

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.10.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.10.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.10.2021
RAPOR TARİHİ	28.10.2021
RAPOR NO	EML-2109053
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞEĞŞEHİR İLÇESİ'NDE 1963 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP
DEĞERLEME ADRESİ	BAŞEĞŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ 1963 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR -Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Tapular (kopya)
- Ek 6** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değeri
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste
- Ek 9** - Mahal Liste
- Ek 10** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 2. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim bugünkü değerlerinin tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 2. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim bugünkü değerlerinin tespiti yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109053 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910019	EML-2007092	
Rapor Tarihi	12.12.2019	31.12.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 22 ADET PARSEL	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	176.169.526	112.960.872	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP (1963 ADA 1 PARSEL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.10.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ, ADA: 1963 PARSEL:1
MEVCUT KULLANIM	RUHSAT VE PROJESİ ONAYLANMIŞ, BOŞ ARSADIR.
İMAR DURUMU	E:0,90 HMAX=Z+4 KAT TİCARET+KONUT

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	225.621.947,65 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	578.097.542,63 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları 1963 ada 1 parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : BAHÇEŞEHİR 2. KISIM
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1963
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 70751,69
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 15713
Cilt No : 1
Sayfa No : 38
Tapu Tarihi : 01.07.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.10.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerh:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012-5641)

Beyan:

12.03.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere (11.01.2021-865)

(ilgili beyan 1963 ada 1 parselden 1968 ada 2 parsel 5000 m² emsal transferi yapılmış olup bahse konu parsellerin tapu/tapu kayıtlarına düşülen şerhin bununla ilgili olduğu belirtilmiştir.)

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

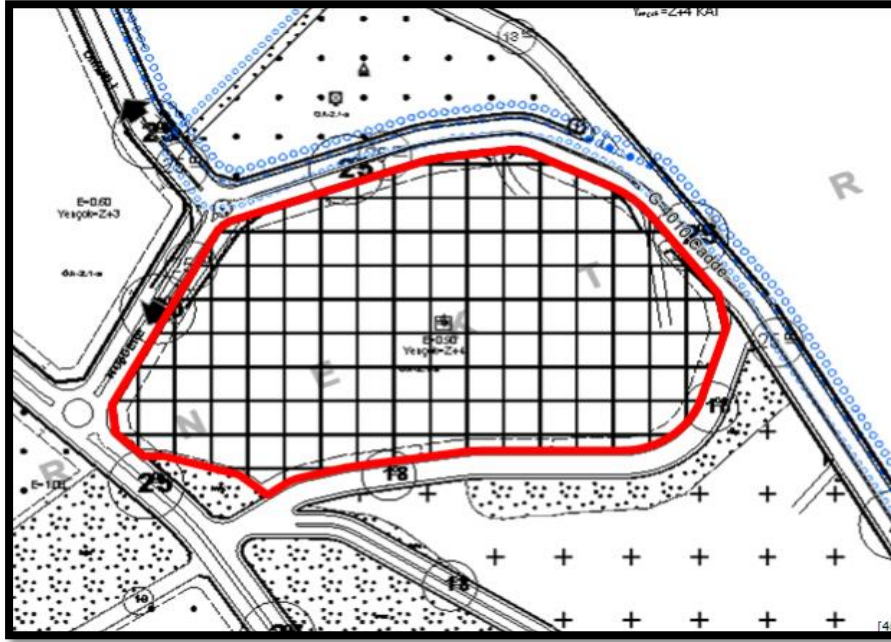
Değerlemeye konu taşınmaz aşağıdaki listede verilen kadastral parseller 01.07.2020 tarihinde imar uygulaması görmüştür. Uygulama sonucu 154 parsel 1963 ada 1 parsel, 1971 ada 1 parsel, 1972 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	0	144	400,74
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	0	145	9.537,31
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	0	154	89.000,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	1	34.054,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	2	3.116,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	1	4.936,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	2	1.499,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	320	1	8.892,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	321	1	24.277,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	1	23.435,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	2	2.571,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	1	10.153,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	2	5.940,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	3	49.084,54
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	1	26.959,00
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	2	25.306,24

