

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 RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	11.12.2019
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR NO	EML-1910018
KULLANIM AMACI	PAZAR 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	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - 794 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi ve 1914 Taşınmazın Kira Değer Listesi
- 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 creti; 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, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Tual Bahçekent projesinin değerleme 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 talep edilen bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin ve yine talep edilen bağımsız bölümler için kira değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 değerleme 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 hissenin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından belirtilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim değerlerinin ve kira değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910018 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve 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 değerlendirilmeye ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1905036		
Rapor Tarihi	16.05.2019		
Rapor Konusu	TUAL BAHÇEKENT 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (7 ADET PARSEL)		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	607.920.000		

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	12.12.2019

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 ADA 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	626.250.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.028.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	816.290.664,40 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	205.245.779 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 (m²) : 14257,28
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 (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 : 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 (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 : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 3636
Cilt No : 47
Sayfa No : 4599
Tapu Tarihi : 14.03.2013

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 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 658
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 17446,36
Vasfı : ARSA-İlk Öğretim Alanı
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 11741
Cilt No : 47
Sayfa No : 4630
Tapu Tarihi : 15.10.2012

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 : Ana taşınmaz
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

648 ada 6 parselde geçici kabul yapılmış, Kat irtifakı kurulmuş ve tüm bağımsız bölümler satılmıştır. Bu nedenle mülkiyet bilgilerinde 648 ada 6 parsel bilgileri bulunmamaktadır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.10.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;
658 ada 1 parsel; üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

647 ada 2 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 29.07.2019 06.08.2019/18906
(Eklenti garaj bulunmaktadır.)

648 ada 1 parsel;

Beyan:

*Yönetim Planı: 06.05.2019 08.05.2019/11215
(Eklenti garaj bulunmaktadır.)

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

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.

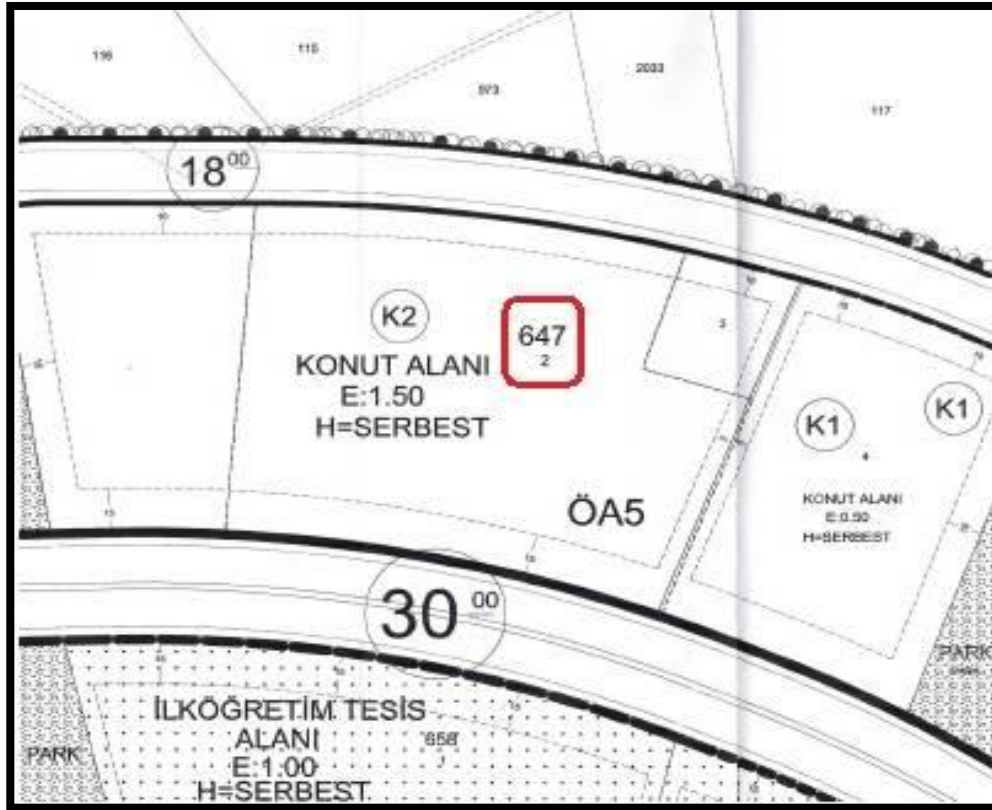
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

