

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
647 ADA 2 PARSEL, 648 ADA 1-6-7 PARSELLER,
649 ADA 1 PARSEL, 658 ADA 1-6 PARSELLERDE
YER ALAN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.05.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.05.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	2.08.2021
RAPOR NO	EML-2105005
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 647 ADA 2 PARSEL, 648 ADA 1-6-7 PARSELLER, 649 ADA 1 PARSEL, 658 ADA 1-6 PARSELLERDE YER ALAN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ ŞEHİT ASTEĞMEN FURKAN IŞIK BULVARI TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı 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** - 1095 Adet Bağımsız Bölüme Ait Güncel Kira Değeri Tablosu
- Ek 3** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 Tual Bahçekent projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait satış değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan talep edilen bağımsız bölümlerin güncel kira 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 Tual Bahçekent projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından belirtilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim kira değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2105005 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

Rapor ekinde projeye ait tüm tapulara yer verilmiş olup, mülkiyet bilgileri ve takyidatlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkili bilgiler aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910018	EML-2005014	EML-2008060
Rapor Tarihi	12.12.2019	20.08.2020	29.12.2020
Rapor Konusu	TUAL BAHÇEKENT 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (7 ADET PARSEL)	TUAL BAHÇEKENT 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (7 ADET PARSEL)	TUAL BAHÇEKENT 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (7 ADET PARSEL)
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	626.250.000	818.880.000	846.190.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.08.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m ² , VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	647 ADA 2 PARSEL E:1.50 HMAX=SERBEST KONUT 648 ADA 1 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST KONUT 648 ADA 6 PARSEL E=0.50 HMAX=SERBEST KONUT 648 ADA 7 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST KONUT 649 ADA 1 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST KONUT 658 ADA 1 PARSEL E=1.00 HMAX=SERBEST İLKÖĞRETİM TESİS ALANI 658 ADA 6 PARSEL E=1.00 HMAX=SERBEST TİCARET ALANI ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	994.260.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	244.985.664 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.021.824.622,63 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	251.777.587 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (647 ada 2 parsel)

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	647
Parsel No	:	2
Alanı (m ²)	:	14257,28
Vasfı	:	İKİ ADET ONBEŞ KATLI BİR ADET YIRMİDOKUZ KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.1 - Tapu Kayıtları (648 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 648
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 29587,60
Vasfı : 1,2,3 Blok 6 Katlı Betonarme Mesken, 4 Blok 30 Katlı Betonarme Mesken,
5, 67, Blok 15 Katlı Betonarme Mesken, Otopark ve Arsa
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.1 - Tapu Kayıtları (648 ada 7 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 648
Parsel No : 7
Alanı (m²) : 15867,59
Vasfı : 1.BLOK (BTİPİ) 15 KATLI 2. BLOK (C TİPİ) 6 KATLI 3. BLOK (B TİPİ) 14 KATLI 4. BLOK (F TİPİ) 31 KATLI MESKEN OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.1 - Tapu Kayıtları (649 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 649
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 22282,37
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.1 - Tapu Kayıtları (658 ada 6 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 658
Parsel No : 6
Alanı (m²) : 14665,93
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.1 - Tapu Kayıtları (648 ada 6 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 648
Parsel No : 6
Alanı (m²) : 3647,21
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.05.2021 tarihili TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kira tespti talep edilen tüm bağımsız bölümlerin takbis kayıtları eklerde sunulmuş olup mülkiyeti devredilmiş taşınmazların da kira bedelleri talep edilmiş olması nedeni ile bu kapsamda değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

647 ada 2 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 29.07.2019 06.08.2019/18906

* KM'ne çevrilmiştir. (29.05.2020-12180)

(Eklenti garaj bulunmaktadır.)

648 ada 1 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 06.05.2019 08.05.2019/11215

Yönetim Planı Değişikliği: 04.03.2020 (26.06.2020-15143)

*KM'ne çevrilmiştir. (29.03.2021 - 11130)

*Diğer (Yeditepe Veraset ve Harçlar Md.lehine)(29.07.2020 - 19613)

(Eklenti garaj bulunmaktadır.)

648 ada 6 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 31.12.1899 (31.05.2019-13614)

649 ada 1 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 25.07.2019 06.08.2019/19016

658 ada 6 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 15.05.2019 20.05.2019/12380

*Yönetim Planı Değişikliği: 04.03.2020 17.08.2020/21453

648 ada 7 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 20.11.2019 29.11.2019/32050

* KM'ne çevrilmiştir. (29.05.2020-12277)

647 ada 2 parsel-648 ada 1 ve 7 parsel-649 ada 1 parsel;

Şerhler:

*1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş adına 99 yıllığına 1 TL bedelle kira şerhi) 15.12.2017 tarih 28078 yev.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar 14.03.2013 tarihinde 3635-3636 yevmiye no'su ile TOKİ adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden oluşmuştur.
658 ada 1 parsel 15.10.2012 tarih 11741 yevmiye no'su ile imar işleminden oluşmuştur.
648 ada 1 parselde 05.05.2019 tarih 11215 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.
647 ada 2 parselde 06.08.2019 tarih 18906 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.
649 ada 1 parselde 06.08.2019 tarih 19016 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.
658 ada 6 parselde 20.05.2019 tarih 12380 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.
648 ada 7 parselde 29.11.2019 tarih 32050 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.

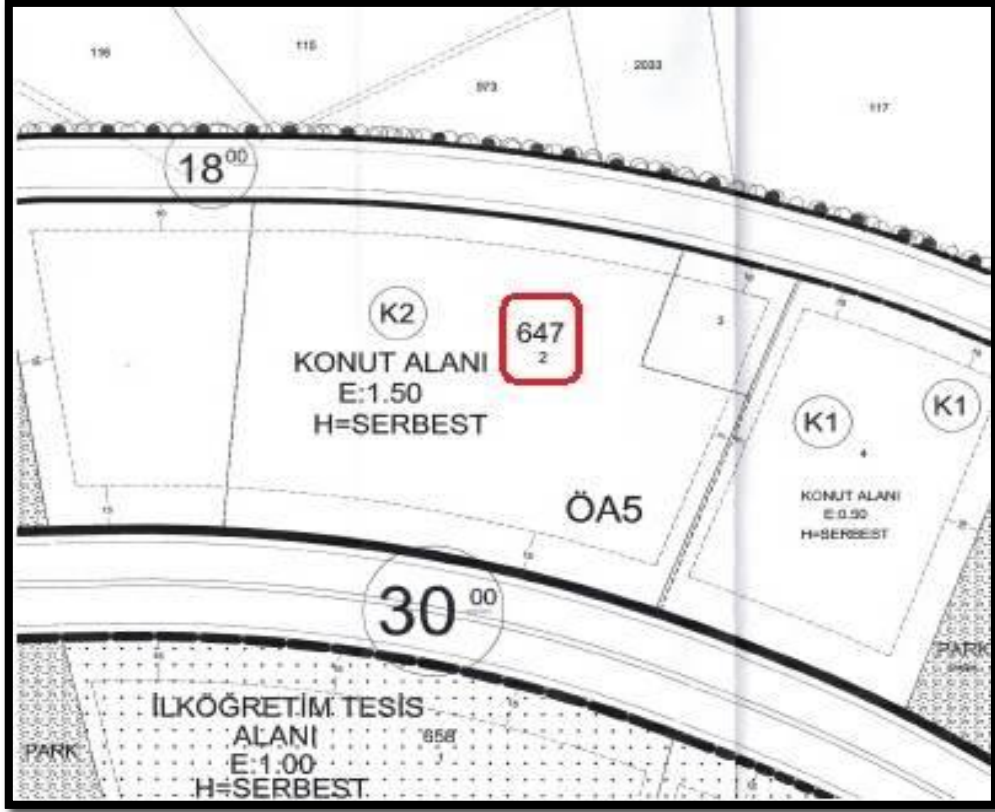
648 ada 7 parsel ve 647 ada 2 parselde 20.05.2020 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
648 ada 1 parselde 29.03.2021 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