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belgelere göre, rapora konu parsel 12.03.2020 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında;
E:0.90 Yençok=Z+4 Kat, Ticaret+Konut yapılaşma koşullarında yer almaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın eski parsel numarası Hoşdere Mahallesi, 154 parseldir. 154 parsel imar uygulaması görerak 1963 ada 1 parsel, 1971 ada 1 parsel ve 1972 ada 1 parsel oluşmuştur. 154 Parsel 12.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında,Emsal=0.50, Konut+Yol+Park+Eğitim+BHA alanında kalmakta iken ve mevcut planlar 20.03.2020 tarihinde onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	BINA DIŞI YAPI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1963	1	A1	20.07.2020	395	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A2	20.07.2020	396	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A3	20.07.2020	397	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A4	20.07.2020	398	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A5	20.07.2020	399	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A6	20.07.2020	400	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A7	20.07.2020	401	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A8	20.07.2020	402	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A9	20.07.2020	403	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A10	20.07.2020	404	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A1-HAVUZ	20.07.2020	405	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A2-HAVUZ	20.07.2020	406	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A3-HAVUZ	20.07.2020	407	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A4-HAVUZ	20.07.2020	408	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A5-HAVUZ	20.07.2020	409	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A6-HAVUZ	20.07.2020	410	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A7-HAVUZ	20.07.2020	411	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A8-HAVUZ	20.07.2020	412	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A9-HAVUZ	20.07.2020	413	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	A10-HAVUZ	20.07.2020	414	YENİ YAPI	BINA DIŞI	1	3B	1		1		54,57		54,57
1963	1	B1	20.07.2020	415	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B2	20.07.2020	416	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B3	20.07.2020	417	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B4	20.07.2020	418	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B5	20.07.2020	419	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B6	20.07.2020	420	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B7	20.07.2020	421	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B8	20.07.2020	422	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B9	20.07.2020	423	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	B10	20.07.2020	424	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	389,68			389,68
1963	1	C1	20.07.2020	425	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	417,03			417,03
1963	1	C2	20.07.2020	426	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	417,03			417,03
1963	1	C3	20.07.2020	427	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	417,03			417,03
1963	1	D1	20.07.2020	428	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	D2	20.07.2020	429	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	D3	20.07.2020	430	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	D4	20.07.2020	431	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	D5	20.07.2020	432	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	D6	20.07.2020	433	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	434,78			434,78
1963	1	E1	20.07.2020	434	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	BİNA DIŞI YAPI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1963	1	E2	20.07.2020	435	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	E3	20.07.2020	436	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	E4	20.07.2020	437	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	E5	20.07.2020	438	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	E6	20.07.2020	439	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	E7	20.07.2020	440	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	1	2	3	452,79			452,79
1963	1	F1	20.07.2020	441	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.222,22			1.222,22
1963	1	F2	20.07.2020	442	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.222,22			1.222,22
1963	1	F3	20.07.2020	443	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.222,22			1.222,22
1963	1	F4	20.07.2020	444	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.222,22		691,56	1.913,78
1963	1	G1	20.07.2020	445	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23		1.553,88	2.156,11
1963	1	G2	20.07.2020	446	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	H1	20.07.2020	447	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.209,76			1.209,76
1963	1	H2	20.07.2020	448	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.209,76			1.209,76
1963	1	H3	20.07.2020	449	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.209,76			1.209,76
1963	1	I1	20.07.2020	473	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	607,17			607,17
1963	1	I2	20.07.2020	474	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	607,17			607,17
1963	1	I3	20.07.2020	475	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	607,17			607,17
1963	1	I4	20.07.2020	476	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	607,17			607,17
1963	1	K1	20.07.2020	450	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92		1.358,54	2.544,46
1963	1	K2	20.07.2020	451	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K3	20.07.2020	452	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K4	20.07.2020	453	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K5	20.07.2020	454	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K6	20.07.2020	455	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K7	20.07.2020	456	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K8	20.07.2020	457	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K9	20.07.2020	458	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K10	20.07.2020	459	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92		1.657,55	2.843,47
1963	1	K11	20.07.2020	460	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92		1.337,90	2.523,82
1963	1	K12	20.07.2020	461	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	K13	20.07.2020	462	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.185,92			1.185,92
1963	1	L1	20.07.2020	463	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L2	20.07.2020	464	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L3	20.07.2020	465	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L4	20.07.2020	466	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L5	20.07.2020	467	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L6	20.07.2020	468	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L7	20.07.2020	469	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L8	20.07.2020	470	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L9	20.07.2020	471	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	L10	20.07.2020	472	YENİ YAPI	MESKEN	2	4B	1	2	3	602,23			602,23
1963	1	İSTİNAT	21.07.2020	477	İSTİNAT DUVARI	BİNA DIŞI YAPI		2A					5.150,00		5.150,00
TOPLAM												50.515,16	5.695,70	6.599,43	62.810,29

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	BINA DIŞI YAPI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1963	1	A1	18.03.2021	283	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A2	19.03.2021	365	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A3	18.03.2021	284	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A4	18.03.2021	285	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A5	18.03.2021	286	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A6	18.03.2021	287	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A7	18.03.2021	288	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A8	18.03.2021	289	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A9	18.03.2021	290	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	A10	18.03.2021	291	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	599,85			599,85
1963	1	B1	18.03.2021	292	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B2	18.03.2021	293	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B3	18.03.2021	294	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B4	18.03.2021	295	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B5	18.03.2021	296	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B6	18.03.2021	297	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B7	18.03.2021	298	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B8	18.03.2021	299	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B9	18.03.2021	300	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	B10	18.03.2021	301	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	436,14			436,14
1963	1	C1	18.03.2021	302	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	438,38			438,38
1963	1	C2	18.03.2021	303	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	438,38			438,38
1963	1	C3	18.03.2021	304	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	438,38			438,38
1963	1	D1	18.03.2021	305	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	D2	18.03.2021	306	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	D3	18.03.2021	307	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	D4	18.03.2021	308	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	D5	18.03.2021	309	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	D6	18.03.2021	310	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E1	18.03.2021	311	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E2	18.03.2021	312	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E3	18.03.2021	313	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E4	18.03.2021	314	TADİLAT	MESKEN/DÜKKAN	2	4B	1	2	3	498,61	36,96		535,57
1963	1	E5	18.03.2021	315	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E6	18.03.2021	316	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61
1963	1	E7	18.03.2021	317	TADİLAT	MESKEN	1	4B	1	2	3	498,61			498,61

