

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	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	07.12.2020
RAPOR TARİHİ	08.12.2020
RAPOR NO	EML-2008055
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	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) 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 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 değerlendirme 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-2008055 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN 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 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910161		
Rapor Tarihi	30.12.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	330.000.000		

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	08.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ, ADA: 1242 PARSEL:2
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI İLAN EDİLMİŞ YAPILAR BULUNMAKTA OLUP YIKIM ÇALIŞMALARI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	Emsal: 1.00, Yençok:Zemin + 3 Kat "Ticaret + Konut Alanı

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	394.662.972,60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	915.462.148,30 TL

--

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 28.10.2020 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

1242 ada 2 parsel; 23.08.2017 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile 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 Başkanlıkca 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.

Taşınmazın planına ilişkin açılan dava süreçleri devam etmektedir.





BAKIRKÖY ŞEVKETİYE PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

- 1) Plan Onama Sınırı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi 1221 Ada 239 Parsel, 1242 Ada 1 Ve 2 Parseller İle Tescil Harici Alanları (Eski 1221 Ada, 212 Parseli) Kapsamaktadır.
- 2) 1221 Ada 239 Parselin Tamamı Cami Alanı, 1242 Ada 1 Parselin Tamamı Özel Eğitim Alanı Ve 1242 Ada 2 Parselin Tamamı Ticaret+Konut Alanıdır.
- 3) Tüm Alanda Dhmi Genel Müdürlüğü'nün 05.01.2017 Tarihli Görüşü Doğrultusunda İnşai Uygulama Yapılacaktır.
- 4) 24.07.2012 Tarihli, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge Hükümlerine Uyulacaktır.
- 5) 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" Ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında Ve Yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standardına Uyulacaktır.

- 6) Planlama Alanında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 7) İnşai Uygulama Aşamasında İlgili Kamu Kurum Ve Kuruluşlarından (İski, Teiaş, Bedaş, İgdaş, Vb.) Görüş Alınacaktır.
- 8) Planlama Alanında İnşai Uygulama Aşamasında; 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesine Uygun Olarak Korunması Gerekli Kültür Varlığı Bulunması Halinde, Kültür Ve Turizm Bakanlığı İlgili Koruma Bölge Müdürlüğü'ne Bildirilecektir.
- 9) Ticaret+Konut Alanında Yapılacak Olan Yapılarda Kapıcılık V.B. Hizmetlerinin Projelendirilecek Yönetim Birimlerinde Çözülmesi Ve Genel Yönetim Planı İle Tanımlanması Halinde Bu Yapılarda Kapıcı Dairesi Şartı Aranmayacaktır.
- 10) Mimari Tasarımın Zenginleştirilmesine Olanak Tanımlamak Amacıyla Çatı, Saçak Form Ve Genişlikleri Serbesttir.
- 11) Halihazır Haritadaki Mülkiyet Sınırları İle Kadastral Haritalar Arasında Uyumsuzluk Olması Durumunda Uygulama İlgili Kadastro Müdürlüğünden Alınacak Röperli Krokiye Göre Yapılacak Olup, Mülkiyet Sınırı Esas Alınacaktır.
- 12) Bu Planda Yer Alan Standart Ve Gösterimler İle Bunların Yazılı Açıklamaları Olan Plan Notları Ve Açıklama Raporu; Planlamaya Konu Olan Parsel 6306 Sayılı Kanuna Göre Riskli Yapı Parseli Olması Nedeniyle; 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Yönetmeliği Olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunun "Açıklamalar" Bölümünün 11. Maddesine Göre Oluşturulmuş Olup, Uygulamada Bu Standart Ve Gösterimler Esas Alınacaktır.
- 13) Planda Açıklanmayan Konularda; Öncelikle Plan Notlarına, Plan Açıklama Raporuna Bakılacak Olup, Plan Notları Ve Açıklama Raporunda Yer Almayan Hususlar İçin 6306 Sayılı Kanun Ve İlgili Yönetmeliklerine Uyulacaktır. Diğer Hususlarda Da; Yürürlükteki Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