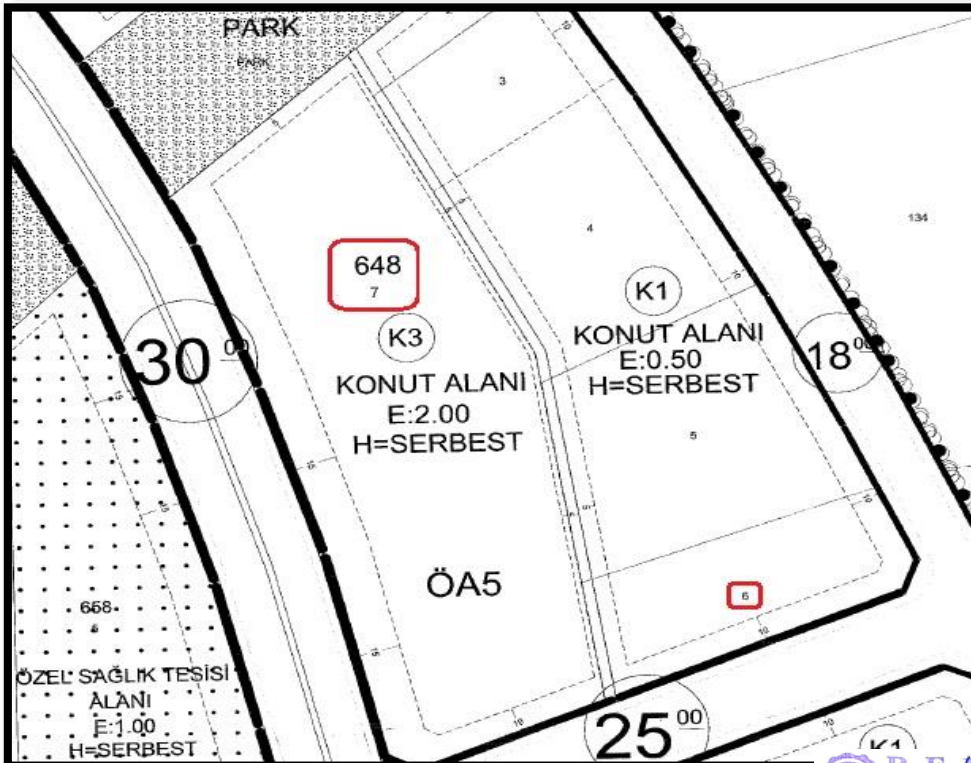
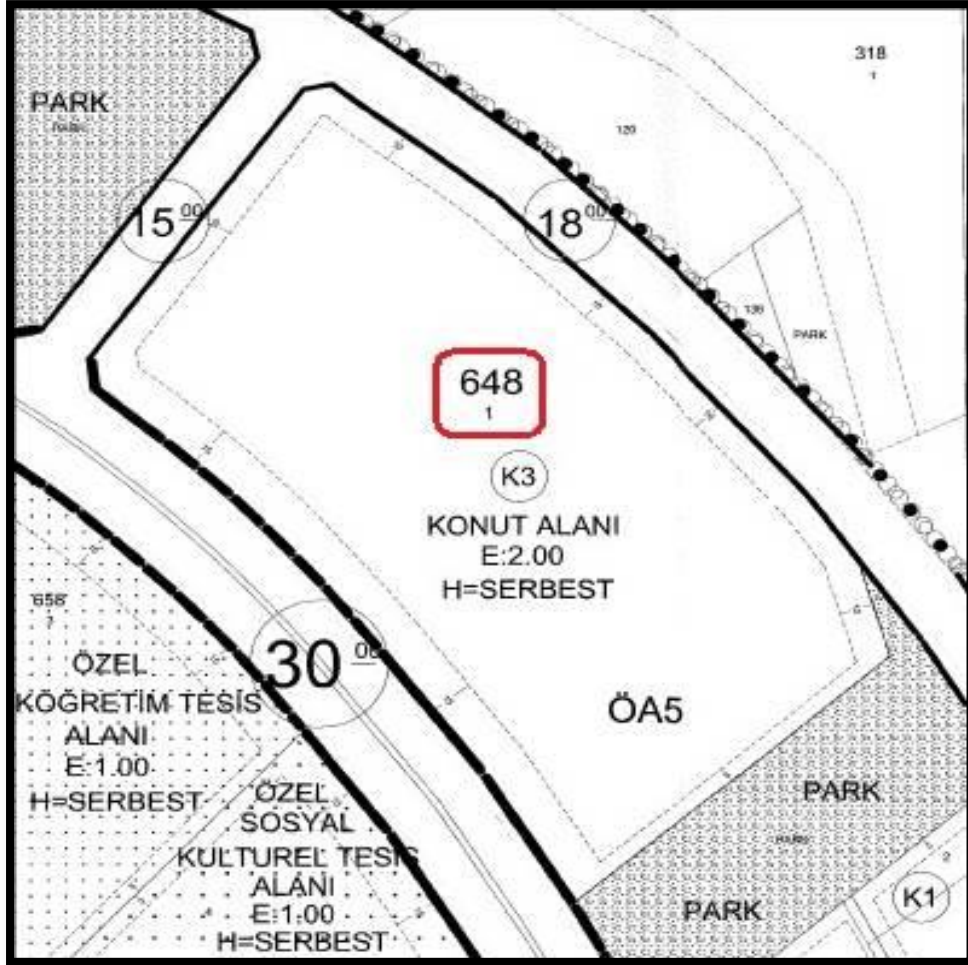
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