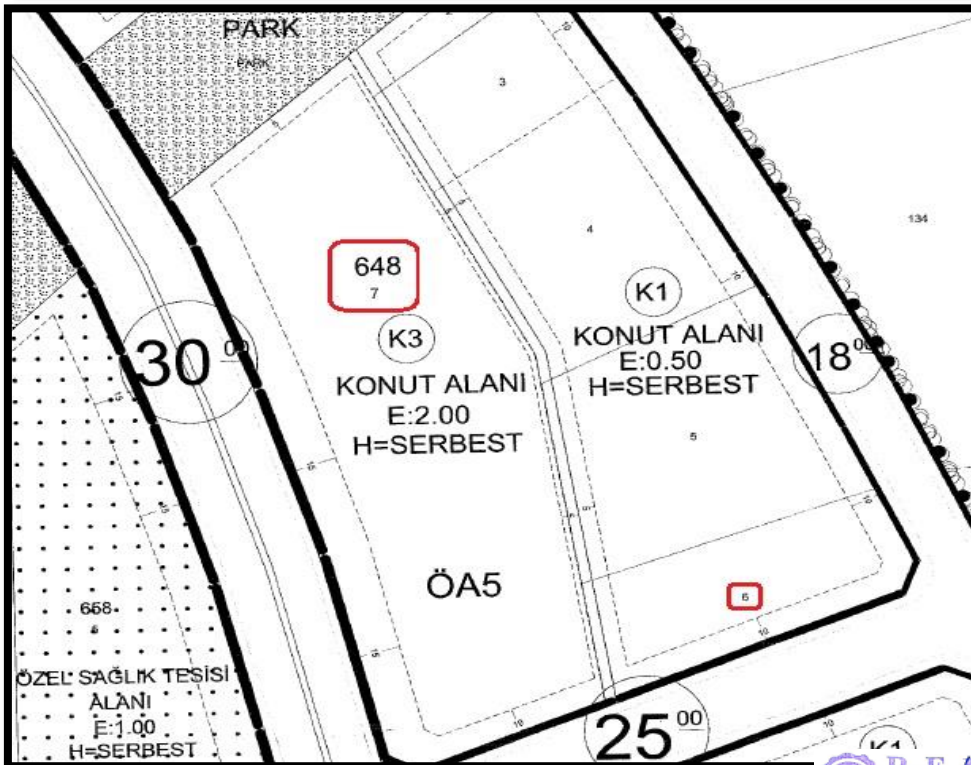
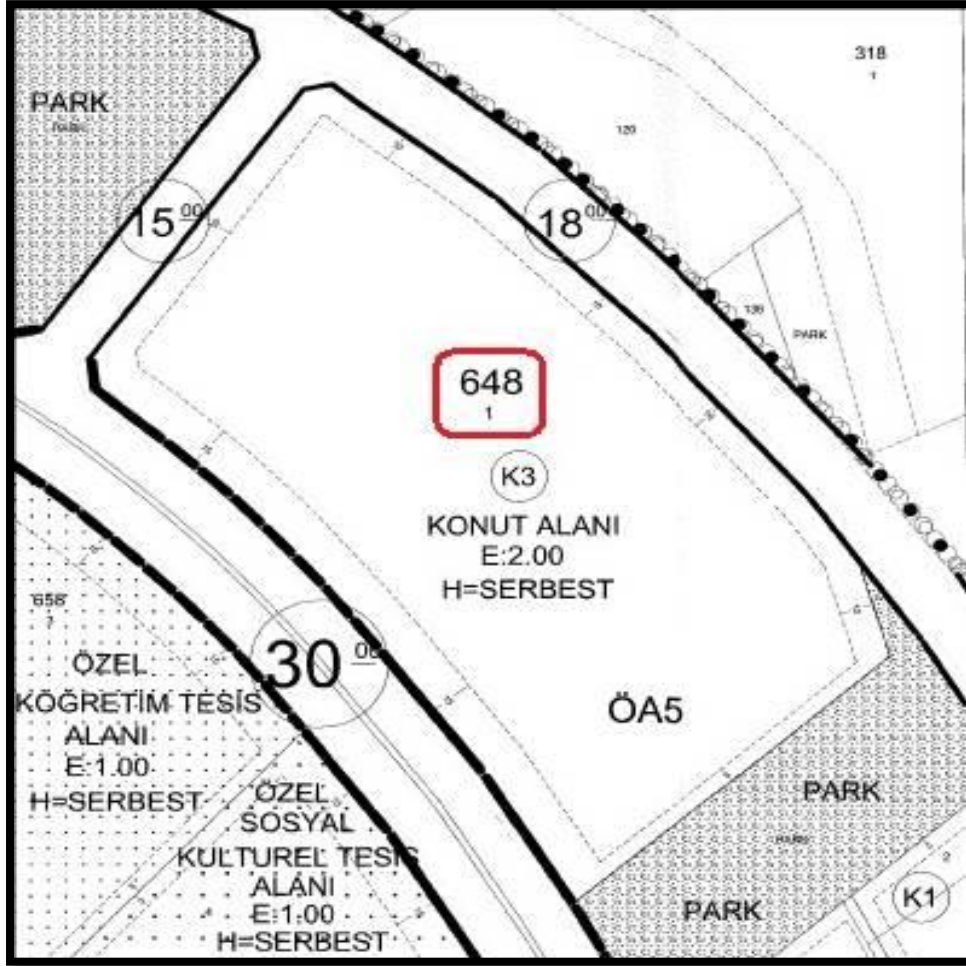
Değerleme konusu taşınmazlar 14.03.2013 tarihinde 3635-3636 yevmiye no'su ile TOKİ adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden oluşmuştur. 658 ada 1 parsel 15.10.2012 tarih 11741 yevmiye no'su ile imar işleminden oluşmuştur. 648 ada 1 parselde 05.05.2019 tarih 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.