Özel Hükümler

- 1) Ticaret+Konut Alanı Olarak Belirlenen Alanda, Kaks=1.00, Yençok= Z+3 Kat Olup. İş Ve Alışveriş Merkezleri, Ofis, Büro, Konut, Rezidans, Özel Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Restoran, Otopark, Spor, Eğlence, Dinlenme, Kapalı Havuz, Balo-Konferans- Sergi Salonları, Sinema, Vb. Yer Alabilir. Ticaret+Konut Alanında Kaks'a Esas Toplam İnşaat Alanının %20'sine Kadar Ticaret Yapılabilir.
- 2) Plan Bütününde Yapılacak Olan Binalarda Blok Şekli, Boyutları, Çekme Mesafeleri, Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir, Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Parsel İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Aynı Parsel İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
- 3) Özel Eğitim Alanında Kaks= 1.00, Yençok =Z+3 Kat Olup Anaokulu, Kreş, İlkokul, Ortaokul Ve Lise Yapılabilir.
- 4) Cami Alanında Kaks= 1.00 Olup, Yençok: Deniz Seviyesinden İtibaren +68.00m'dir.
- 5) Planlama Alanında Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilebilir. Planlama Alanındaki Fonksiyon Alanlarında Kot, Her Bina'nın Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalamasından Alınabileceği Gibi Fonksiyon Alanının Cephe Aldığı Yolun En Düşük Ve/Veya Yüksek Noktasından Da Kot Alınabilir.
- 6) Subasman Kotu +/-2.00 Metrede Tesis Edilebilir.

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. Süreç devam etmektedir.
- 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 verilmiş olup süreçler devam etmektedir.

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	BAGIMSIZ 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) VİLLA TİPİ TOPLAM RUHSAT ALANI															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
GENEL TOPLAM RUHSAT ALANI															77.716,21

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede, 1242 ada 2 parsel için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat seviyesi henüz oluşmamıştır. Parsel üzerindeki eski yapıların yıkım çalışması devam etmektedir.

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 proje henüz başlamamış olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi İpek Tangüner Bayter, Veysel Yılmaz, Tarkan Yiğit, Ömür Sarıahmetoğlu fenni mesuller tarafından yapılacaktır.

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 olup, parsel "Arsa" niteliğindedir. Parsel üzerinde eskiden polis okulu olarak kullanılmakta olan, mevcutta atıl durumda olan binalar yer almaktadır. Parseller Şehit Özcan Canik Sokağa cephelidir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk formuna sahiptir.

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.

