
1242	2	C1	31.12.2020	48779/C1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,38		1.004,35	2.955,73
1242	2	C2	31.12.2020	48779/C2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,80		1.022,65	2.830,45
1242	2	C3	31.12.2020	48779/C3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,69		1.022,73	2.830,42
1242	2	C4	31.12.2020	48779/C4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,38		974,43	2.925,81
1242	2	D1	31.12.2020	48779/D1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,48		974,33	2.925,81
1242	2	D2	31.12.2020	48779/D2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.807,96		1.022,63	2.830,59
1242	2	D3	31.12.2020	48779/D3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,44		974,37	2.925,81
1242	2	E1	31.12.2020	48779/E1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.608,04	482,64	812,83	2.903,51
1242	2	E2	31.12.2020	48779/E2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.507,45	282,61	947,11	2.737,17
1242	2	E3	31.12.2020	48779/E3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.515,24	282,61	812,80	2.610,65
1242	2	E4	31.12.2020	48779/E4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	11	3B	2	4	6	1.608,07	418,96	812,76	2.839,79
1242	2	F1	31.12.2020	48779/F1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.951,39		974,46	2.925,85
1242	2	F2	31.12.2020	48779/F2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.828,06		998,33	2.826,39
1242	2	F3	31.12.2020	48779/F3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3B	2	4	6	1.851,35		974,51	2.825,86
(ARA TOPLAM) BLOK TİPİ TOPLAM RUHSAT ALANI															54.383,08
GENELTOPLAM RUHSAT ALANI															77.716,21

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede, 1242 ada 2 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, mevcut durumda inşaat başlamıştır. Mevcut durumda projenin inşaatı başlamış olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 37,42 olarak belirlenmiştir. Değer takdirinde tarafımıza gönderilen çarşaf listeler, yapı ruhsatları ve mimari projeler esas alınmıştır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

1242 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

Değerleme konusu taşınmazlar henüz proje aşamasında olup taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

DNT Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. - Hasnapaşa Mah. Kurbağalıdere Cad. Süheyla İş Merkezi Blok No: 26 İç Kapı No:3 Kadıköy/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şevketiye Mahallesi 1242 ada 2 parsel 45.940,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde tanımlanmış olan Florya Evleri Projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Mahallesi Şehit Özcan Canik Sokak adresinde yer alan, eski polis okulu olarak bilinen alandır. Parsel Şehit Özcan Canik Sokağa cephelidir. Parsel Yeşilköy Caddesine yakın konumda bulunmakta olup caddeye 200 m mesafede yer almaktadır. Yeşilköy Caddesi üzerinde E5 Karayoluna ise yaklaşık 400 m mesafede yer almaktadır. Parsellerin yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, FlyInn AVM ve Aqua Florya AVM yer almaktadır. Taşınmaz Beşyol Metrobüs istasyonuna da yakın konumda bulunmaktadır.