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	BİNA DIŞI YAPI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1963	1	F1	18.03.2021	318	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.216,61		3.366,12	4.582,73
1963	1	F2	18.03.2021	319	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.216,61			1.216,61
1963	1	F3	18.03.2021	320	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.216,61			1.216,61
1963	1	F4	18.03.2021	321	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.216,61			1.216,61
1963	1	G1	18.03.2021	322	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	656,30			656,30
1963	1	G2	18.03.2021	323	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	656,30			656,30
1963	1	H1	18.03.2021	324	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.231,37		227,20	1.458,57
1963	1	H2	18.03.2021	325	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.231,37		400,00	1.631,37
1963	1	H3	18.03.2021	326	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.231,37		227,20	1.458,57
1963	1	I1	18.03.2021	327	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04		272,65	923,69
1963	1	I2	18.03.2021	328	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04		238,62	889,66
1963	1	I3	18.03.2021	329	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04		206,81	857,85
1963	1	I4	18.03.2021	330	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04		196,71	847,75
1963	1	K1	18.03.2021	331	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25		1.891,43	3.106,68
1963	1	K2	18.03.2021	332	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K3	18.03.2021	333	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K4	18.03.2021	334	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K5	18.03.2021	335	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K6	18.03.2021	336	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25		916,70	2.131,95
1963	1	K7	18.03.2021	337	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K8	18.03.2021	338	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25		2.200,17	3.415,42
1963	1	K9	18.03.2021	339	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K10	18.03.2021	340	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K11	18.03.2021	341	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25		1.760,26	2.975,51
1963	1	K12	18.03.2021	342	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	K13	18.03.2021	343	TADİLAT	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.215,25			1.215,25
1963	1	L1	18.03.2021	344	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L2	18.03.2021	345	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L3	18.03.2021	346	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L4	18.03.2021	347	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L5	18.03.2021	348	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L6	18.03.2021	349	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L7	18.03.2021	350	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L8	18.03.2021	351	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L9	18.03.2021	352	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	L10	18.03.2021	353	TADİLAT	MESKEN	2	4B	1	2	3	651,04			651,04
1963	1	N1-HAVUZ	18.03.2021	354	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N2-HAVUZ	18.03.2021	355	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N3-HAVUZ	18.03.2021	356	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N4-HAVUZ	18.03.2021	357	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N5-HAVUZ	18.03.2021	358	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N6-HAVUZ	18.03.2021	359	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N7-HAVUZ	18.03.2021	360	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N8-HAVUZ	18.03.2021	361	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N9-HAVUZ	18.03.2021	362	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	N10-HAVUZ	18.03.2021	363	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI	1	3B	1		1		54,06		54,06
1963	1	İSTİNAT	18.03.2021	364	TADİLAT	BİNA DIŞI YAPI		2A					5.150,00		5.150,00
TOPLAM												52.942,93	5.727,56	11.903,87	70.574,36

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
1963	1	A1	13.10.2021	738	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.717,69		787,00	2.504,69
1963	1	A2	13.09.2021	739	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.749,11		711,60	2.460,71
1963	1	A3	13.10.2021	740	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		771,83	2.496,01
1963	1	A4	13.10.2021	741	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		867,18	2.591,36
1963	1	A5	13.10.2021	742	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.711,83		784,18	2.496,01
1963	1	A6	13.10.2021	743	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		771,83	2.496,01
1963	1	A7	13.10.2021	744	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		868,49	2.592,67
1963	1	A8	13.10.2021	745	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		860,47	2.584,65
1963	1	A9	13.10.2021	746	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		964,96	2.689,14
1963	1	A10	13.10.2021	747	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		826,08	2.550,26
1963	1	A11	13.10.2021	748	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.711,83		1.038,33	2.750,16
1963	1	A12	13.10.2021	749	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.717,69		778,32	2.496,01
1963	1	A13	13.10.2021	750	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		771,83	2.496,01
1963	1	A14	13.10.2021	751	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.724,18		798,55	2.522,73
1963	1	B1	13.10.2021	752	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	12	3B	1	4	5	1.975,10	154,13	978,30	3.107,53
1963	1	B2	13.10.2021	753	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		598,89	2.594,99
1963	1	B3	13.10.2021	754	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		960,84	2.956,94
1963	1	B4	13.10.2021	755	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		679,28	2.675,38
1963	1	B5	13.10.2021	756	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		669,74	2.665,84
1963	1	B6	13.10.2021	757	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		842,07	2.838,17
1963	1	B7	13.10.2021	758	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		588,87	2.584,97
1963	1	B8	13.10.2021	759	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.980,37		999,60	2.979,97
1963	1	B9	13.10.2021	760	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		854,73	2.850,83
1963	1	B10	13.10.2021	761	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.996,10		706,23	2.702,33
1963	1	C1	13.10.2021	762	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		810,78	2.568,00
1963	1	C2	13.10.2021	763	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.806,10		997,09	2.803,19
1963	1	C3	13.10.2021	764	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.744,87		785,04	2.529,91
1963	1	C4	13.10.2021	765	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		772,69	2.529,91
1963	1	C5	13.10.2021	766	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		772,69	2.529,91
1963	1	C6	13.10.2021	767	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		1.144,94	2.902,16
1963	1	C7	13.10.2021	768	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		772,69	2.529,91
1963	1	C8	13.10.2021	769	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		772,69	2.529,91
1963	1	C9	13.10.2021	770	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	1.757,22		866,06	2.623,28
1963	1	D1	13.10.2021	771	TADİLAT	MESKEN	9	3B	2	4	6	2.029,69		1.116,41	3.146,10
1963	1	D2	13.10.2021	772	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		724,30	2.759,77
1963	1	D3	13.10.2021	773	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.004,76		619,57	2.624,33
1963	1	D4	13.10.2021	774	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.029,71		667,95	2.697,66
1963	1	D5	13.10.2021	775	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		682,50	2.717,97
1963	1	D6	13.10.2021	776	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		622,50	2.657,97
1963	1	D7	13.10.2021	777	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		1.029,40	3.064,87
1963	1	D8	13.10.2021	778	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		580,59	2.616,06
1963	1	D9	13.10.2021	779	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		653,31	2.688,78
1963	1	D10	13.10.2021	780	TADİLAT	MESKEN	9	3B	1	4	5	2.035,47		588,86	2.624,33
1963	1	istinat	13.10.2021	781	TADİLAT	BİNA DIŞI		2A							5.150,00
TOPLAM							390							1,26	119.977,39