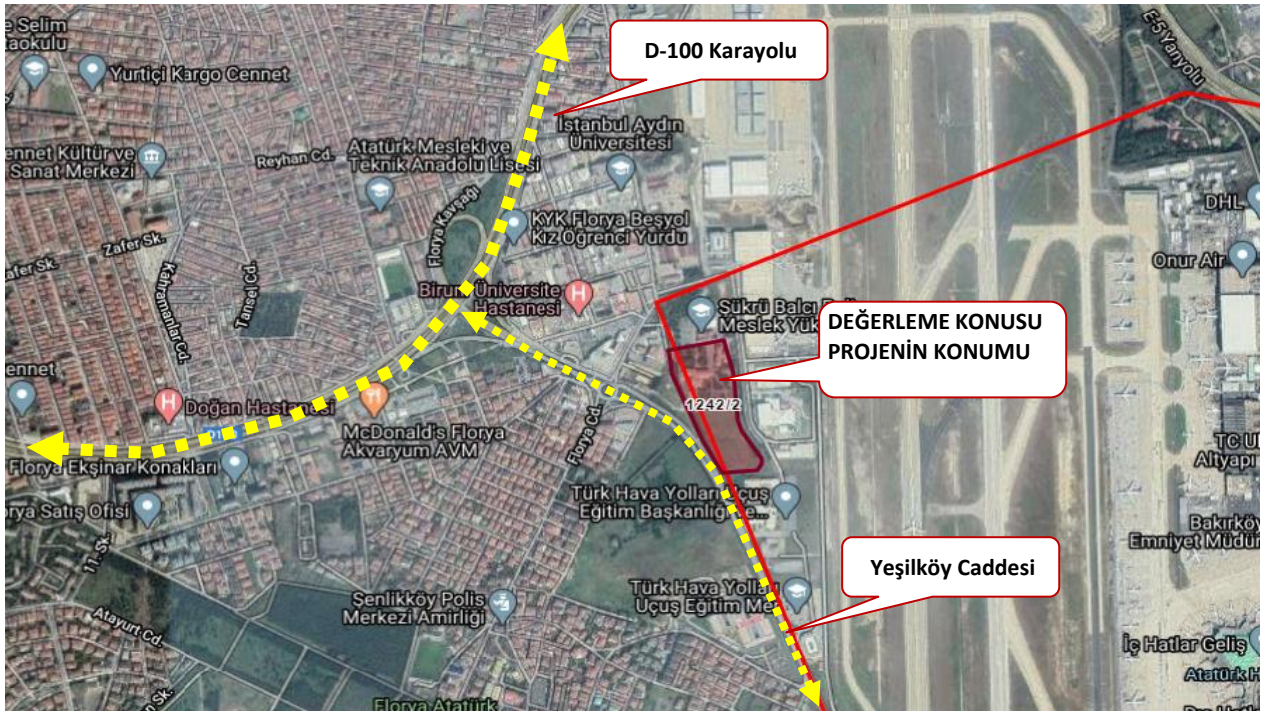
Bölge ağırlıklı olarak sanayi ve ticari fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel olarak 2-3 katlı kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sosyo ekonomik olarak üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Yakın konumda Atatürk Ormanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz 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 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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.1.2 - 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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

- * İnşaat henüz başlamamıştır.
- * 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 PERA GAYRİMENKUL FLORYA - 0533 268 91 71

Florya'da ana cadde üzerinde olduğu beyan edilen 1175 m² arsadır. TAKS=0.25, h(max)=7,5 m. ticaret imarlıdır. Bodrum katında dükkan depoları, giriş katında 300 m², normal katında 215 m² ve çatı katında 150m² alanlı işyerleri yapılabileceği belirtilmiştir. Söz konusu arsa için 30.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Ticari imarlı olması ve ana cadde üzerinde yer alması ve taşınmaza göre arsa alanının küçük olması nedeni ile birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1175	.-M ²	30.000.000	.-TL	25.532	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 COLDWELL BANKER DİKEY GAYRİMENKUL- 0532 277 31 38

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi Avcılar Sokak üzerinde 2 adet parsel (292 ada 162 ve 292 ada 163 parsel) 2500 m²'dir. TAKS=0.25, h(max)=7,5 m. konut imarlıdır. Söz konusu arsa için 45.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Taşınmaza göre parsel alanı çok küçüktür.

SATILIK	2500 .-M ²	45.000.000 .-TL	18.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 PERA GAYRİMENKUL FLORYA - 0 533 268 91 71

Taşınmaza yakın konumda, Şenlikköy Mahallesi sokak cephe (1035 ada 38 parsel) 650 m²'dir. Ayrık nizam, 2 kat konut imarlıdır. Söz konusu arsa için 12.500.000.-TL istenildiği belirtilmiştir. Taşınmaza göre parsel alanı çok küçük olup, geometri olarak cephesinin dar olması dezavantajlıdır.

SATILIK	650 .-M ²	12.500.000 .-TL	19.231 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 KENT GAYRİMENKUL - 0532 524 11 84


Taşınmaza yakın konumda yer alan Flynn AVM'nin arka tarafında kalan 3000m² ticar imarlı olarak pazarlanan arsa için 50.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000 .-M ²	50.000.000 .-TL	16.667 .-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 dubleks 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.