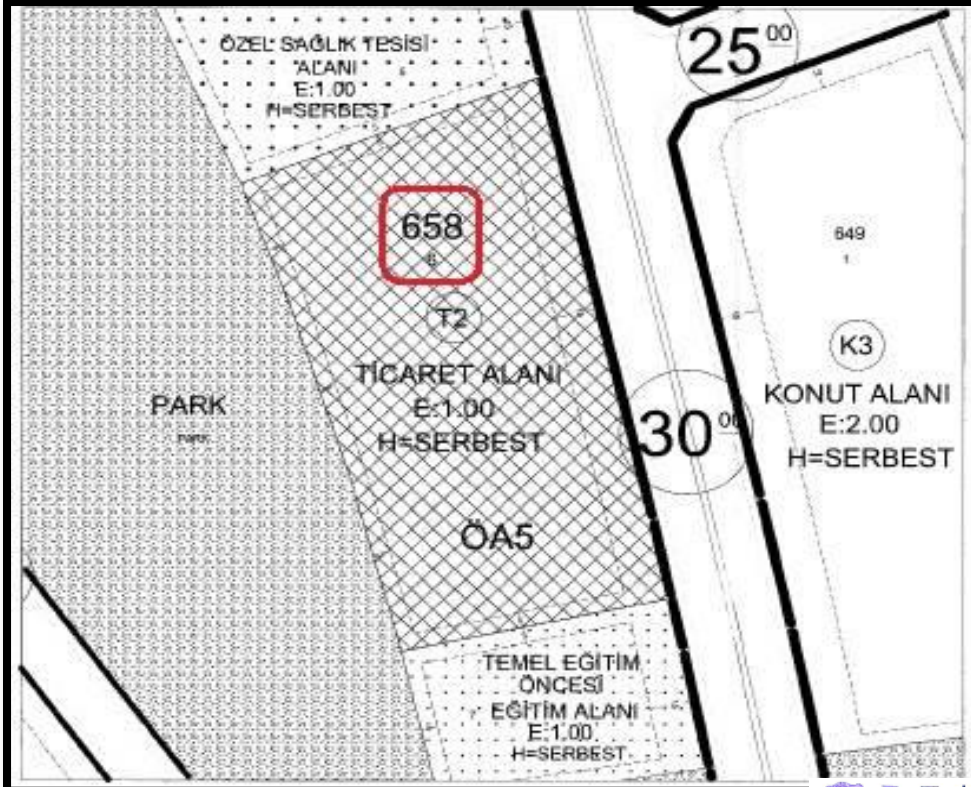
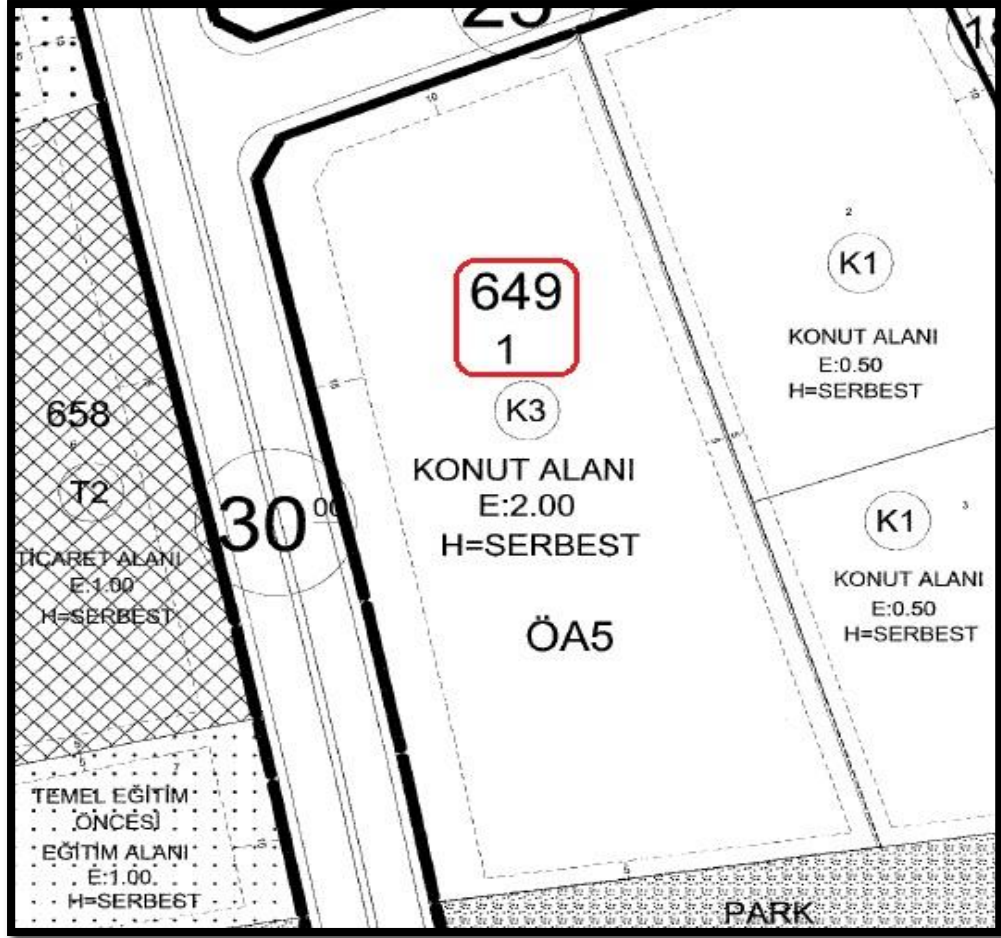
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu parseller 12.03.2012-10.11.2015 tarih 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında 647 ada 2 parsel; Emsal:1.50, H:Serbest, Konut (K2) alanında, 648 ada 1 parsel; Emsal:2.00, H:Serbest, Konut (K3) alanında, 648 ada 6 parsel; Emsal:0.50, H:Serbest, Konut (K1) alanında, 648 ada 7 parsel; Emsal:2.00, H:Serbest, Konut (K3) alanında, 649 ada 1 parsel; Emsal:2.00, H:Serbest, Konut (K3) alanında, 658 ada 1 parsel; Emsal:1.00, H:Serbest, İlk öğretim tesis alanında, 658 ada 6 parsel; Emsal:1.00, H:Serbest, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18/03/2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20/02/2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i planlarında Yençok:Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir. Ayrıca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkisinde kalan parseller ile ilgili olarak da Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na bilgi verilmiştir. Yukarıda belirtilen kanun hükümlerince yapılacak olan plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmadan, yapı ruhsatı ve ruhsata esas evraklar düzenlenememektedir.









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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18/03/2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20/02/2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i planlarında Yençok:Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat ve yapı kullanma izin bilgileri aşağıda tablolar halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
647 ADA 2 PARSEL	1	22.01.2016	60	YENİ YAPI	MESKEN	66	4A	8.868,10		3.514,35	12.382,45
647 ADA 2 PARSEL	2	22.01.2016	61	YENİ YAPI	MESKEN	253	5A	22.647,10		9.971,35	32.618,45
647 ADA 2 PARSEL	3	26.04.2016	413	TADİLAT	MESKEN	67	4A	9.017,70		3.315,53	12.333,23
647 ADA 2 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	26.04.2016	414	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			14.174,20	14.174,20
648 ADA 1 PARSEL	1	26.04.2016	415	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		676,04	2.544,34
648 ADA 1 PARSEL	2	26.04.2016	416	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		676,04	2.544,34
648 ADA 1 PARSEL	3	26.04.2016	417	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		683,48	2.551,78
648 ADA 1 PARSEL	4	26.04.2016	418	TADİLAT	MESKEN	149	5A	20.969,79		8.431,37	29.401,16
648 ADA 1 PARSEL	5	26.04.2016	419	TADİLAT	MESKEN	60	4A	7.922,28		3.450,81	11.373,09
648 ADA 1 PARSEL	6	26.04.2016	420	TADİLAT	MESKEN	60	4A	7.927,20		3.445,89	11.373,09
648 ADA 1 PARSEL	7	26.04.2016	421	TADİLAT	MESKEN	56	4A	9.984,88		3.151,61	13.136,49
648 ADA 1 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	26.04.2016	422	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			14.382,61	14.382,61
648 ADA 6 PARSEL	1	26.04.2016	423	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		1.828,79	3.697,09
648 ADA 6 PARSEL	2	26.04.2016	424	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		651,13	2.519,43
648 ADA 7 PARSEL	1 BLOK (B TİPİ)	26.04.2016	425	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	69	4A	8.287,22	467,22	3.473,30	12.227,74
648 ADA 7 PARSEL	2 BLOK (C TİPİ)	26.04.2016	426	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	22	4A	1.788,47	287,95	955,93	3.032,35
648 ADA 7 PARSEL	3 BLOK (B TİPİ)	26.04.2016	427	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	65	4A	7.935,20	599,99	3.028,65	11.563,84
648 ADA 7 PARSEL	4 BLOK (F BLOK)	26.04.2016	428	TADİLAT	MESKEN	278	5A	24.890,53		9.603,57	34.494,10
648 ADA 7 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	26.04.2016	429	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			13.392,01	13.392,01
649 ADA 1 PARSEL	2 BLOK (B TİPİ)	26.04.2016	430	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	62	4A	7.219,79	384,48	3.545,24	11.149,51
649 ADA 1 PARSEL	3 BLOK (B TİPİ)	26.04.2016	431	TADİLAT	MESKEN	160	5A	22.542,75	7.775,70		30.318,45
649 ADA 1 PARSEL	4 BLOK (E BLOK)	26.04.2016	432	TADİLAT	MESKEN	162	4A	22.698,37		7.609,80	30.308,17
649 ADA 1 PARSEL	1 BLOK (B BLOK)	26.04.2016	433	TADİLAT	MESKEN	62	4A	7.328,16	467,22	3.302,82	11.098,20
649 ADA 1 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	26.04.2016	434	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			13.797,53	13.797,53
658 ADA 1 PARSEL	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	16.05.2018	431	YENİ YAPI	ORTAK ALAN		3B			10.098,20	10.098,20
658 ADA 6 PARSEL	A1	26.04.2016	444	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	158	4A	8.166,42	3.792,74	1.536,66	13.495,82
658 ADA 6 PARSEL	A2	22.01.2016	94	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	39	4A		4.197,71	4.329,66	8.527,37
658 ADA 6 PARSEL	B1	22.01.2016	95	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	32	4A		3.268,39	4.443,53	7.711,92
658 ADA 6 PARSEL	B2	26.04.2016	445	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	44	4A		3.281,23	4.190,73	7.471,96
TOPLAM	TOPLAM					1914					383.718,92