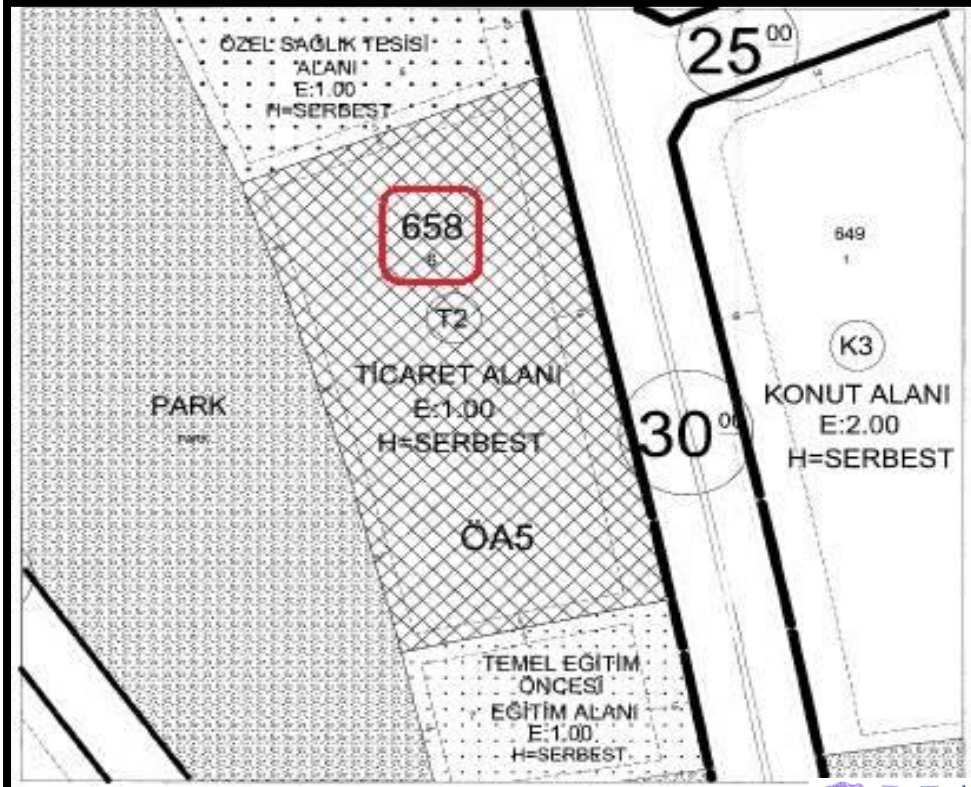
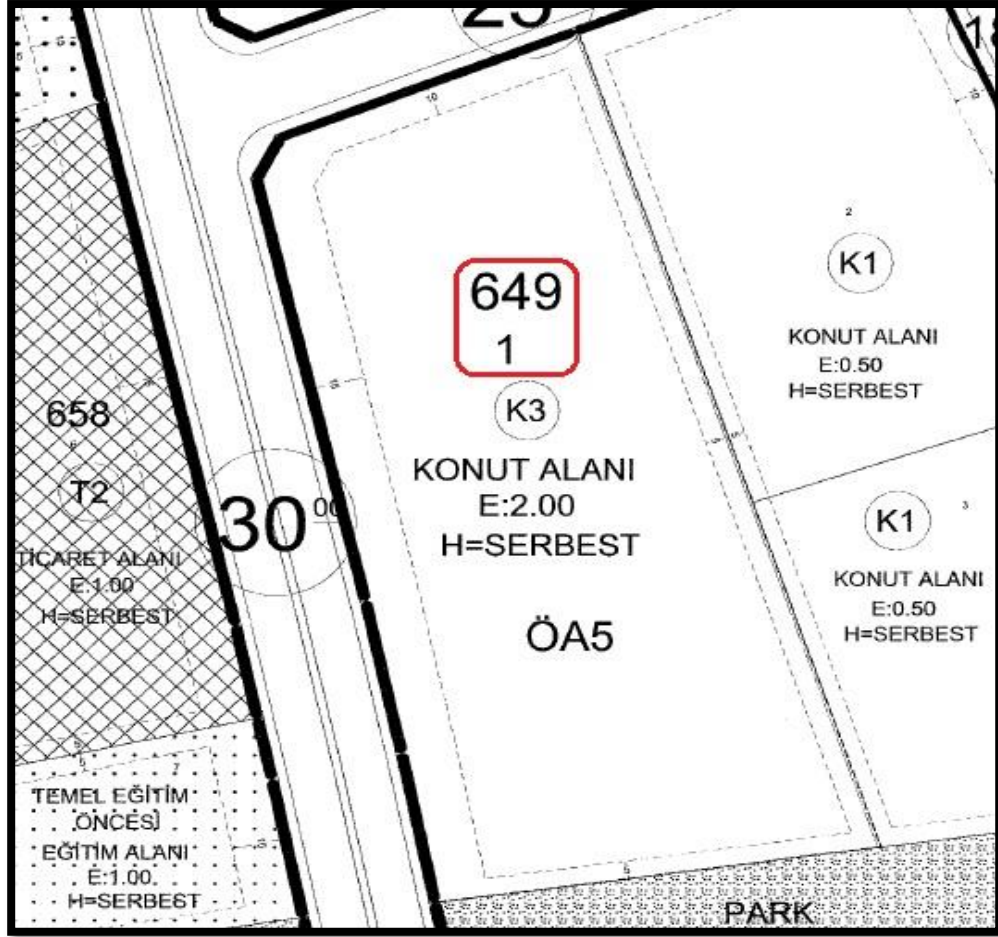
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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.