BİZİM İSPARTAKULE EMLAK 0 532 366 75 55	6.kat	1+1	76 m ²	1.050.000 TL	13.816 TL/m ²
ÇİZGİM EMLAK 0 532 415 81 24	7.kat	2+1	204 m ²	2.200.000 TL	10.784 TL/m ²
ADA EMLAK 0532 243 55 22 *Deniz manzaralıdır.	10.kat	3+1	280 m ²	3.450.000 TL	12.321 TL/m ²
	Ortalama				12.307 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.

COLDWELL BANKER LİDER GAYRİMENKUL 0 532 496 09 24	6.kat	2+1	107 m ²	1.300.000 TL	12.150 TL/m ²
TURYAP MERTER KAMELYA 0 544 826 96 44	8.kat	1+1	48 m ²	550.000 TL	11.458 TL/m ²
REALHOUSE 0 552 276 73 25	13.kat	3+1	260 m ²	3.100.000 TL	11.923 TL/m ²
	Ortalama				11.844 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.

AVRUPA GAYRİMENKUL 0 531 100 12 34	7.kat	1+1	74 m ²	900.000 TL	12.162 TL/m ²
YŞK GAYRİMENKUL 0531 100 12 34	11.kat	2+1	103 m ²	1.650.000 TL	16.019 TL/m ²
ROYAL GAYRİMENKUL 0544 278 88 48	11.kat	1+1	80 m ²	950.000 TL	11.875 TL/m ²
	Ortalama				13.352 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 yakındır.

KAYALAR EMLAK FLORYA 0 534 813 12 08	3.kat	3+1	200 m ²	3.750.000 TL	18.750 TL/m ²
SEDAT YILDIZ GAYRİMENKUL 0532 384 57 65 *Deniz manzaralı	6.kat	3+1	195 m ²	3.550.000 TL	18.205 TL/m ²
FLYBLUEBH HOUSEYAPI 0 534 550 04 94	2.kat	1+1	90 m ²	1.280.000 TL	14.222 TL/m ²
	Ortalama				17.059 TL/m ²

* **KORUFLORYA**



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

*Tüm emsal taşınmazlar deniz manzaralıdır.

SEDAT YILDIZ GAYRİMENKUL 0212 573 98 80	2.kat	4+1	290 m ²	8.500.000 TL	29.310 TL/m ²
ANGELS HOUSE EMLAK 0 533 466 30 50	5.kat	7+2	430 m ²	15.000.000 TL	34.884 TL/m ²
	Ortalama				32.097 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.

Maxera Gayrimenkul 0530 265 55 08	11.kat	1+1	88 m ²	3.650.000 TL	41.477 TL/m ²
Çizgi Gayrimenkul 5Levent Batışehir Venezia 0532 623 89 34	10.kat	5+1	399 m ²	20.000.000 TL	50.125 TL/m ²
Çizgi Gayrimenkul 5Levent Batışehir Venezia 0532 623 89 34	8.kat	4+1	281 m ²	10.500.000 TL	37.367 TL/m ²
	Ortalama				42.990 TL/m ²



Villa Emsalleri

1 GLOBAL EMLAK

Tel 0212 662 17 17

Şenlikköy Mahallesi'nde güvenli, havuzlu, müstakil villadır. 9+2 plan tertipli olup, 650 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 15-20 yıllık olduğu beyan edilen villa için 18.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	650 .-M ²	18.500.000 .-TL	28.462 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 FLORIUM EMLAK

Tel 0212 624 00 22

Şenlikköy Mahallesi'nde 7+1 tertipli, 450 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 15-20 yıllık olduğu beyan edilen villa için 7.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	450 .-M ²	7.500.000 .-TL	16.667 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

3 GÜNYÜZÜ EMLAK

Tel 0 545 561 90 84

Şenlikköy Mahallesi'nde havuzlu, 7+2 tertipli, 400 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. 5-10 yıllık olduğu beyan edilen villa için 5.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	470 .-M ²	7.500.000 .-TL	15.957 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 FULYA EMLAK

Tel 0 532 313 21 71

Florya Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 2 katlı taşınmazdır. Halihazırda 26.500 TL kira anlaşmalı kiracısı mevcuttur. 330 m2 mağaza için 12.900.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	330 .-M ²	12.900.000 .-TL	39.091 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 REMAX KARUN