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
647 ADA 2 PARSEL	1	30.12.2019	589	YENİ YAPI	MESKEN	66	4A	8.868,10		3.514,35	12.382,45
647 ADA 2 PARSEL	2	30.12.2019	590	YENİ YAPI	MESKEN	253	5A	22.647,10		9.971,35	32.618,45
647 ADA 2 PARSEL	3	30.12.2019	591	TADİLAT	MESKEN	67	4A	9.017,70		3.315,53	12.333,23
647 ADA 2 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	30.12.2019	592	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			14.174,20	14.174,20
648 ADA 7 PARSEL	1 BLOK (B TİPİ)	30.12.2019	593	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	69	4A	8.287,22	467,22	3.473,30	12.227,74
648 ADA 7 PARSEL	2 BLOK (C TİPİ)	30.12.2019	594	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	22	4A	1.788,47	287,95	955,93	3.032,35
648 ADA 7 PARSEL	3 BLOK (B TİPİ)	30.12.2019	595	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	65	4A	7.935,20	599,99	3.028,65	11.563,84
648 ADA 7 PARSEL	4 BLOK (F BLOK)	30.12.2019	596	TADİLAT	MESKEN	278	5A	24.890,53		9.603,57	34.494,10
648 ADA 7 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	30.12.2019	597	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			13.392,01	13.392,01
648 ADA 6 PARSEL	1. BLOK	28.02.2020	71	TADİLAT	MESKEN	10	3B				3.697,09
648 ADA 6 PARSEL	2. BLOK	28.02.2020	72	TADİLAT	MESKEN	10	3B				2.519,43
649 ADA 1 PARSEL	1.BLOK	28.02.2020	73	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	62	4A				11.098,20
649 ADA 1 PARSEL	2.BLOK	28.02.2020	74	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	62	4A				11.149,51
649 ADA 1 PARSEL	3..BLOK	28.02.2020	75	TADİLAT	MESKEN	160	4A				30.318,45
649 ADA 1 PARSEL	4.BLOK	28.02.2020	76	TADİLAT	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ	162	5A				30.308,17
649 ADA 1 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	28.02.2020	77	TADİLAT							13.797,53
648 ADA 1 PARSEL	1	12.10.2020	227	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		676,04	2.544,34
648 ADA 1 PARSEL	2	12.10.2020	228	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		676,04	2.544,34
648 ADA 1 PARSEL	3	12.10.2020	229	TADİLAT	MESKEN	10	3B	1.868,30		683,48	2.551,78
648 ADA 1 PARSEL	4	12.10.2020	230	TADİLAT	MESKEN	149	5A	20.969,79		8.431,37	29.401,16
648 ADA 1 PARSEL	5	12.10.2020	231	TADİLAT	MESKEN	60	4A	7.922,28		3.450,81	11.373,09
648 ADA 1 PARSEL	6	12.10.2020	232	TADİLAT	MESKEN	60	4A	7.927,20		3.445,89	11.373,09
648 ADA 1 PARSEL	7	12.10.2020	233	TADİLAT	MESKEN	56	4A	9.984,88		3.151,61	13.136,49
648 ADA 1 PARSEL	OTOPARK VE SOSYAL TESİS	12.10.2020	234	TADİLAT	ORTAK ALAN		3A			14.382,61	14.382,61

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut proje görülmüştür. 648 ada 1 ve 7 parsel ve 647 ada 2 parsel için kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Diğer parsellerde gözlemler ve Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 96,81 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Halkalı Merkez Mahallesi, 1. Çeşme Sokak No:5/9 Küçükçekmece/İstanbul adresli HALKALI Yapı Denetim Limited Şirketi, Halkalı Merkez Mahallesi, İkitelli Caddesi, No:19, D: 7-9 Küçükçekmece/İstanbul adresli ŞANLI Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 647 ada 2 nolu parsel, 648 ada 1-6-7 nolu parseller, 649 ada 1 nolu parsel, 658 ada 1-6 nolu parsellerde yer alan toplam 117.754,34 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Tual Bahçekent Projesidir. 658 ada 1 parsel ilköğretim okul alanı olup, alanı 17.446,36 m² dir.

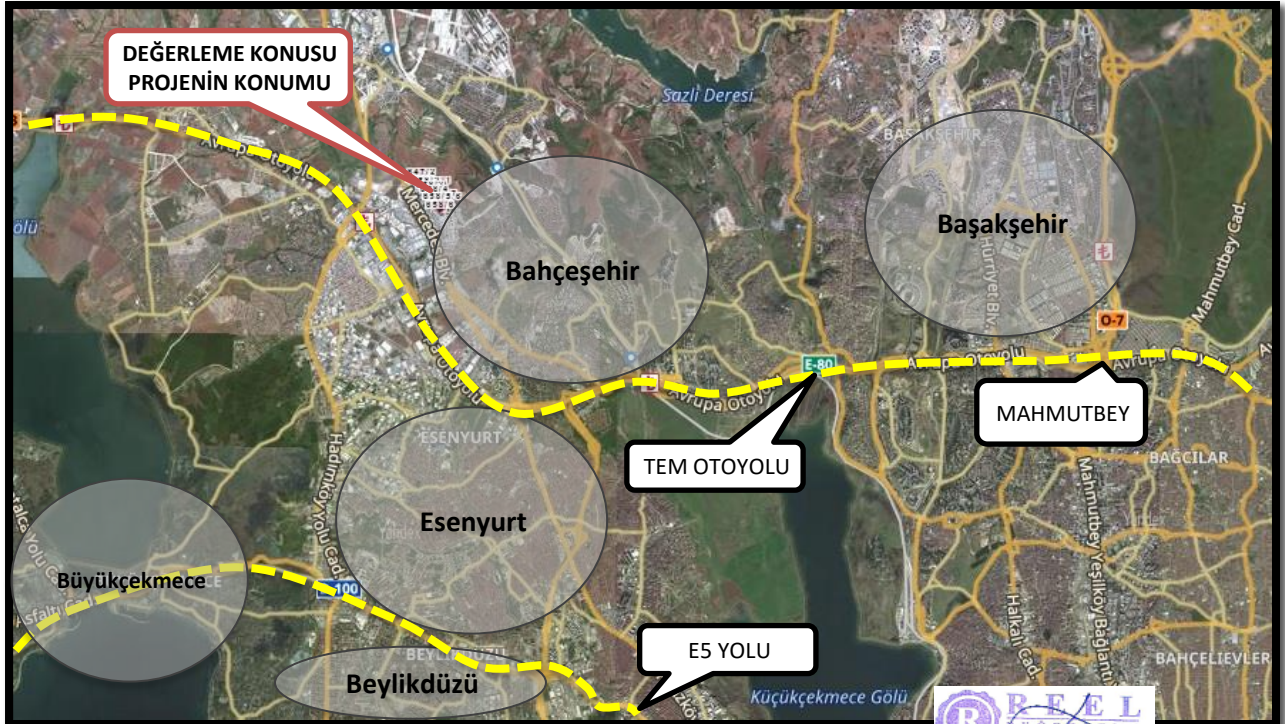
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Mercedes fabrikası, Gülbahçe mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak konutları projesi, Avrupark Bahçekent projesi, Cadde flora, Bahçekent flora projesi, Sur Yapı Semt Bahçekent projesi, sanayi siteleri ve boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Bahçeşehir istikametinden Hadımköy istikametine giderken Mercedes Bulvarı üzerinden Bahçekent Flora projesinin yanından Şehit Asteğmen Furkan Işık Bulvarına griş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 2 km, Mahmutbey girişlere 15 km, yeni 3. havaalanına 35 km uzaklıktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Tual Bahçekent projesi 7 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 647 ada 2 parsel 14.257,28 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 3 adet blok bulunmakta olup, (1-2-3. bloklar) konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 151 adet 1+1, 162 adet 2+1, 73 adet 3+1 daire tipleri bulunmaktadır.

648 ada 1 parsel 29.587,60 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 7 adet blok bulunmakta olup, (1-2-3-4-5-6-7. bloklar) konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 111 adet 2+1, 160 adet 3+1, 84 adet 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

648 ada 6 parsel 3.647,21 m² yüzölçümlü, dirkdörtgen şeklindedir. Parsel üzerinde 2 adet blok bulunmakta olup, (1-2. bloklar) konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 20 adet 4+1 daire tipi bulunmaktadır.

648 ada 7 parsel 15.867,59 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, (1-2-3-4. bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 176 adet 1+1, 180 adet 2+1, 64 adet 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Depolu asma katlı ve depolu dükkan 14 adet ticari ünite bulunmaktadır.

649 ada 1 parsel 22.282,37 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, (1-2-3-4. bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 8 adet 1+1, 161 adet 2+1, 267 adet 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Depolu asma katlı 10 adet ticari ünite bulunmaktadır.