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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ 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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 77,7 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cephe ve ortak alanlarda ince işçilik başlamış durumdadır.

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.

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.

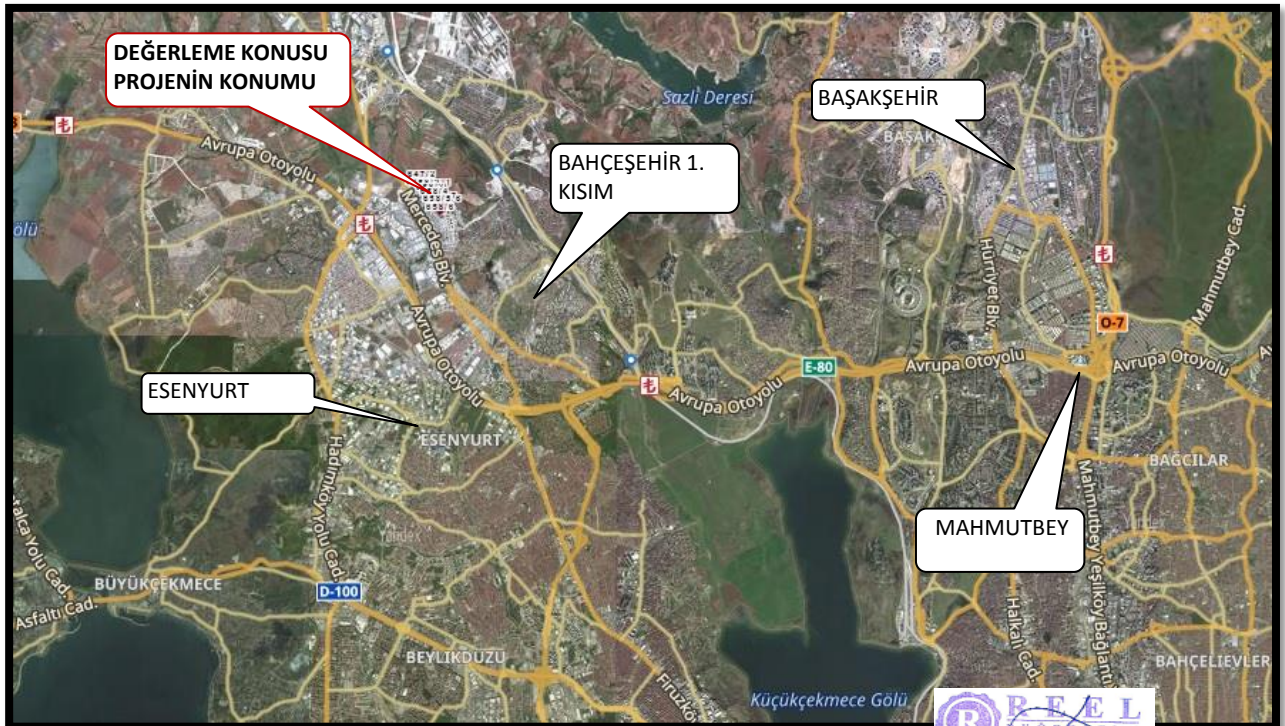
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