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1963 ada 1 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

1963 ada 1 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz proje nitelikli olup ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

BES Yapı Denetim Ltd. Şti. - Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. Nish Residence Sitesi D Blok
No:440/79 Bahçelievler/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 1963 ada 1 nolu parselde yer almaktadır. Söz konusu parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

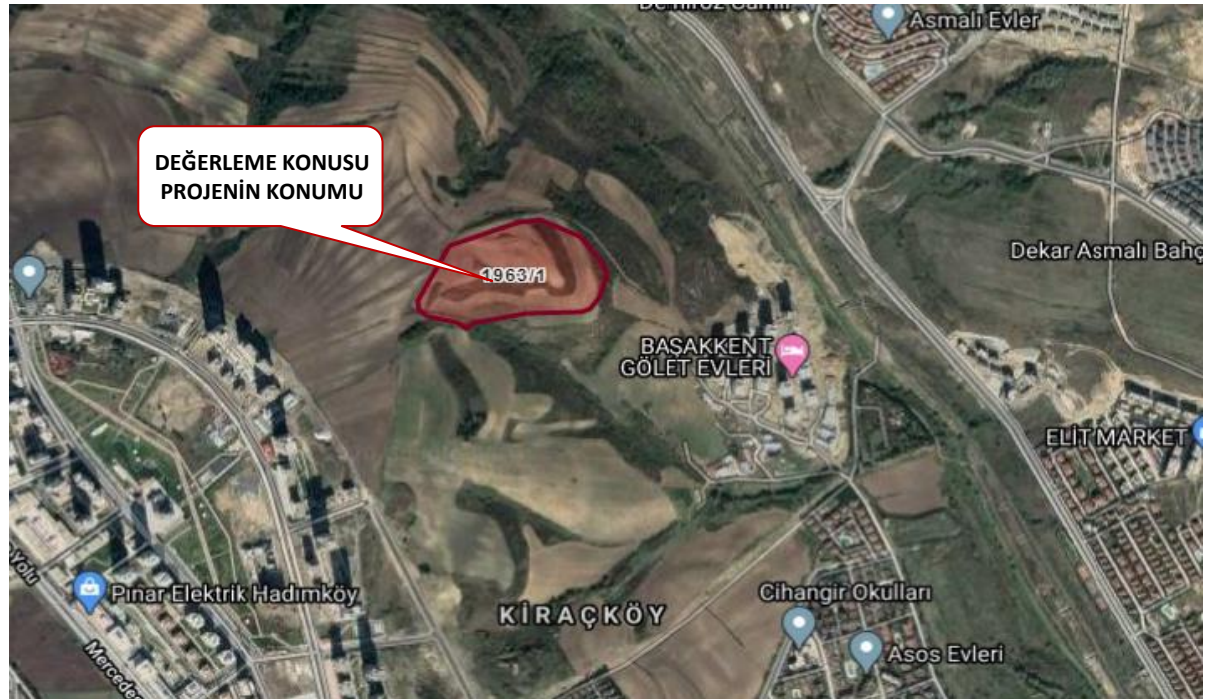
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu proje; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Tual Bahçekent, 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. Değerleme konusu parselde giden imar yolları henüz açılmamış olup, ana yoldan geçen toplu taşıma araçları bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesiinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım bir noktaya kadar yapılabilinmekte olup, mevcut durumda ara ulaşım yolları açılmamıştır. 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 Emlak Vadi Evleri 2. Etap Projesinin bulunduğu 1963 Ada 1 Parsel amorf şeklindedir. Parsel için ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 43 adet blokta 387 adet daire ve 3 adet dükkan tanımlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. nin tarafımıza göndermiş olduğu çarşaf listede daireler A1-A2-....-A14 Bloklar, B1-B2....-B10 Bloklar, C1-C2-....-C9 Bloklar, D1-D2-....-D10 Bloklar üzerinde, dükkanlar B1 Blok üzerinde bulunmaktadır. Blokların projesinde herbiri bodrum+zemin+3 normal kattan ibaret olup B1 Blok hariç olmak üzere tüm bloklar 9 adet daire içermekte, B1 Blok ise 9 adet daire ve 3 adet dükkan içermektedir. Daireler 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 kullanımlı olacak şekilde projelendirilmişlerdir. Yine bahsi geçen çarşaf listeye göre dairelerin toplam satışa esas brüt alanı 78.661,26 m², 3 adet dükkanın satışa esas brüt alanı 154,13 m² dir. **Toplam satışa esas brüt alan 78.815,39 m², toplam inşaat alanı 119.977,39 m² dir.**



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

1963 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - 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 10.434 Hektarlık yeni bir ilçedir.