Tel 0 553 277 46 11

NEF 22 projesinde yer alan E-5 Caddesi üzerinde olduğu belirtilen 2 katlı 165 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkanır.Dükkan için 7.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	165 .-M ²	7.000.000 .-TL	42.424 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 BEKTAŞOĞLU İNŞAAT EMLAK

Tel 0 535 574 30 05

Florya İnönü Caddesi üzerinde Aydın Üniversitesi yakınında zemin katta konumlu dükkanır. 25m2 olarak pazarlanan dükkan için 1.050.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	25 .-M ²	1.050.000 .-TL	42.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 KENT İSTANBUL

Tel 0532 215 75 53

Avrupa Konutları Ataköy projesinde yer alan E-5 cepheli 185 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkanır. Söz konusu emsal için 9.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	185 .-M ²	9.500.000 .-TL	51.351 .-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 içerisinde alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 10.000.-TL/m² ila 50.000.-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 olacaktır. 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 - 1	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		1.140.000.000	45.000.000	50.000.000
SATIŞ TARİHİ		2013		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	45.940,50 m ²	73.000	2.500	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		15.616	18.000	16.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:2,50		
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -50%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	Ticaret + Konut	KONUT	Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	5%	5%
KONUM		ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-19%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-39%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.500	6.247	10.908	8.333

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	8.500	390.494.250	390.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SELENIUM ATAKÖY	ATAKÖY NEF 22	AVRUPA KONUTLARI ATAKÖY
SATIŞ FİYATI		1.050.000	1.300.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	76	107	103
BİRİM M ² DEĞERİ		13.816	12.150	16.019
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		-7%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		18%	8%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.500	16.303	13.061	17.141

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (VİLLA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		18.500.000	7.500.000	7.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		650	450	470
BİRİM M ² DEĞERİ		28.462	16.667	15.957
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 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		49%	49%	44%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30.000	42.265	24.750	22.979

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		12.900.000	7.000.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	330	165	185
BİRİM M ² DEĞERİ		39.091	42.424	51.351
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-50%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32.000	33.227	21.424	41.338

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 8.500.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat seviyesi henüz oluşmamıştır.

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. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2020 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 1450.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1850.-TL/m²dir.

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	3.500	.-TL/M ²	X	23.333,13	M ²	=	81.665.955	.-TL	
BLOK TİPİ	3.200	.-TL/M ²	X	54.383,08	M ²	=	174.025.856	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	255.691.811	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

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

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %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 gecekondü 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	= 255.691.811
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 25.569.181
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 281.260.992
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 8.437.830
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 289.698.822
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 14.063.050
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 303.761.871

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
1242ada 2 parsel Arsa Değeri	= 390.000.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 289.698.822 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 14.063.050
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%18)	= 122.345.788 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 816.107.659 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 816.110.000 TL

Değerlemesi yapılan 1242 ada 2 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

1242 ada 2 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 80.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 60.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
1242	2	45.940,50 m ²	77.716,21 m ²	60 TL/ m ²	4.662.973 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-TL)
1242	2	390.000.000 TL	+	4.662.973 TL	= 394.662.973 TL
TOPLAM					394.662.973 TL

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

1242 Ada 2 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	816.110.000 TL
1242 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	394.662.973 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 % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaatla başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,50 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 %16,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Şevketiye 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 15.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı sonraki yıllarda projenin bitmişlik oranı da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 30.000.-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 32.000.-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 , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.366.597.277-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 915.462.148.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	915.462.148 .-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	390.000.000 TL
----------------------	----------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	394.662.973 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	816.110.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	915.462.148 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 konut birim m² değerlerinin konutların 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.

254 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	1.110.051.130,87 .-TL
--	------------------------------

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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 1242 ada 2 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

1242 ada 2 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır.

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.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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 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 ;

08.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

1242 ADA 2 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
394.662.973	465.702.308
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
915.462.148	1.080.245.335

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

* 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