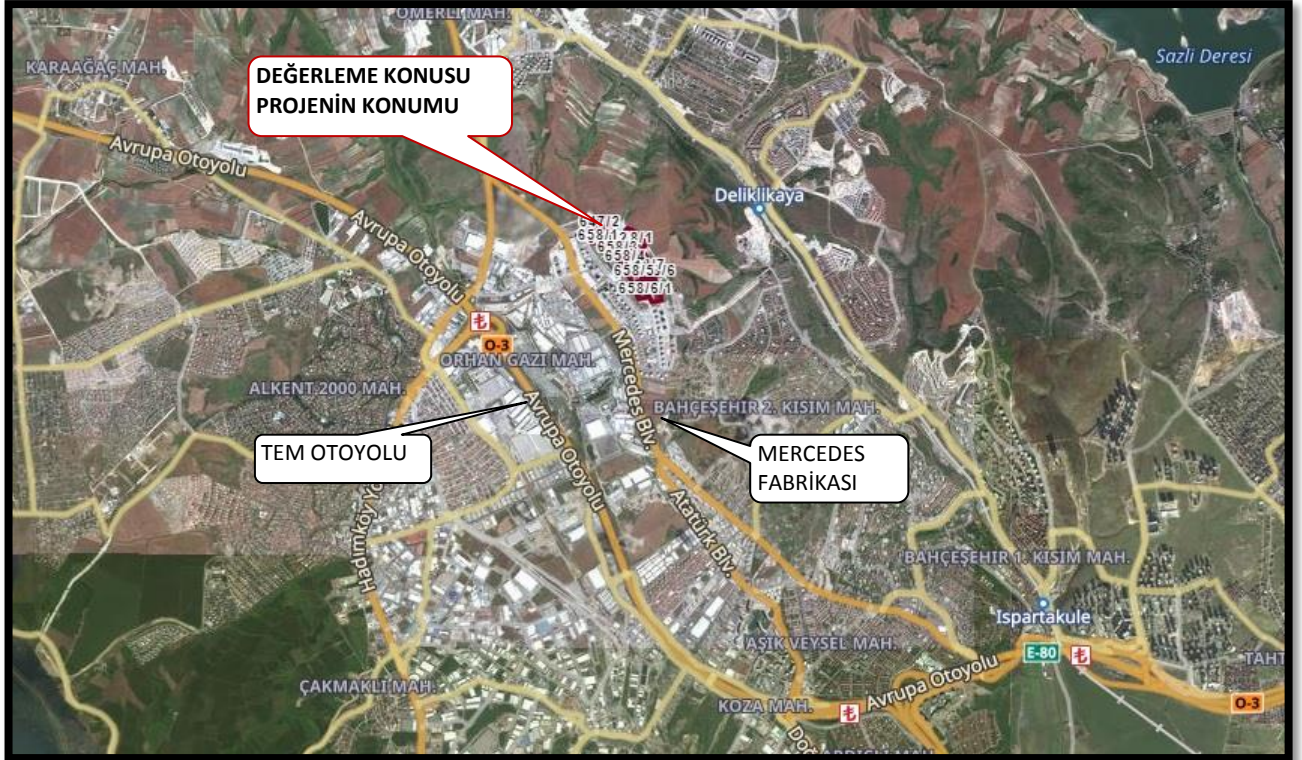
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Mercedes fabrikası, Gülbahçe mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak konutları projesi, Avrupark Bahçekent projesi, Cadde flora, Bahçekent flora projesi, Sur Yapı Semt Bahçekent projesi, 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 Mahaltesinde 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 gişelere 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 inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklar kabası bitmiş, bazı bloklarda dış cephesi yapılmış, iç mekan da ince işçilikleri devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %77,7 olduğu bilgisi alınmıştır.