261 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 ve 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 sorunun 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 İspartakule'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 İspartakule 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir'in Toplam Nüfusu 469.924 kişidir.

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 daha da 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

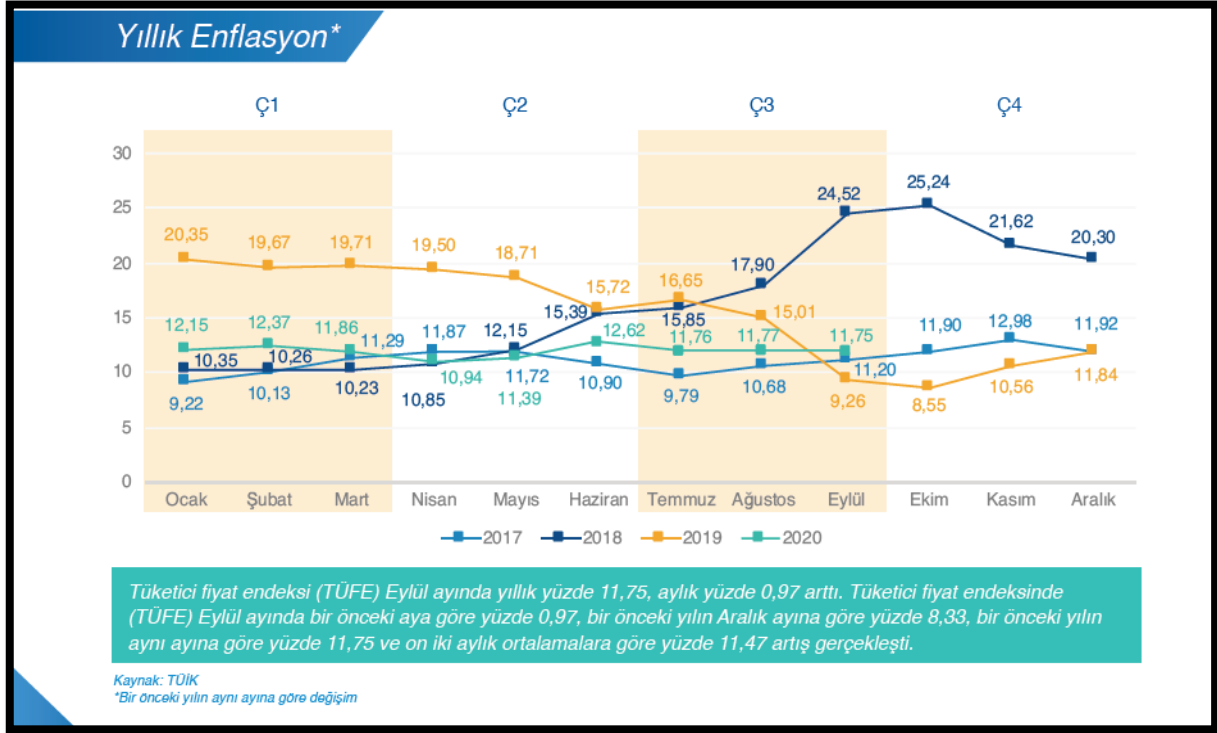
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

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 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.

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 diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı 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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

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

"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. Diğer 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 aşı 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 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