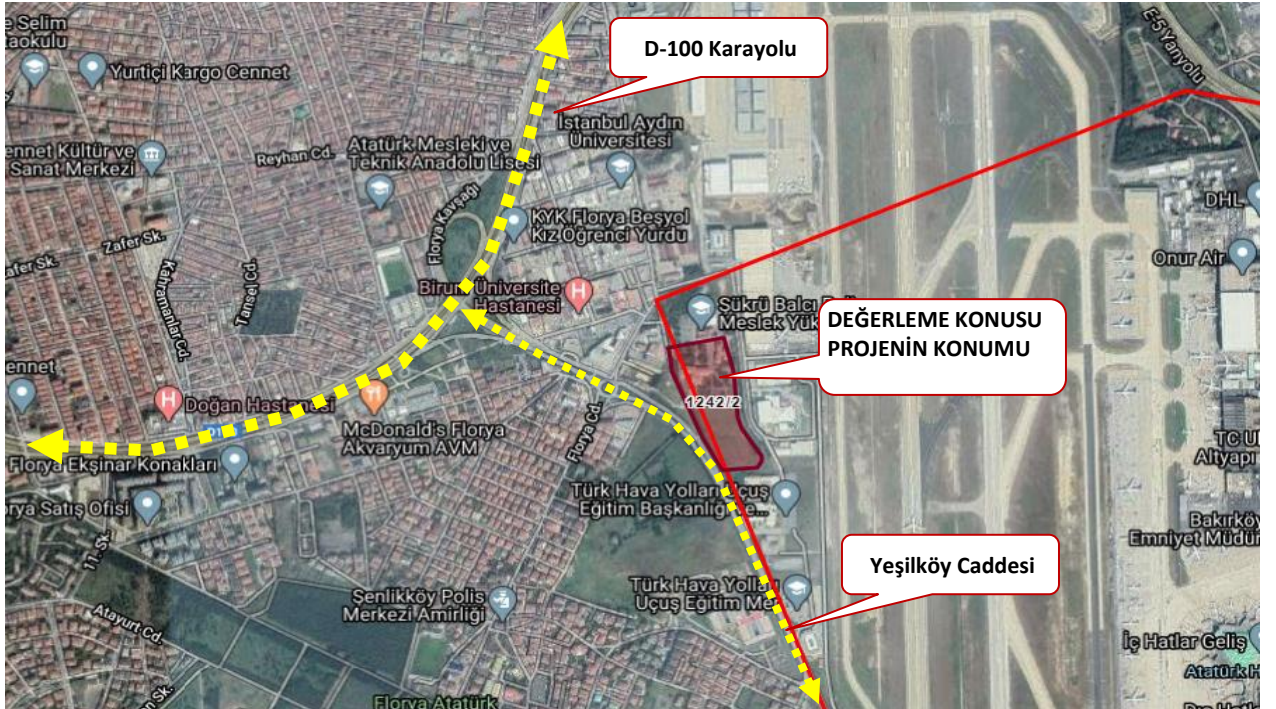
Bölge ağırlıklı olarak sanayi ve ticari fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel olarak 2-3 katlı kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sosyo ekonomik olarak üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Yakın konumda Atatürk Ormanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz Atatürk Havaalanına yakın konumda olup bu havaalanının taşınması ile havaalanı yerine yapılacak projeler ile bölgenin daha da gelişmesi beklenmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Yeşilköy Mahallesi, Şehit Özcan Canik Sokak Posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Bölgenin ana arterlerinden olan Yeşilköy Caddesine 100 m mesafede yer almaktadır. Taşınmaza bu cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz Beşyol Metrobüs istasyonuna da yakın konumda yer almaktadır. E 5 karayoluna yaklaşık 600 mesafede sahil yoluna ise yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bakırköy İlçesi Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 45.940,50 m² yüz ölçümlü 1242 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda Arsa niteliklidir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk formunda olup topografik olarak hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır.

1242 Ada 2 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 6 Blok (A, B, C, D, E,F) ve 60 adet villa (A tipi, B tipi, İkiz A tipi, İkiz B tipi, C tipi, D tipi, E Tipi) tanımlanmıştır. Bloklar parselin güney tarafında yer almakta olup, kuzey tarafta villalar yer almaktadır. E blok 1. bodrum katında 12 adet ticari birimler tanımlanmış olup, üst katları konut fonksiyonludur. Diğer tüm bloklar konut kullanımlı olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Toplam 254 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 77.716,21 m² dir.**

Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre A1,A2,A3, B1, B2, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4, F1, F2, F3 bloklar 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. E bloklar 11'şer bağımsız bölümden, diğer bloklar 10'ar bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca 60 adet villa tipi blok bulunmaktadır.

Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 1.475,03 m², Villa alanı 13.195,58 m², Konut Alanı: 38.416,06 m² dir. Toplam Satılabilir alan 53.086,67 m² dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 37,42 olarak belirlenmiştir.



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

Taşınmazlardan 1242 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.



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

4.1.2 - Bakırköy

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy, Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'te de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı , ilçe sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Yakın zamanda hava trafiğine kapatılmış olup, özel uçuşlara izin verilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile üst gelir grubuna hitap eden semtlerdir.