658 ada 1 parsel 17.446,36 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde ilköğretim okulu inşaa edilecektir. Mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.

658 ada 6 parsel 14.665,93 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene şeklindedir. Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, (A1-A2-B1-B2 bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 90 adet 1+1, 32 adet 2+1 daire tipleri bulunmaktadır. Depolu asma katlı, depolu dükkan ve dükkan olarak 151 adet ticari üniteler bulunmaktadır.

Değerleme konusu Tual Bahçekent projesi toplamda 1914 adet bağımsız birimden (1739 adet konut, 175 adet ticaret) oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 383.718,92 m² dir.

Projede satılabilir konut alanı 234.021,51 m², satılabilir dükkan alanı 17.460,71 m² dir. Toplam satılabilir alanı 251.482,22 m² dir.

Yerinde yapılan tespitlerde genel olarak projenin tamamlandığı, bazı çevre düzeni ve iç işçiliklerin devam ettiği görülmüştür. Bazı bloklarda oturma başlamıştır. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %96,81 olduğu bilgisi alınmıştır.

648 ada 7 parsel ve 647 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmuş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 11 adet bağımsız bölümün özellikleri ek tablolarda belirtilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için mevcut ruhsatlar dahilinde inşaat devam etmekte olup, mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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



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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

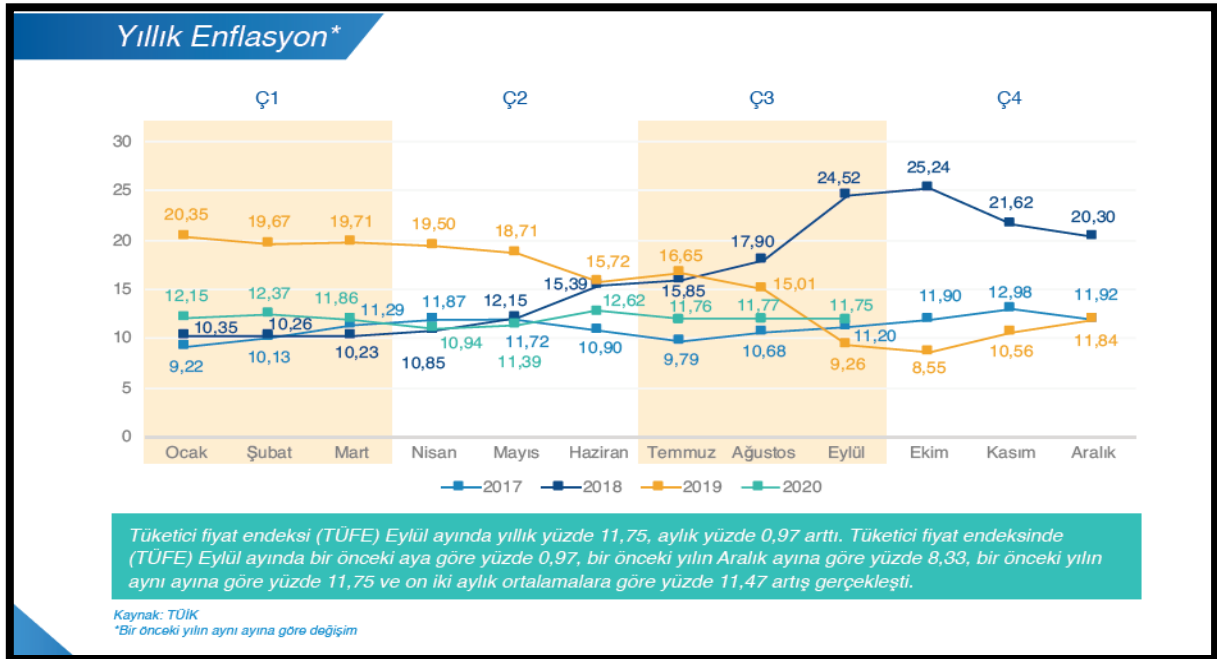
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki 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 değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. 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 olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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

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

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

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

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

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 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)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

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

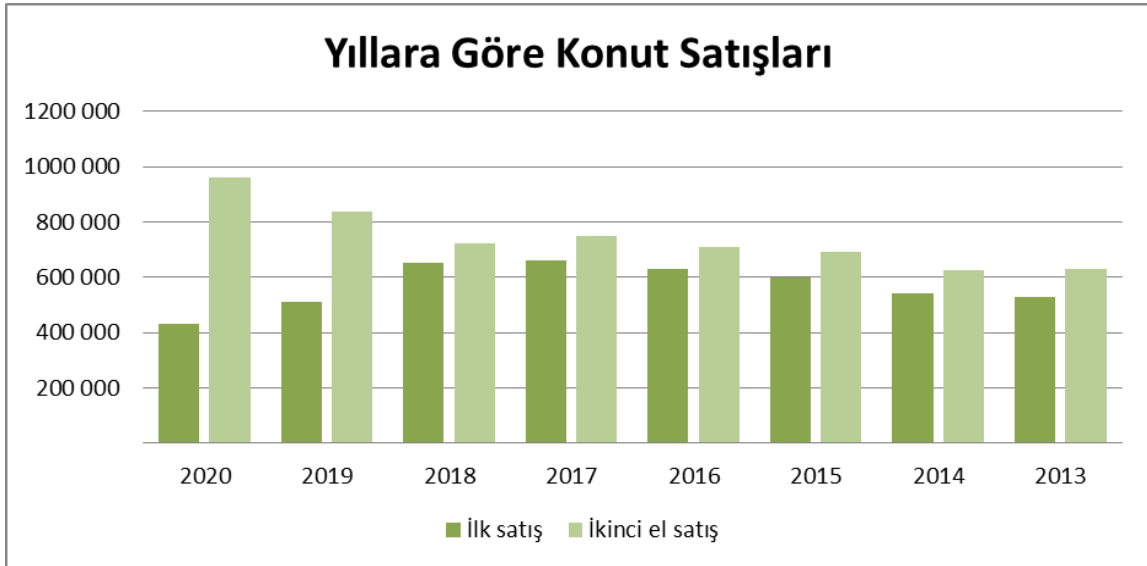
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını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

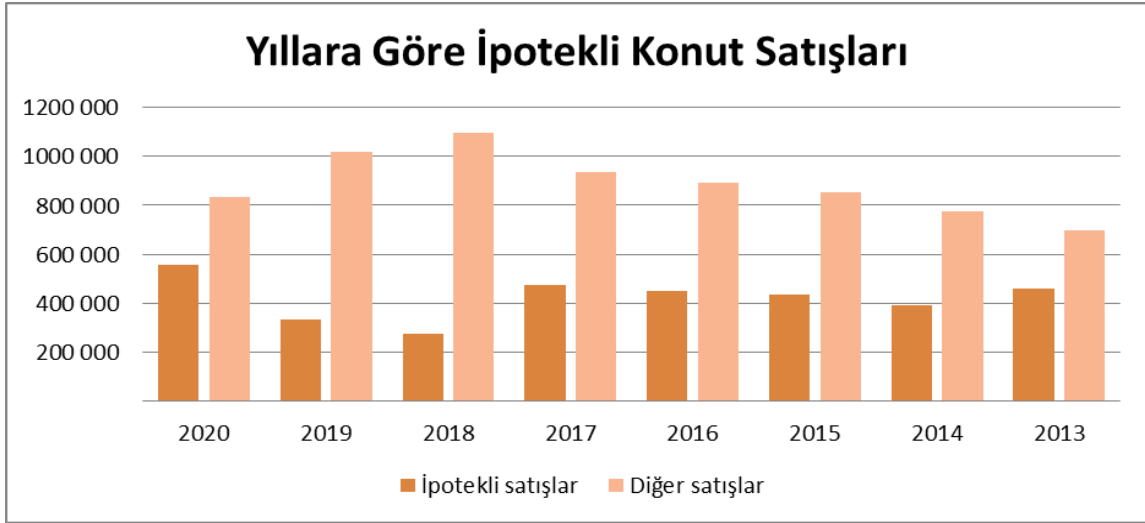
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında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

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

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

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





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
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)
*2020 yılına ait istatistik veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

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 satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özelliktesatılık/kiralık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