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

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

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

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

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

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

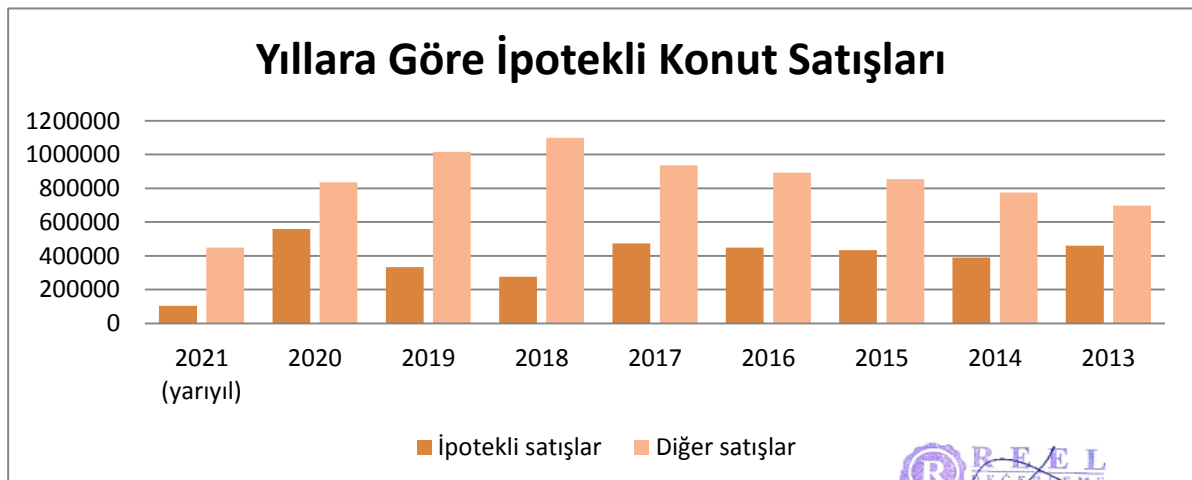
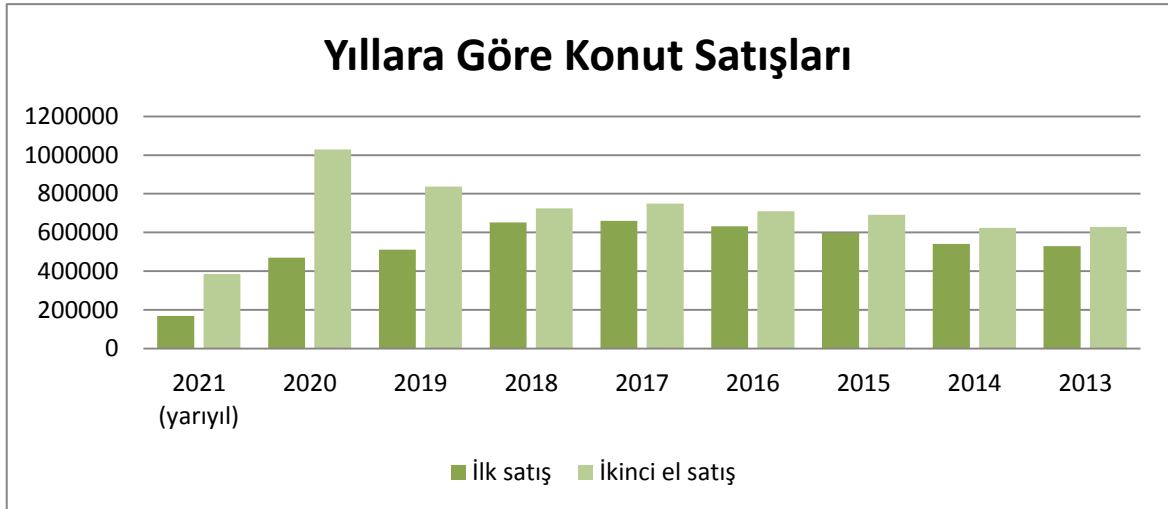
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020,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

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



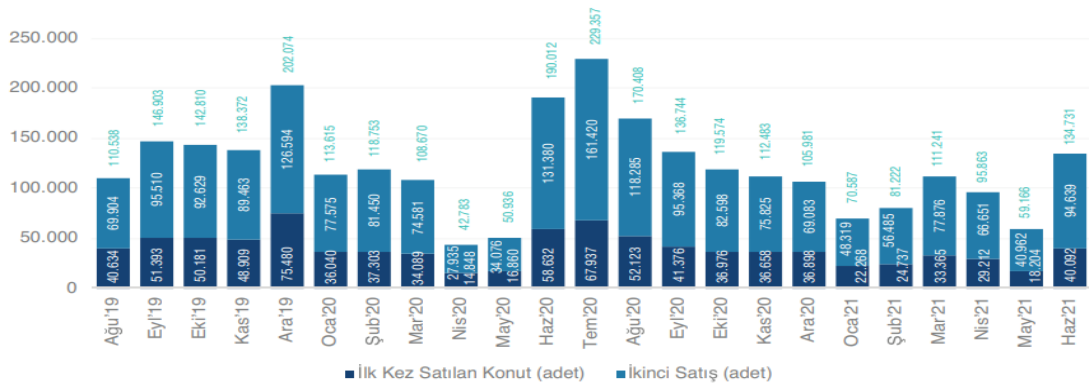
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
*2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP PROJESİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

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

- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 PUNTO EMLAK

Tel 0 530 230 69 69

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 9.270 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 89.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	9270 .-M ²	89.950.000 .-TL	9.703	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

2 YILMAZLAR EMLAK

Tel 0 533 678 99 13

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 55.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	6000 .-M ²	55.000.000 .-TL	9.167	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

3 YILMAZLAR EMLAK

Tel 0 533 678 99 13

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 16.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 150.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	16000 .-M ²	150.000.000 .-TL	9.375	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

4 AVRUPARK BAHÇEKENT TURİYAP

Tel 0 212 931 94 93

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 22.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 180.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	22000 .-M ²	180.000.000 .-TL	8.182 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

5 Coldwell Banker Enerji Gayrimenkul

Tel 0 212 890 17 14

Taşınmazların yakınında 647 ada 3 parselde konumlu, emsal:1.50 H:serbest yapılaşma şartlarına sahip 1348 m² alanlı konut imarlı arsa için 6.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