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 aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan 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
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

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

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

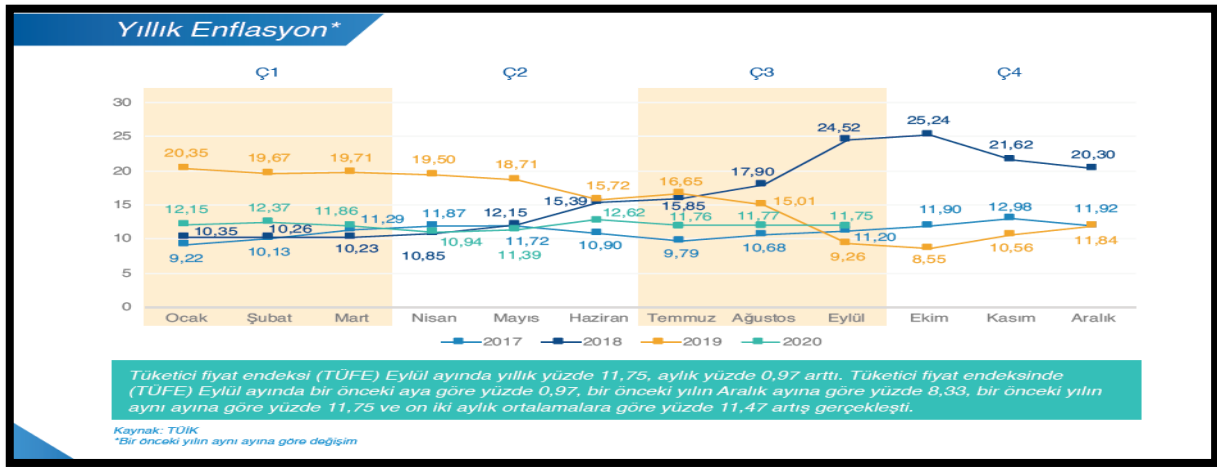
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki 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 büyümeye 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, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağılamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken 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. Diğere sektörlerde olduğı 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 sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken 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 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

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

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

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

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

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

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

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla 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 itibarıyla, 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 itibarıyla 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 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 reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

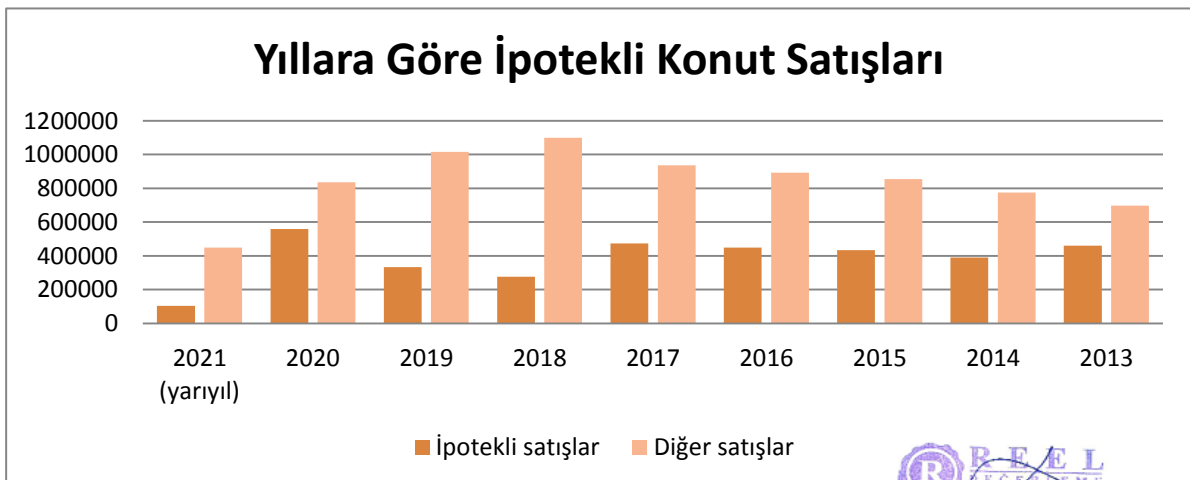
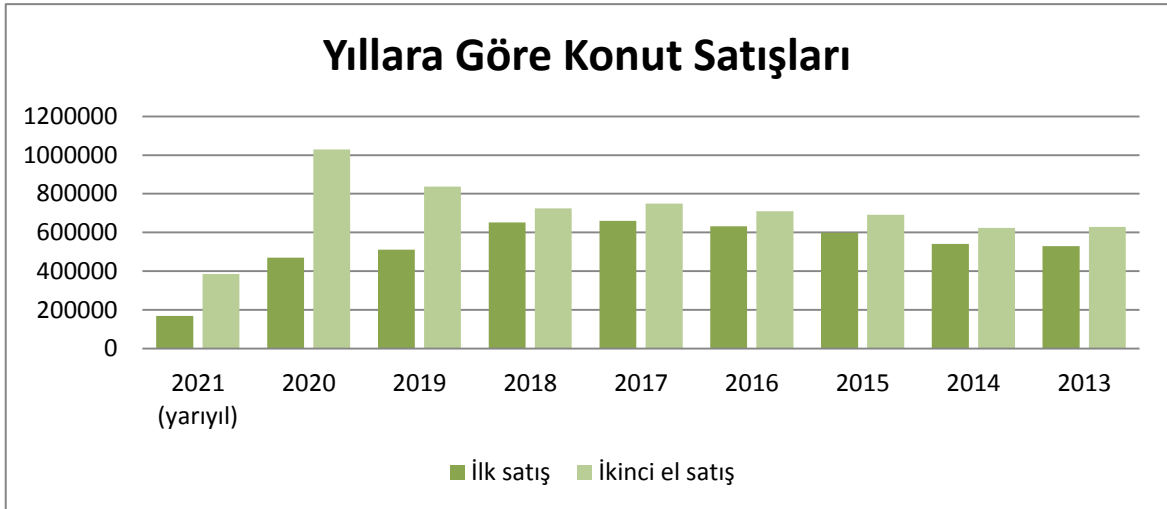
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020,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