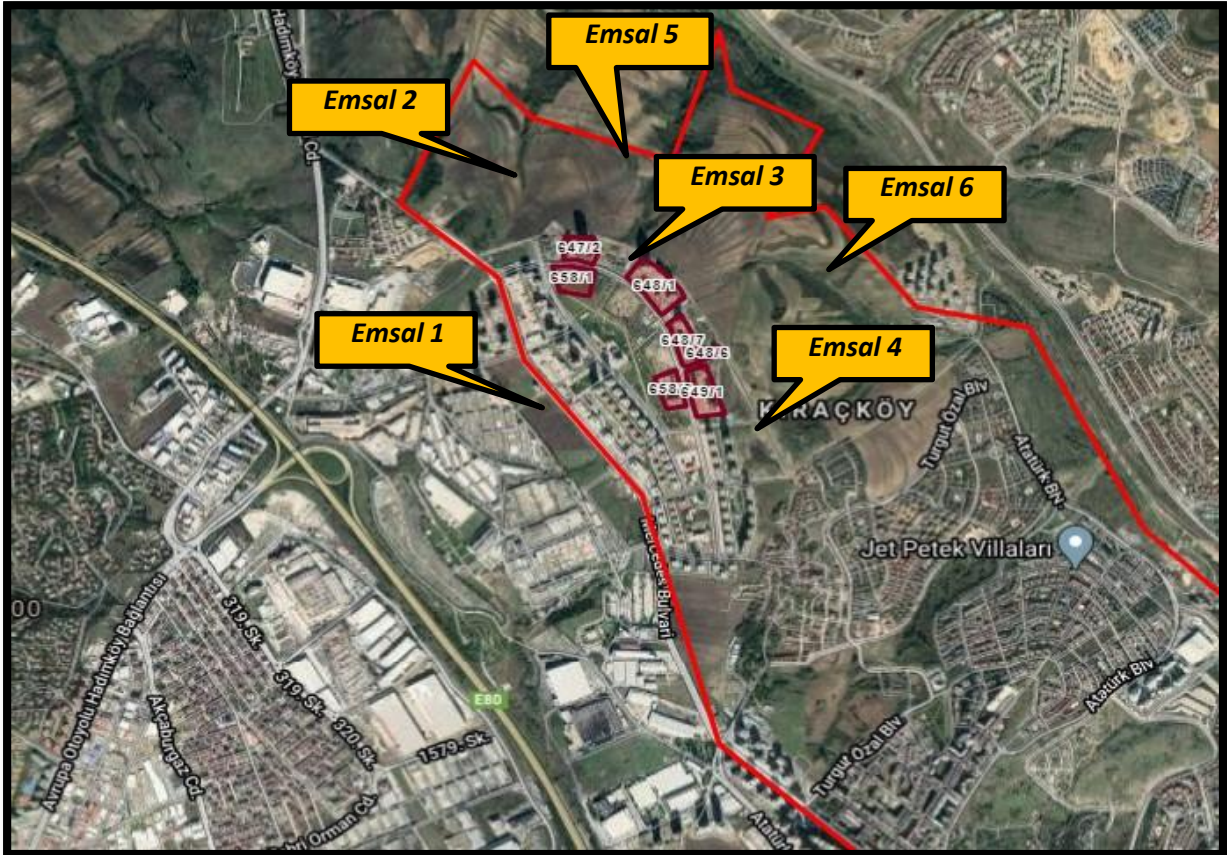
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, 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 çarşaf listesi dikkate alınarak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından belirtilen bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle ve belirtilen bağımsız bölümlerin güncel kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



Arsa Emsalleri

1 AVRUPARK BAHÇEKENT PROJESİ

Tel

Taşınmazların yakınında yer alan 2016 Mart ayında Avrupark Bahçekent projesinin 701/2-701/3-702/3 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 42.019 m² arazi, Emsal:2.50 ticari İmarlı) Cihan İnşaat tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 626.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 156.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

2 TOHUM GAYRİMENKUL

Tel 0 533 092 00 02

Taşınmazların yakın konumunda yer alan emsal:1.50, h:30,50 metre, 30.600 m² net ticaret+konut imarlı arsa için 189.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	30600 .-M ²	189.000.000	.-TL	6.176	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-------------	------	-------	---------------------

3 COLDWELL BANKER ENERJİ

Tel 0 212 890 17 14

Taşınmazların yakın konumunda yer alan emsal:1.50, h:Serbest, 1.348 m² net konut imarlı arsa için 6.100.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir. (647 ada 3 parsel)

SATILIK	1348 .-M ²	6.100.000	.-TL	4.525	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------	------	-------	---------------------

4 ÇARŞI EMLAK

Tel 0 212 669 08 88

Taşınmazların yakın konumunda yer alan emsal:1.50, h:Serbest, 17.000 m² net ticaret+konut imarlı arsa için 99.960.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	17000 .-M ²	99.960.000	.-TL	5.880	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------	------	-------	---------------------

5 AVRUPA EMLAK

Tel 0 212 669 59 15

Taşınmazların yakın konumunda yer alan emsal:0.60, h:12,50 metre, 16.412 m² net konut imarlı arsa için 74.000.000.-TL istenilmektedir. İstlenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	16412 .-M ²	74.000.000 .-TL	4.509 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

6 MAX 34 EMLAK

Tel 0 212 675 08 34

Taşınmazların yakın konumunda yer alan emsal:0.75, 11.000 m² net konut imarlı arsa için 45.000.000.-TL istenilmektedir. İstlenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	11000 .-M ²	45.000.000 .-TL	4.091 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Konut Emsalleri



1- Bahçekent Flora Projesi



119 bin metrekare arsa üzerinde konumlanmış Bahçekent Flora 195 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. Projede 33 bin metrekare de ticari alan yer alıyor. 875 konutluk Bahçekent Flora projesi iki etapta meydana geliyor. Bahçekent Flora projesi 10, 14, 15 ve 21 katlı 11 blok olarak inşa edilmiştir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hanem Emlak 0 555 991 75 37	1+1 1. kat	66m ²	435.000 TL	6.591 TL/m ²
Sahibinden 0 541 342 89 16	2+1 2. kat	115m ²	720.000 TL	6.261 TL/m ²
Element Gayrimenkul 0 532 466 04 15	3+1 9. kat	146m ²	990.000 TL	6.781 TL/m ²
Adakur Gayrimenkul 0 212 216 25 25	4+1 7. kat	187m ²	1.550.000 TL	8.289 TL/m ²
Ortalama				7.189 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ada Emlak 0 212 698 08 74	1+1 4. kat	75m ²	1.750 TL	23 TL/m ²
Coldwell Banker 0 212 824 24 34	2+1 2. kat	115m ²	2.875 TL	25 TL/m ²
Coldwell Banker 0 212 824 24 34	3+1 4. kat	146m ²	3.700 TL	25 TL/m ²
Coldwell Banker 0 212 824 24 34	4+1 5. kat	187m ²	4.500 TL	24 TL/m ²
Ortalama				25 TL/m ²

2- Avrupark Bahçekent Projesi



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bahçekent Avrupark Turyap 0 212 931 94 93	1+1 11. kat	64m ²	420.000 TL	6.563 TL/m ²
Center Gayrimenkul 0 212 830 22 33	2+1 6. kat	130m ²	760.000 TL	5.846 TL/m ²
Remax Ultra 0 212 803 03 29	3+1 7. kat	154m ²	1.100.000 TL	7.143 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 212 931 94 93	4+1 4. kat	185m ²	1.250.000 TL	6.757 TL/m ²
Ortalama				6.623 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bahçekent Avrupark Turyap 0 212 931 94 93	1+1 11. kat	64m ²	1.600 TL	25 TL/m ²
Center Gayrimenkul 0 212 830 22 33	2+1 6. kat	130m ²	3.200 TL	25 TL/m ²
Center Gayrimenkul 0 212 830 22 33	3+1 7. kat	154m ²	3.500 TL	23 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 212 931 94 93	4+1 4. kat	185m ²	4.250 TL	23 TL/m ²
Ortalama				24 TL/m ²