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.

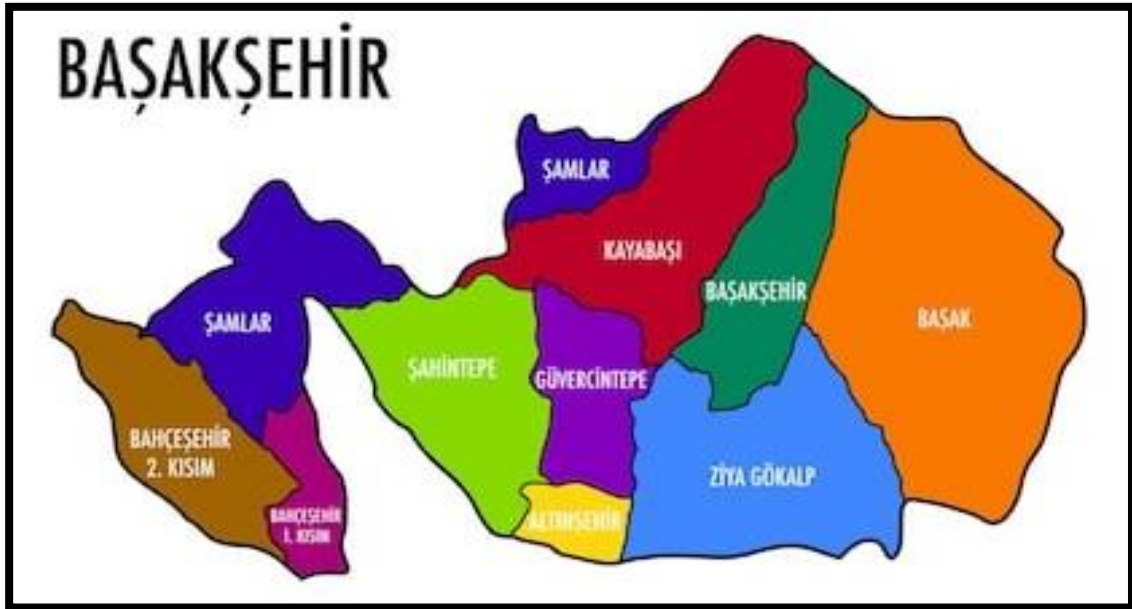
İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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 ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

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

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

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

- * İnşaat halindedir.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

1 SEMT BAHÇEKENT PROJESİ

Tel

Taşınmazların yakınında yer alan 2016 ortasında Semt Bahçekent projesinin 700/4-704/4-704/5-707/1 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 57.725 m² arazi, Emsal:1.00 ve 2.00 ticari İmarlı) Sur yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 602.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 150.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

2 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.

3 REAL EMLAK

Tel 0 212 509 90 70

Taşınmazların yakınında Mercedes Bulvarı üzerinde (702 ada 1 parsel) köşe konumda yer alan emsal:1.00, h:serbest, 18.542 m² net ticaret imarlı arsa için 115.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	18542 .-M ²	115.000.000 .-TL	6.202	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

4 HAKAN EMLAK

Tel 532 411 03 14

Taşınmazların yakınında (650 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.319 m² arsanın 595 m² hissesi 360.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	595 .-M ²	360.000 .-TL	605	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

5 APEK EMLAK

Tel 532 215 15 47

Taşınmazların bitişiğinde (117 parsel) yer alan rezerv alanında kalan 16.895 m² tarla için 21.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	16895 .-M ²	21.000.000 .-TL	1.243	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

6 ÇARŞI GAYRİMENKUL

Tel 542 388 25 73

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, h:serbest, 8.700 m² net konut imarlı arsa için 17.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	8700 .-M ²	17.500.000 .-TL	2.011	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

7 SAHİBİNDEN

Tel 537 404 26 18

Taşınmazların bitişiğinde (132 parsel) yer alan bir kısmı konut (emsal:0.40, h:9.50 m) bir kısmı rekreasyon alanında kalan 21.314 m² tarlanın 378 m² hissesi için 1.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	378 .-M ²	1.000.000 .-TL	2.646	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

8 ÖMERLİ GAYRİMENKUL

Tel 532 363 02 33

Taşınmazların yakınında imarsız alanda kalan 17.000 m² tarla için 17.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	17000 .-M ²	17.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

1- Semt Bahçekent Projesi

Yakınında bulunan Sur Yapı tarafından yapılan Semt Bahçekent projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halinde olup, nakit alımlarda %30 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	80	335.000	4.188
2+1	105	512.500	4.881
3+1	170	785.000	4.618
4+1	207	910.000	4.396
Ortalama			4.524

2- Avrupa Park Bahçekent Projesi

Yakınında bulunan Cihan İnşaat tarafından yapılan Avrupa Bahçekent projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamış olup, nakit alımlarda %20 oranında iskonto yapılmaktadır.