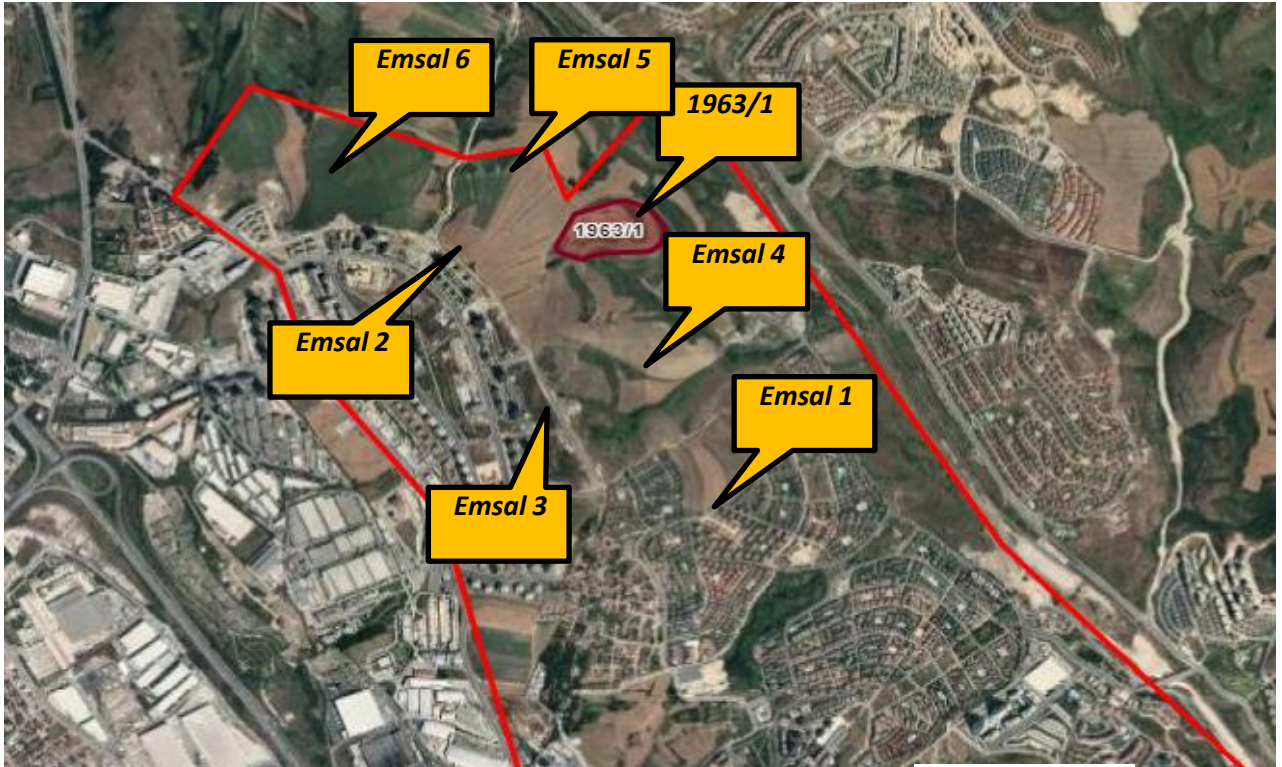
SATILIK	1348 .-M ²	6.100.000 .-TL	4.525 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 Coldwell Banker Enerji Gayrimenkul

Tel 0 212 890 17 14

Yakın konumda bulunan E=1.50 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen net 12.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 90.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	12000 .-M ²	90.000.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

1- Tual Bahçekent Projesi



Dağ Mühendislik tarafından inşa edilen Tual Bahçekent, 190 dönüm arazide 515 bin metrekarelik alanda inşa edilmektedir. Toplam 1.739 konut ve 187 ticari ünitelerden oluşan projede hastane ve eğitim kurumları da yer almaktadır. Tual Bahçekent'teki bloklar 4 ila 26 katlı inşa ediliyor olup projede 1+1 daireler 53 metrekare, 2+1 daireler 93 ila 122 metrekare, 3+1 daireler 138 ila 189 metrekare, 4+1 daireler ise 120 ila 152 metrekare olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 0 212 824 24 24	1+1 5. kat	77m ²	604.000 TL	7.844 TL/m ²
Aslangören Emlak 0 542 518 70 14	2+1 6. kat	132m ²	1.175.000 TL	8.902 TL/m ²
Koza Emlak 0 212 405 00 62	3+1 3. kat	172m ²	1.400.000 TL	8.140 TL/m ²
AD Gayrimenkul 0 212 823 75 75	3+1 8. kat	190m ²	1.850.000 TL	9.737 TL/m ²
Ortalama				8.807 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)
Altın Emlak 0 212 800 17 19	1+1 14. kat	75m ²	515.000 TL	6.867 TL/m ²
Altın Emlak 0 212 800 17 19	2+1 10. kat	112m ²	870.000 TL	7.768 TL/m ²
Hayat İstanbul Emlak 0 532 485 55 36	3+1 3. kat	175m ²	1.520.000 TL	8.686 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	4+1 6. kat	187m ²	1.700.000 TL	9.091 TL/m ²
Ortalama				8.388 TL/m ²

3- Avrupark Hayat Projesi

Yakınında bulunan Cihan İnşaat ve Konut Yapı tarafından yapılan Avrupapark Hayat projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.