3- Strada Bahçeşehir Projesi



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Dermine Gayrimenkul 0 216 755 72 50	1+1 4. kat	81m ²	485.000 TL	5.988 TL/m ²
Simya Emlak 0 536 421 72 73	2+1 1. kat	120m ²	800.000 TL	6.667 TL/m ²
Altın Emlak 0 212 800 17 19	3+1 2. kat	153m ²	1.060.000 TL	6.928 TL/m ²
Akzirve Gayrimenkul 0 533 897 64 79	4+1 3. kat	206m ²	1.260.000 TL	6.117 TL/m ²
Ortalama				6.438 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Metropol Gayrimenkul 0 537 283 75 32	1+1 4. kat	86m ²	2.400 TL	28 TL/m ²
AD Emlak 0 212 823 75 75	2+1 8. kat	117m ²	3.300 TL	28 TL/m ²
AD Emlak 0 212 823 75 75	3+1 2. kat	153m ²	4.400 TL	29 TL/m ²
AD Emlak 0 212 823 75 75	4+1 3. kat	206m ²	5.100 TL	25 TL/m ²
Ortalama				27 TL/m ²

4- Avrupark Hayat Projesi

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



1+1	75	425.000	5.667
2+1	129	615.000	4.767
3+1	149	700.000	4.698
4+1	187	1.050.000	5.615
Ortalama			5.167

5- Semt Bahçekent Projesi

Yakınında bulunan Sur Yapı tarafından yapılan Semt Bahçekent Projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede inşaat halinde olup, nakit alımlarda %10 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	69m ²	385.000 TL	5.580
2+1	105m ²	560.000 TL	5.333
3+1	143m ²	715.000 TL	5.000
4+1	207m ²	1.025.000 TL	4.952
Ortalama			5.124

6 Diamond Emlak

Tel 0 531 663 61 40

Tual Bahçekent Projesi'nde yer alan 9.katta konumlu 1+1 kullanımlı daire 77 m²'den pazarlanmakta olup, 1.900.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	77 .-M ²	1.900 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

7 Aycan Emlak

Tel 0 212 801 49 35

Tual Bahçekent Projesi'nde yer alan 9.katta konumlu 2+1 kullanımlı daire 139 m²'den pazarlanmakta olup, 3.600.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	139 .-M ²	3.600 .-TL	26 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8 Özen Emlak

Tel 0 546 674 32 63

Tual Bahçekent Projesi'nde yer alan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı daire 169 m²'den pazarlanmakta olup, 4.000.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	169 .-M ²	4.000 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

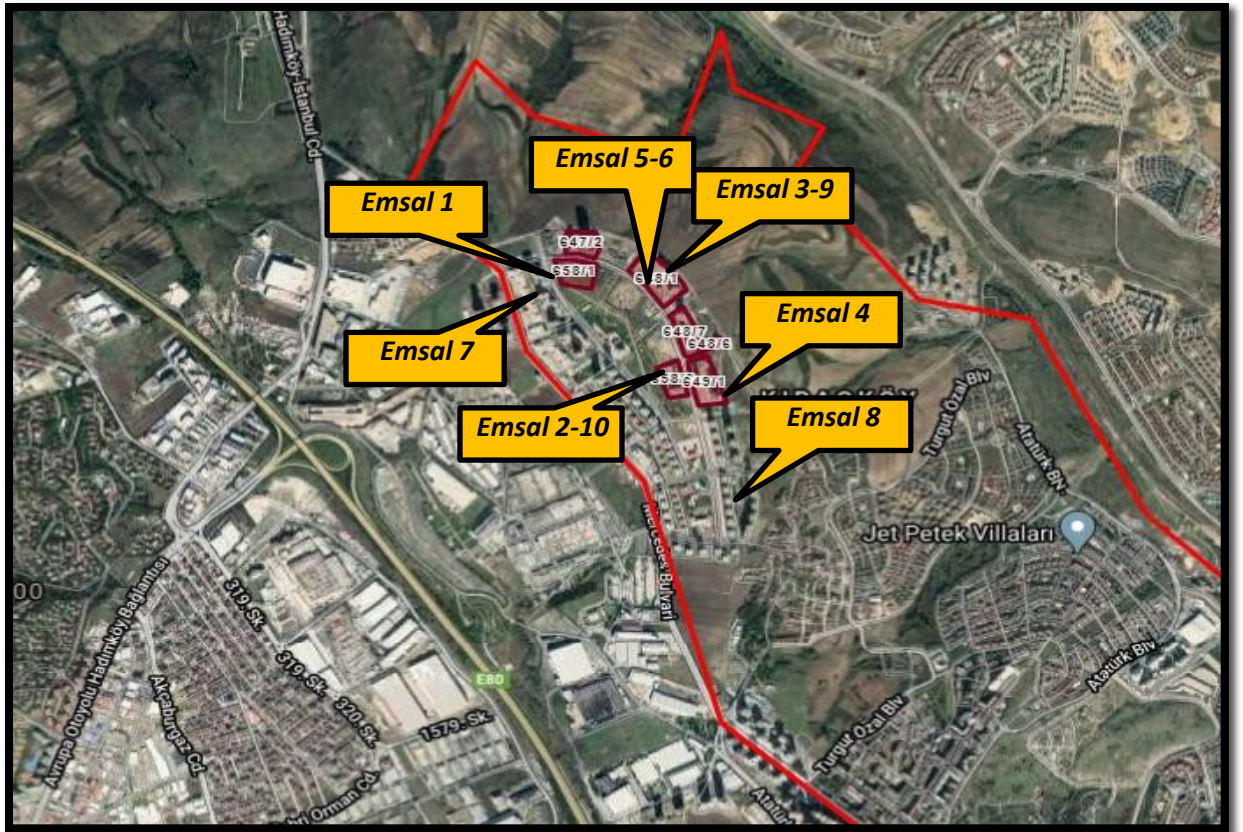
9 Center Emlak

Tel 0 212 830 22 33

Tual Bahçekent Projesi'nde yer alan 8.katta konumlu 4+1 kullanımlı daire 197 m²'den pazarlanmakta olup, 5.400.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	197 .-M ²	5.400 .-TL	27 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Ticari Emsaller



1 Altın Emlak

Tel 0 212 800 17 19

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 41 m²'den pazarlanmakta olup, 640.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	41 .-M ²	640.000 .-TL	15.610 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

2 Avrupa Emlak

Tel 0 212 470 00 77

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 185 m²'den pazarlanmakta olup, 2.450.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	185 .-M ²	2.450.000 .-TL	13.243 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Deba Emlak

Tel 0 532 370 02 20

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 130 m²'den pazarlanmakta olup, 1.650.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	130 .-M ²	1.650.000 .-TL	12.692 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Avrupa Gayrimenkul

Tel 0 212 470 00 77

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 102 m²'den pazarlanmakta olup, 1.650.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	102 .-M ²	1.650.000 .-TL	16.176 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Satış Ofisi

Tel 0 212 655 56 57

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 142 m²'den pazarlanmakta olup, 2.980.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	142 .-M ²	2.980.000 .-TL	20.986 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Teknik Emlak

Tel 0 212 623 00 23

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 57 m²'den pazarlanmakta olup, 2.500.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	57 .-M ²	2.500 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

7 Central Emlak

Tel 0 212 605 03 30

Cadde Flora Projesinde yer alan zemin katta konumlu dubleks dükkan 272 m²'den pazarlanmakta olup, 14.000.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	272 .-M ²	14.000 .-TL	51 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8 Positive Emlak

Tel 0 212 830 40 39

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu depolu dükkan 180 m²'den pazarlanmakta olup, 5.500.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	180 .-M ²	5.500 .-TL	31 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9 Avrupark Gayrimenkul

Tel 0 212 931 94 93

Avrupark Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 90 m²'den pazarlanmakta olup, 4.500.-TL/Ay istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	90 .-M ²	4.500 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

10 Coldwell Enerji Gayrimenkul

Tel 0 212 890 17 14

Tual Bahçekent Projesinde yer alan zemin katta konumlu dükkan 57 m²'den pazarlanmakta olup, 5.250.-TL/Ay istenilmektedir. Ana cadde cephelidir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

KİRALIK	57 .-M ²	5.250 .-TL	92 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4.000-6.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 648 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.)