2+1	125	488.000	3.904
3+1	150	578.000	3.853
3+1 D	191	855.000	4.476
4+1	180	720.000	4.000
Ortalama			4.088

3- Avrupapark 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	80	335.000	4.188
2+1	105	565.000	5.381
3+1	170	785.000	4.618
4+1	207	910.000	4.396
Ortalama			4.617

4- Strada Bahçeşehir Projesi

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



1+1	65	315.000	4.846
2+1	120	650.000	5.417
3+1	168	800.000	4.762
Ortalama			5.000

Ticaret Emsalleri

1 Doğa Gayrimenkul

Tel 212 669 19 99

Değerleme konusu taşınmazlardan 658 ada 6 parselde A2 blokda yer alan 1. katta konumlu 3 adet yan yana bulunan dükkan için 2.000.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	213 .-M ²	2.000.000 .-TL	9.390 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Melaras Gayrimenkul

Tel 212 669 16 68

Değerleme konusu taşınmazlardan 658 ada 6 parselde A2 blokda yer alan zemin katta konumlu depolu dükkan için (deposu 46 m²) 1.350.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	140 .-M ²	1.350.000 .-TL	9.643 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Avrupark Turyap

Tel 0 212 931 94 93

Yakınında yer alan Bahçekent Cadde Flora projesinde zemin katında konumlu depolu dükkan için (deposu 100 m²) 3.650.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	290 .-M ²	3.650.000 .-TL	12.586 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Bahçekent satış ofisi

Tel 555 888 10 88

Yakınında yer alan Bahçekent Flora projesinde çarşı içinde zemin katında konumlu depolu dükkan için (deposu 40 m²) 800.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	93 .-M ²	800.000 .-TL	8.602 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 Citylife Gayrimenkul

Tel 532 698 58 92

Yakınında yer alan Avrupark projesinde zemin katında konumlu dükkan için 465.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	51 .-M ²	465.000 .-TL	9.118 .-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 1.000-2.500.-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. Karşılaştırma tablosunda kullanılan parselin kat irtifakı kurulu olması diğer parsellere değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.)

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.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.500.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup, ortalama birim m² değeri olarak 3.157.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² bir daire için hazırlanmıştır)

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 5.000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 6.737.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak ortalama 100 m² bir dükkan için hazırlanmıştır.)

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-4	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		360.000	21.000.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	29.587,60 m ²	595	16.895	8.700
BİRİM M ² DEĞERİ		605	1.243	2.011
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:0.50	E:	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	KÖTÜ 25%
FONKSİYON	Konut	Konut	-	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 16%	ORTA KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 12%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Hisseli	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		58%	89%	34%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	956	2.349	2.695

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	1.500	21.385.920,00	21.386.000,00
648	1	29.587,60	2.000	59.175.200,00	59.175.000,00
648	6	3.647,21	950	3.464.849,50	3.465.000,00
648	7	15.867,59	1.800	28.561.662,00	28.562.000,00
649	1	22.282,37	1.800	40.108.266,00	40.108.000,00
658	6	14.665,93	1.250	18.332.412,50	18.332.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				171.028.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		616.000	480.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	143	125	170
BİRİM M ² DEĞERİ		4.308	3.840	4.412
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%	ORTA İYİ 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER		İnşaa halinde	Bitmiş	İnşaa halinde
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-35%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.157	3.446	2.496	3.529

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.000.000	1.600.000	3.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN	100,00	213	140	290
BİRİM M ² DEĞERİ		9.390	11.429	12.586
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 8%
KAT	ZEMİN	1. KAT	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	İYİ	İYİ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				BITMİŞ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	-45%	-62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.737	9.202	6.286	4.722

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazdan emsal:2.00 konut alanında kalan arsalar için birim değerinin, 2.000 -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.