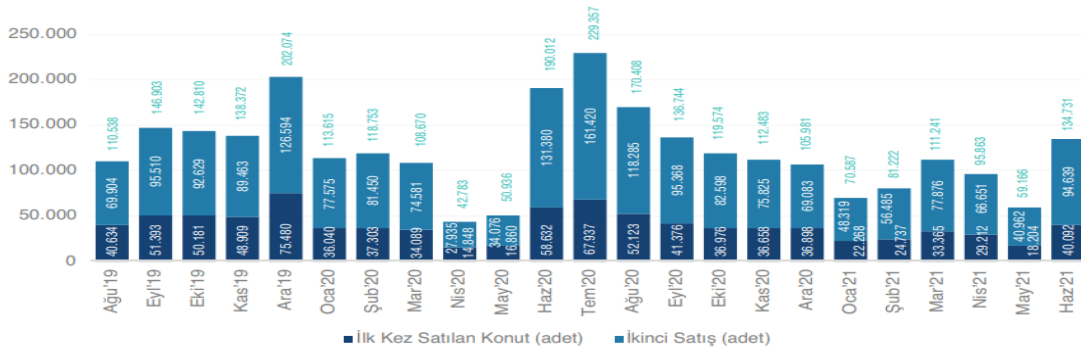
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	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 üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

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

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

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

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

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Kağıthane-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyağ-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bakırköy 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

- * Üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde lüks projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaatı devam etmektedir.
- * 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 inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ PROJESİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme 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 m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin icmal listesi dikkate alınarak bağımsız birimlerin anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TOBB ARAZİSİ

Taşınmaza kısmen uzak konumda yer alan (73.000 m² arazi, emsal:2.50) Kalkavan, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı ortaklığıyla projelendirilen, TOBB arazisi için 2013 yılında asgari 1.140.000.000. - T L + KDV ile TOBB'a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	73000	.-M ²	1.140.000.000	.-TL	15.616	.-TL/M ²
-----------------	-------	------------------	---------------	------	--------	---------------------

2 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Zeytinburnu İlçesinde yer alan sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m² arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000, - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270, - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

3 DAĞISTAN İNAN GAYRİMENKUL - 0 212 954 00 11

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi sokak cephe 730 m²'dir. Ayrık nizam, KAKS:1,00, Hmax:8,50m, konut imarlıdır. Söz konusu arsa için 15.750.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Taşınmaza göre parsel alanı çok küçüktür.