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Değerleme konusu 658 ada 1 parsel, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseldir. Bu sebeple söz konusu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (648 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		6.100.000	99.960.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	29.587,60 m ²	1.348	17.000	11.000
BİRİM M ² DEĞERİ		4.525	5.880	4.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:1.50	E:1.50	E:0.75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Konut	Konut	Ticaret+Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-60%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.210	1.810	2.352	2.455

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
647	2	14.257,28	1.675	23.880.944,00	23.881.000,00
648	1	29.587,60	2.210	65.388.596,00	65.389.000,00
648	6	3.647,21	1.100	4.011.931,00	4.012.000,00
648	7	15.867,59	2.025	32.131.869,75	32.132.000,00
649	1	22.282,37	2.025	45.121.799,25	45.122.000,00
658	6	14.665,93	1.410	20.678.961,30	20.679.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				191.215.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (SATIŞ KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- BAHÇEKENT FLORA	2- AVRUPA PARK BAHÇEKENT	3- STRADA BAHÇEŞEHİR
SATIŞ FİYATI		720.000	760.000	800.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	115 6.261	130 5.846	120 6.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-12%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-12%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İnşaa halinde	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-36%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.030	5.322	3.743	3.027

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KİRA KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- BAHÇEKENT FLORA	2- AVRUPA PARK BAHÇEKENT	3- STRADA BAHÇEŞEHİR
SATIŞ FİYATI		2.875	3.200	3.300
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	115 25	130 25	117 28
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-13%	-21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21	21	21	22

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (SATIŞ DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		640.000	2.450.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	41 15.610	185 13.243	130 12.692
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-17%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.920	6.244	10.992	9.519

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KİRA DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-7	E-8
SATIŞ FİYATI		2.500	14.000	5.500
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	57	272	180
BİRİM M ² DEĞERİ		44	51	31
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 15%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE BODRUM VE ASMA			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	KATLI DÜKKAN	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41	31	59	32

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazdan emsal:2.00 konut alanında kalan arsalar için birim değerinin, 2.210 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Diğer yapılaşma koşullarına sahip parseller içinde buna değer takdirinde bulunulmuştur.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 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. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.360-TL/m²'dir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.800.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.920-TL/m²'dir. 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 2.300.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970-TL/m²'dir. 5B yapı sınıfına ait birim maliyet 3.600.-TL/m²'dir. İnşaat seviyesi ve nitelikleri göz önünde bulundurularak birim maliyetler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
647 ada 2 parsel									
1. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	12.382,45	M ²	=	22.288.410	.-TL	
2. BLOK	2.800	.-TL/M ²	X	32.618,45	M ²	=	91.331.660	.-TL	
3. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	12.333,23	M ²	=	22.199.814	.-TL	
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	1.100	.-TL/M ²	X	14.174,20	M ²	=	15.591.620	.-TL	
648 ada 1 parsel									
1. BLOK	1.700	.-TL/M ²	X	2.544,34	M ²	=	4.325.378	.-TL	
2. BLOK	1.700	.-TL/M ²	X	2.544,34	M ²	=	4.325.378	.-TL	
3. BLOK	1.700	.-TL/M ²	X	2.551,78	M ²	=	4.338.026	.-TL	
4. BLOK	2.800	.-TL/M ²	X	29.401,16	M ²	=	82.323.248	.-TL	
5. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	11.373,09	M ²	=	20.471.562	.-TL	
6. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	11.373,09	M ²	=	20.471.562	.-TL	
7. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	13.136,49	M ²	=	23.645.682	.-TL	
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	1.100	.-TL/M ²	X	14.382,61	M ²	=	15.820.871	.-TL	
648 ada 6 parsel									
1. BLOK	1.700	.-TL/M ²	X	3.697,09	M ²	=	6.285.053	.-TL	
2. BLOK	1.700	.-TL/M ²	X	2.519,43	M ²	=	4.283.031	.-TL	
648 ada 7 parsel									
1. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	12.227,74	M ²	=	22.009.932	.-TL	
2. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	3.032,35	M ²	=	5.458.230	.-TL	
3. BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	11.563,84	M ²	=	20.814.912	.-TL	
4. BLOK	2.800	.-TL/M ²	X	34.494,10	M ²	=	96.583.480	.-TL	
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	1.100	.-TL/M ²	X	13.392,01	M ²	=	14.731.211	.-TL	
649 ada 1 parsel									
2. BLOK	1.900	.-TL/M ²	X	11.149,51	M ²	=	21.184.069	.-TL	
3. BLOK	2.900	.-TL/M ²	X	30.318,45	M ²	=	87.923.505	.-TL	
4. BLOK	1.900	.-TL/M ²	X	30.308,17	M ²	=	57.585.523	.-TL	
1. BLOK	1.900	.-TL/M ²	X	11.098,20	M ²	=	21.086.580	.-TL	
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	1.100	.-TL/M ²	X	13.797,53	M ²	=	15.177.283	.-TL	
658 ada 1 parsel									
OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	1.450	.-TL/M ²	X	10.098,20	M ²	=	14.642.390	.-TL	
658 ada 6 parsel									
A1 BLOK	1.920	.-TL/M ²	X	13.495,82	M ²	=	25.911.974	.-TL	
A2 BLOK	1.920	.-TL/M ²	X	8.527,37	M ²	=	16.372.550	.-TL	
B1 BLOK	1.920	.-TL/M ²	X	7.711,92	M ²	=	14.806.886	.-TL	
B2 BLOK	1.920	.-TL/M ²	X	7.471,96	M ²	=	14.346.163	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	786.335.984	.-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 % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %1 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) %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçeköndü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	786.335.984
Çevre düzeni, peyzaj (%1) =	7.863.360
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	794.199.344
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) =	7.941.993
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) =	802.141.338
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	7.941.993
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) =	810.083.331
İnşaat Tamamlanma Oranı =	96,81%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	776.553.029

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	191.215.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	802.141.338 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	7.941.993
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%2) =	19.867.127 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	1.021.165.458 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	1.021.170.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	802.141.338 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	96,81%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	776.553.029 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) = 96,81%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 95,25%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 19.867.127 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 95,25%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	18.924.107 .-TL
---	------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 7.941.993 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 95,25%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	7.565.016 .-TL
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	191.215.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	776.553.029	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	7.565.016	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	18.924.107	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 994.257.152	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 994.260.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.021.170.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	994.260.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %24,64' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 994.260.000	.-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 24,64%	.-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 24,64) (TL)	= 244.985.664	.-TL
---	----------------------	-------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	244.985.664,00 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 % 15,00 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 hasılla uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, 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:

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,00 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 %17,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Tual Bahçekent Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 234.021,51 m², işyeri alanı 17.460,71 m² olmak üzere toplam 251.482,22 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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 4.030.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20, sonrasında %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 17.460,71 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 8.920.-TL/m² olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 8.920.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20, sonrasında %25 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 ~1.4525.771.385.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~962.739.331.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.021.824.623 -TL
---	--------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	1.021.824.623 -TL
HASILAT PAY ORANI =	24,64% -TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ =	251.777.587 -TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 24,64) (TL)	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	191.215.000 TL
--------------------------	----------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	994.260.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%24,64)	244.985.664 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.021.170.000 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.021.824.623 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%24,64)	251.777.587 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/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere 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 değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda İstanbul Başakşehir Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş kapsamında yer alan talep edilen bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmış olup, kira değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu proje Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş Modeli ile geliştirilmiş olup, "İstanbul Başakşehir Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş" kapsamında parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş. 27.05.2015 tarihindeki sözleşmeye ek 19.07.2019 tarihli protokole göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 832.978.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 205.245.779,20 TL+KDV ve % 24,64 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak düzenlenmiştir.

19.07.2019 tarihli ek protokolün konusu sözleşme kapsamında bulunan 658 ada 2-3-4-5 parsellerin kısmi tasfiye yapılarak sözleşme kapsamından çıkartılması olup, buna bağlı olarak sözleşmedeki ilgili maddeler tadil edilmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 648 ada 1 parsel, 648 ada 7 parsel ve 647 ada 2 parsel için iskan belgeleri alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri 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.

Kira değer tabloları eklerde verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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 parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, 648 ada 1 ve 7 parsel ve 647 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetli olması nedeni ile "Bina" olarak, diğer taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 648 ada 1 ve 7 parsel ve 647 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetli olması nedeni ile "Bina" olarak, diğer taşınmazların "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 projenin;

02.08.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
994.260.000	1.173.226.800
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
244.985.664	289.083.084
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.021.824.623	1.205.753.055
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
251.777.587	297.097.553

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003