2019 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 980-TL/m²'dir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1210.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1270-TL/m²'dir. 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1470.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2010-TL/m²'dir. 5B yapı sınıfına ait birim maliyet 2485.-TL/m²'dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
647 ada 2 parsel							
1. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	12.382,45	M ²	=	15.725.712 .-TL
2. BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	32.618,45	M ²	=	65.563.085 .-TL
3. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	12.333,23	M ²	=	15.663.202 .-TL
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	980	.-TL/M ²	X	14.174,20	M ²	=	13.890.716 .-TL
648 ada 1 parsel							
1. BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	2.544,34	M ²	=	3.078.651 .-TL
2. BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	2.544,34	M ²	=	3.078.651 .-TL
3. BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	2.551,78	M ²	=	3.087.654 .-TL
4. BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	29.401,16	M ²	=	59.096.332 .-TL
5. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	11.373,09	M ²	=	14.443.824 .-TL
6. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	11.373,09	M ²	=	14.443.824 .-TL
7. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	13.136,49	M ²	=	16.683.342 .-TL
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	980	.-TL/M ²	X	14.382,61	M ²	=	14.094.958 .-TL
648 ada 6 parsel							
1. BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	3.697,09	M ²	=	4.473.479 .-TL
2. BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	2.519,43	M ²	=	3.048.510 .-TL
648 ada 7 parsel							
1. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	12.227,74	M ²	=	15.529.230 .-TL
2. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	3.032,35	M ²	=	3.851.085 .-TL
3. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	11.563,84	M ²	=	14.686.077 .-TL
4. BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	34.494,10	M ²	=	69.333.141 .-TL
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	980	.-TL/M ²	X	13.392,01	M ²	=	13.124.170 .-TL
649 ada 1 parsel							
2. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	11.149,51	M ²	=	14.159.878 .-TL
3. BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	30.318,45	M ²	=	60.940.085 .-TL
4. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	30.308,17	M ²	=	38.491.376 .-TL
1. BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	11.098,20	M ²	=	14.094.714 .-TL
OTOPARK ve SOSYAL TESİS	980	.-TL/M ²	X	13.797,53	M ²	=	13.521.579 .-TL
658 ada 1 parsel							
OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	1.210	.-TL/M ²	X	10.098,20	M ²	=	12.218.822 .-TL
658 ada 6 parsel							
A1 BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	13.495,82	M ²	=	17.139.691 .-TL
A2 BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	8.527,37	M ²	=	10.829.760 .-TL
B1 BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	7.711,92	M ²	=	9.794.138 .-TL
B2 BLOK	1.270	.-TL/M ²	X	7.471,96	M ²	=	9.489.389 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	563.575.075 .-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 =	563.575.075
Çevre düzeni, peyzaj (%1) =	5.635.751
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	569.210.825
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) =	5.692.108
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) =	574.902.933
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	5.692.108
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) =	580.595.042
İnşaat Tamamlanma Oranı =	77,70%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	446.699.579

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	171.028.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	574.902.933 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	5.692.108
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%2) =	14.918.619 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	766.541.660 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	766.540.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	574.902.933 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	77,70%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	446.699.579 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 77,70%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 41,35%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 14.918.619 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 41,35%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	6.168.821 .-TL
---	-----------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 5.692.108 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 41,35%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	2.353.676 .-TL
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	171.028.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	446.699.579	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	2.353.676	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	6.168.821	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 626.250.077	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 626.250.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	766.540.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	626.250.000

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 görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 626.250.000	.-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)	= 154.308.000	.-TL
---	----------------------	-------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) = 171.028.000 .-TL

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

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	171.028.000,00 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 % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,50 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 3.157.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %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 6.737.-TL/m² olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 6.737.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.310.910.695,37.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~816.290.664.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	816.290.664 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	816.290.664 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	24,64% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ =	201.134.020 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 24,64) (TL)	
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ =	205.245.779,20 TL

Taraflar arasındaki 27.05.2015 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımına ek olarak yapılan 19.07.2019 tarihli ek protokole göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 832.978.000.-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)% 24,64 ve Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 205.245.779,20. -TL + KDV'dir.

**SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 205.245.779 .-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)	171.028.000 TL
----------------------------------	-----------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	626.250.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%24,64)	171.028.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	766.540.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	816.290.664 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%24,64)	205.245.779 TL

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

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Proje kapsamındaki 794 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

794 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	352.616.975 .-TL
--	-------------------------

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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

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, inşaat 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, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

12.12.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
626.250.000	107.814.275	97.269.466	676.350.000
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
171.028.000	26.565.437	23.967.196	201.813.040
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
816.290.664	140.531.396	126.786.677	881.593.918
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
205.245.779	34.626.936	31.240.237	221.665.442

1 USD = 5,8086 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,4383 .-TL 11.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* 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.



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

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.