SATILIK	730	.-M ²	15.750.000	.-TL	21.575	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 ÇİL EMLAK GAYRİMENKUL-0 535 396 13 42

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi sokak cepheli 736 m²'dir. Ayrık nizam, KAKS:1,00, Hmax:8,50m, konut imarlıdır. Söz konusu arsa için 17.320.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Taşınmaza göre parsel alanı çok küçüktür.

SATILIK	736 .-M ²	17.320.000 .-TL	23.533 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 REMZİ EKEN EMLAK DANIŞMANLIĞI- 0 532 761 78 78

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi sokak cepheli 980 m²'dir. Ayrık nizam, 2 kat konut imarlıdır. Söz konusu arsa için 22.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Taşınmaza göre parsel alanı çok küçüktür.

SATILIK	980 .-M ²	22.000.000 .-TL	22.449 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 DENİZ EMLAK ATRİUM- 0 212 661 22 22

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi cadde cepheli 1.328 m²'dir. TAKS:0,25, konut+ticaret imarlıdır. Söz konusu arsa için 50.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Ana cadde üzerinde yer alması ve taşınmaza göre arsa alanının küçük olması nedeni ile birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1328 .-M ²	50.000.000 .-TL	37.651 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------


7 Medyadan

Satışa konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, İnönü Caddesi (Şehit Özcan Canik Sok)Cepheli konum adresinde bulunan tapunun 278 ada,163 parsel sayılı, 1.443,66 m² Yüzölçümlü ARSA vasıflı taşınmazın tamamında Ortaklığın Satış Suretiyle Giderilmesine karar verilmiş olduğundan taşınmazın tamamı satışa konudur. Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/12/2019 tarih, 69605 sayılı İmar durumu yazısına göre; Bakırköy İlçesi,Şenlik Mahallesi, 278 ada, 163 parsel sayılı taşınmaz; 17.07.2006/ 28.11.2012/ 17.10.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli FloryaUygulama İmar Planını tadilatınagöre ; Blok NizamH max =7,50 m irtifada (2 kat) TİCARET alanında kalmakta olup halihazır durumda da yapı ruhsatı vemimari projesi olmayan BOŞ ARSAolduğu belirtilmiştir.1.satış günü 25.05.2021, muhammen bedeli 19.850.325.-TL olarak belirlenmiştir.

SATILIK	1443,7 .-M ²	19.850.325 .-TL	13.750 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	----------------------------



Konut Emsalleri (Proje İçerisinde yer alan Emsaller)

* SELENIUM ATAKÖY					
	72 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Selenium Ataköy projesi 15 katlı 3 bloktan meydana geliyor. Bahçe dubleksleri ve loft dairelerin de bulunduğu Selenium Ataköy projesinde her blokta 107 daire yer alıyor. Projede 1+1 daireler 1-6. kat, 2+1 daireler 7-10. kat, 3+1 daireler 11-12. kat arasında bulunuyor.				
Evstore Gayrimenkul 0 212 559 69 59	6.kat	1+1	85 m ²	1.600.000 TL	18.824 TL/m ²
Vogue Gayrimenkul 0 532 542 39 98	2.kat	2+1	113 m ²	1.900.000 TL	16.814 TL/m ²
SE Club Gayrimenkul 0 212 215 55 55	13.kat	2+1	213 m ²	3.250.000 TL	15.258 TL/m ²
	Ortalama				16.965 TL/m ²

* **ATAKÖY NEF22**



Peker Grup'a ait yaklaşık 25 bin metrekare alanda yükselen Nef Ataköy 22 projesi toplam 1269 bağımsız bölümün yer almakta olup ayrıca 323 odalı bir otel de bulunuyor. 18 katlı 6 blokta 1037 konuttan oluşan Nef Ataköy 22'de 1+1'ler 45 ila 69 metrekare, 2+1'ler 95 ila 179 metrekare, 3+1'ler 122 ila 220 metrekare, 4+1'ler 223 ila 234 metrekare olarak tasarlanmıştır.

Alesta Evsa Gayrimenkul Ve Danışmanlık 0 546 549 89 95	8.kat	1+1	55 m ²	720.000 TL	13.091 TL/m ²
iCanBuy 0 212 727 44 44	6.kat	2+1	125 m ²	1.960.000 TL	15.680 TL/m ²
Victory Invest 0 539 418 16 93	10.kat	2+1	156 m ²	2.200.000 TL	14.103 TL/m ²
	Ortalama				14.291 TL/m ²

* **AVRUPA KONUTLARI ATAKÖY RESİDENCE**



Artaş İnşaat'ın Kale Kilit'e ait 8 bin 796 metrekarelik arsa üzerine inşa ettiği Avrupa Residence & Office Ataköy projesi 165 rezidans ve 52 ofisten meydana geliyor. İki bloktan meydana gelen projedeki rezidanslar 1+1 ve 2+1 tipinde olacak. 1 oda 1 salon daireler 69 ila 77 metrekare, 2 oda 1 salon daireler 103 metrekare, ofisler ise 233 ila 321 metrekareden oluşmaktadır.

YSK Gayrimenkul Satış Ve Kiralama Ofisi 0 212 505 03 77	3.kat	1+1	70 m ²	1.475.000 TL	21.071 TL/m ²
	Ortalama				21.071 TL/m ²

* **EKŞİNAR KONAKLARI**



Florya'da Atatürk Ormanı'nın hemen yanında Ekşinar Konakları projesi 8 katlı 5 blok halinde inşa edilmiştir. Ekşinar Konakları projesinde 230 konut, 73 home ofis ve 5 mağaza yer alıyor. Eroğlu Yapı'nın iştiraki Erk Pazarlama, Erfa ve Emiroğlu İnşaat ortaklığı imzası taşıyan Ekşinar Konakları, Atatürk Havaalanı ve metrobüs hattına oldukça yakın.

Laika Emlak 0 212 663 52 52	6.kat	3+1	204 m ²	5.950.000 TL	29.167 TL/m ²
Günyüzü Emlak 0 212 662 71 10	4.kat	4+1	265 m ²	9.250.000 TL	34.906 TL/m ²
Dağıstan İnan Gayrimenkul 0 212 954 00 11	7.kat	5+2	420 m ²	14.500.000 TL	34.524 TL/m ²
	Ortalama				32.865 TL/m ²

* **KORU FLORYA**



Aydınlı, Metal Yapı Konut, Arke ve Vizyonlife ortaklığının TOKİ işbirliğiyle hayata geçirdiği Kuru Florya'da E-5, TEM ve sahil yolu alternatiflerimizle ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. 3+1'den 7+2'ye kadar değişen dairelerin bulunduğu Kuru Florya projesi oturma amaçlı bir projedir.

Şebnem Özgül 0 212 426 26 74	Bahçe Katı	3+1	185 m ²	5.525.000 TL	29.865 TL/m ²
Remzi Eken Emlak Danışmanlığı 0 532 761 78 78 * Deniz manzaralıdır.	3.kat	4+1	190 m ²	7.250.000 TL	38.158 TL/m ²
	Ortalama				34.011 TL/m ²

* **SEA PEARL**



Kuzu Grup'un Kat Gayrimenkul'un arsasına inşa ettiği Sea Pearl Ataköy projesinde 1+1'den 5+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. 127 bin 600 metrekarelik arsa üzerine kurulan Sea Pearl Ataköy'de toplam 1.401 bağımsız bölüm ve otele ait 200 oda yer alıyor. Projenin ilk etabına Doğu, ikinci etabına ise Batı adı verildi. 20 katlı 4 blokta 631 üniteden meydana gelen ilk etapta daire büyüklükleri 89 ila 398 metrekare arasında değişiyor.

*Tüm emsal taşınmazlar deniz manzaralıdır.

Premar Yalı Gayrimenkul 0 212 777 68 68	18.kat	1,5+1	119 m ²	6.050.000 TL	50.840 TL/m ²
Blue In Real Estate Residence 0 541 349 71 95	8.kat	2+1	156 m ²	9.000.000 TL	57.692 TL/m ²
Coldwell Banker Bridge 0 212 671 97 98	10.kat	2+1	133 m ²	8.500.000 TL	63.910 TL/m ²
	Ortalama				57.481 TL/m ²



Villa Emsalleri

1 DEMAX TAŞINMAZ ALIM SATIM LTD. ŞTİ.

Tel 0 212 573 86 00

Şenlikköy Mahallesi'nde güvenli, havuzlu, müstakil villadır. 9+2 plan tertipli olup, 650 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 18 yıllık olduğu beyan edilen villa için 27.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	650 .-M ²	27.500.000 .-TL	42.308 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 YSK GAYRİMENKUL SATIŞ ve KİRALAMA OFİSİ

Tel 0 212 505 03 77

Şenlikköy Mahallesi'nde güvenli, havuzlu, müstakil villadır. 4+3 tertipli, 750 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 18 yıllık olduğu beyan edilen villa için 48.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	750 .-M ²	48.000.000 .-TL	64.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 FLORİUM GAYRİMENKUL

Tel 0 212 624 00 22

Şenlikköy Mahallesi'nde site içerisinde, tadilatlı, 7+1 tertipli, 440 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 20 yıllık olduğu beyan edilen villa için 5.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	440 .-M ²	11.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 FLORİUM GAYRİMENKUL

Tel 0 212 624 00 22

Şenlikköy Mahallesi'nde bitişik nizamda, 5+2 tertipli, 320 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 25 yıllık olduğu ve işyeri olarak kullanıldığı beyan edilen villa için 9.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	320 .-M ²	9.500.000 .-TL	29.688 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



Dükkan Emsalleri

1 COLDWELL BANKER ANGEL

Tel 0 212 521 00 77

Florya Caddesi üzerinde zemin katta konumlu restoran kiracılı taşınmazdır. 400 m2 dükkan için 14.950.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	400 .-M ²	14.950.000 .-TL	37.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 GÜNYÜZÜ EMLAK

Tel 0 212 662 71 10

Florya Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 400 m2 dükkan için 14.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	400 .-M ²	14.800.000 .-TL	37.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 YSK GAYRİMENKUL SATIŞ ve KİRALAMA OFİSİ

Tel 0 212 505 03 77

Florya Yeşilköy Caddesi üzerinde zemin katta konumlu dükkandır. 250 m2 olarak pazarlanan dükkan için 8.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	250 .-M ²	8.900.000 .-TL	35.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 RE/MAX GUIDE

Tel 0 212 283 72 73

Şenlikköy meydana yakın zemin katta konumlu dükkanır. 95 m2 olarak pazarlanan dükkan için 3.875.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	95 .-M ²	3.875.000 .-TL	40.789 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde küçük alanlı muhtelif arsaların satışta olduğu, alan olarak büyük ölçekli proje geliştirmeye uygun satılık emsale rastlanmamıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 15.000.-TL/m² ila 65.000.-TL/m² gibi geniş bir skalada satışta olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek olması ortalama konut birim m² değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Bölge benzer nitelikli site içerisinde villalar bulunmamakta olup, müstakil villalar ya da butik villa sitelerine rastlanmıştır. Yapım yılları daha eski olmakla beraber kullanım alanları, sahip oldukları özellikler dikkate alınarak villar için ortalama birim m² değeri belirlenmiştir.

Dükkan birimleri projede tek bir blok altında yer almakta olup ana caddeden giriş almaktadır. Emsal dükkanlar E-5 karayolu üzerinde yer almakta olup, nitelikli projelerden seçilmiştir. Karşılaştırma yapılırken bu hususlar dikkate alınmıştır.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1242 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 4	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		17.320.000	22.000.000	19.850.325
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	45.940,50 m ²	736	980	1.444
BİRİM M ² DEĞERİ		23.533	22.449	13.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:1,00		2kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Ticaret + Konut	KONUT	Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.390	11.766	13.469	8.937

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1242	2	45.940,50	11.390	523.262.295	523.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SELENIUM ATAKÖY	ATAKÖY NEF 22	AVRUPA KONUTLARI ATAKÖY
SATIŞ FİYATI		1.600.000	1.960.000	1.475.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	85 18.824	125 15.680	70 21.071
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.010	21.555	16.387	22.083

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (VİLLA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		27.500.000	4.800.000	11.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		650	750	440
BİRİM M ² DEĞERİ		42.308	6.400	25.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		49%	49%	44%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	36.250	63.170	9.537	36.050

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		14.950.000	14.800.000	8.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	400	400	250
BİRİM M ² DEĞERİ		37.375	37.000	35.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KONSEPT	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39.140	41.113	40.700	35.600

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 11.390.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 1242 ada 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

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. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.800.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 2.300.-TL/m²'dir.

1242 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 (558 Ada 2 Parseldeki Projenin)											
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti											
1242 ada 2 parsel											
VİLLA TİPİ	4.150	.-TL/M ²	X	23.333,13	M ²	=	96.832.490	.-TL			
BLOK TİPİ	3.800	.-TL/M ²	X	54.383,08	M ²	=	206.655.704	.-TL			
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	303.488.194	.-TL		

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 %3 ü 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 %5 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) %18'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondulu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (1242 Ada 2 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 303.488.194
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 30.348.819
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 333.837.013
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 10.015.110
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 343.852.123
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.691.851
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 360.543.974
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 37,42%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 128.669.465

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
1242ada 2 parsel Arsa Değeri	= 523.000.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 343.852.123 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.691.851
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%18)	= 156.033.382 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.039.577.356 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.039.580.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 343.852.123 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 37,42%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 128.669.465 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş 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) = 37,42%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 22,89%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 156.033.382 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 22,89%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 35.716.854 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 16.691.851 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 22,89%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 3.820.852 .-TL
--	-------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 523.000.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 128.669.465 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 3.820.852 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 35.716.854 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 691.207.170 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 691.207.000 .-TL

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

1242 Ada 2 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	1.039.580.000 TL
1242 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	691.207.000 TL

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

Eklenecek 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 inşaatla başlamış 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, yönetimsel 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 edilen olan Florya Evleri Projesi kapsamında 1242 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

1242 ada 2 parsel için tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 1.475,03 m², villa alanı 13.195,58 m², Konut Alanı: 38.416,06 m² dir. Toplam Satılabilir alan 53.086,67 m² dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.010.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı sonraki yıllarda projenin bitmişlik oranı da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 39.140.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı sonraki yıllarda projenin bitmişlik oranı da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 36.250.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı sonraki yıllarda projenin bitmişlik oranı da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez 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 ~1.751.011.821-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 1.110.350.354.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.110.350.354 .-TL
---	---------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 1242 ada 2 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

PARSELİN ARSA DEĞERİ	523.000.000 TL
----------------------	----------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	691.207.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.039.580.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.110.350.354 TL
---	------------------

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

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

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

Değerleme konusu 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, 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, 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 değer 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 ofis,dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² 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 tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki talep edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer rapor eklerinde sunulmuştur. Değer takdirinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen eklenti ve tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. İle Mustafa Ekşi İnşaat Tur. San. Ve Tic. Ltd.Şti. arasında 29.09.2020 tarihli İstanbul Bakırköy Şevketiye Florya Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaat İşi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, Anahtar Teslim Götürü Bedelli sözleşme olup yüklenici sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 315.800.000.-TL+KDV götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahüt etmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 1242 ada 2 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Proje inşaat aşamasındadır. Projenin tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınarak kat mülkiyetinin kurulacağı,cins tahsislerinin yapılacağı ve yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

1242 ada 2 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır. Proje inşaat aşamasındadır.

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 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 1242 ada 2 parselin imar planı ile ilgili olarak henüz neticelenmemiş dava kararları bulunmakta olup, mer'i imar planına göre ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında 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, 1242 ada 2 parselin "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 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 taşınmazların toplam değeri için ;

27.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

1242 ADA 2 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
691.207.000	815.624.260
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.110.350.354	1.310.213.418

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

* 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.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003