1+1	75	555.000	7.400
2+1	129	950.000	7.364
3+1	165	1.250.000	7.576
4+1	207	1.800.000	8.696
Ortalama			7.908

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.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Güler Emlak 0 212 890 56 24	1+1 2. kat	78m ²	580.000 TL	7.436 TL/m ²
Adım 34 Emlak 0 212 448 38 38	2+1 12. kat	118m ²	930.000 TL	7.881 TL/m ²
Eylis Emlak 0 212 909 00 06	3+1 7. kat	170m ²	1.490.000 TL	8.765 TL/m ²
Akzirve Gayrimenkul 0 533 897 64 79	4+1 8. kat	206m ²	1.620.000 TL	7.864 TL/m ²
	Ortalama			8.077 TL/m ²

Ticaret Emsalleri

1 Altın Emlak

Tel 212 800 17 19

Semt Bahçekent Projesinde bulunan 166 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.142.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	166 .-M ²	2.142.000 .-TL	12.904 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Tam Nokta Emlak

Tel 212 687 88 88

Tual Bahçekent Sitesi'nde bulunan 126 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.630.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	126 .-M ²	1.630.000 .-TL	12.937 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Tam Nokta Yaşam Temsilciliği

Tel 0 533 334 12 89

Bahçekent Emlak Konutları'nda yer alan 144 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.550.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	144 .-M ²	1.550.000 .-TL	10.764 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Tam Nokta Yaşam Temsilciliği

Tel 0 533 334 12 89

Bahçekent Emlak Konutları'nda yer alan 78 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.400.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	78 .-M ²	1.400.000 .-TL	17.949 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin arsaların konum, alan ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak 4.500-9.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği ve bu fiyatlar üzerinden geniş bir bantta pazarlık paylarının olduğu görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Taşınmaza en yakın özelliklere sahip olduğu düşünülen 3 adet arsa emsali karşılaştırma tablosunda kullanılmıştır.

Konut ve dükkan emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Site özellikleri emsaller içerisinde belirtilmiş ve karşılaştırma tablosu bu bilgiler ışığında hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların iyi kalitede inşa edileceği beyan edilmiş ve bu husus dikkate alınmıştır.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1963 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		180.000.000	6.100.000	90.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	70.751,69 m ²	22.000	1.348	12.000
BİRİM M ² DEĞERİ		8.182	4.525	7.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:0,9	E:1.50	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut	T+K	K	T+K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJEYE UYGUN	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-40%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.960	3.233	2.693	2.963

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1963	1	70.751,69	2.960	209.425.002,40	209.425.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				209.425.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- TUAL BAHÇEKENT	2- AVRUPA PARK BAHÇEKENT	3- STRADA BAHÇEŞEHİR
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	8.807	8.388	8.077
BİRİM M ² DEĞERİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK		Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yeni proje	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	2%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.590	8.983	8.556	8.239

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.600.000	2.000.000	2.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN	50,00	166	126	144
BİRİM M ² DEĞERİ		15.663	15.873	15.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.980	14.880	15.079	17.969

6.2 - Yeniden İnşaa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 2.960.-TL/m² birim m² değeri öngörülmüştür.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 1963 ada 1 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1800.-TL/m² 'dir. Ancak yaşanan ekonomik gelişmeler ve dolar kurundaki artışlar nedeni ile birim maliyet 2.000.-TL/m² olarak alınmıştır.

1963 ada 1 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
A1	2.000	.-TL/M ²	X	2.504,69	M ²	=	5.009.380	.-TL
A2	2.000	.-TL/M ²	X	2.460,71	M ²	=	4.921.420	.-TL
A3	2.000	.-TL/M ²	X	2.496,01	M ²	=	4.992.020	.-TL
A4	2.000	.-TL/M ²	X	2.591,36	M ²	=	5.182.720	.-TL
A5	2.000	.-TL/M ²	X	2.496,01	M ²	=	4.992.020	.-TL
A6	2.000	.-TL/M ²	X	2.496,01	M ²	=	4.992.020	.-TL
A7	2.000	.-TL/M ²	X	2.592,67	M ²	=	5.185.340	.-TL
A8	2.000	.-TL/M ²	X	2.584,65	M ²	=	5.169.300	.-TL
A9	2.000	.-TL/M ²	X	2.689,14	M ²	=	5.378.280	.-TL
A10	2.000	.-TL/M ²	X	2.550,26	M ²	=	5.100.520	.-TL
A11	2.000	.-TL/M ²	X	2.750,16	M ²	=	5.500.320	.-TL
A12	2.000	.-TL/M ²	X	2.496,01	M ²	=	4.992.020	.-TL
A13	2.000	.-TL/M ²	X	2.496,01	M ²	=	4.992.020	.-TL
A14	2.000	.-TL/M ²	X	2.522,73	M ²	=	5.045.460	.-TL
B10	2.000	.-TL/M ²	X	3.107,53	M ²	=	6.215.060	.-TL
B2	2.000	.-TL/M ²	X	2.594,99	M ²	=	5.189.980	.-TL
B3	2.000	.-TL/M ²	X	2.956,94	M ²	=	5.913.880	.-TL
B4	2.000	.-TL/M ²	X	2.675,38	M ²	=	5.350.760	.-TL
B5	2.000	.-TL/M ²	X	2.665,84	M ²	=	5.331.680	.-TL

B6	2.000	.-TL/M ²	X	2.838,17	M ²	=	5.676.340	.-TL	
B7	2.000	.-TL/M ²	X	2.584,97	M ²	=	5.169.940	.-TL	
B8	2.000	.-TL/M ²	X	2.979,97	M ²	=	5.959.940	.-TL	
B9	2.000	.-TL/M ²	X	2.850,83	M ²	=	5.701.660	.-TL	
B10	2.000	.-TL/M ²	X	2.702,33	M ²	=	5.404.660	.-TL	
C1	2.000	.-TL/M ²	X	2.568,00	M ²	=	5.136.000	.-TL	
C2	2.000	.-TL/M ²	X	2.803,19	M ²	=	5.606.380	.-TL	
C3	2.000	.-TL/M ²	X	2.529,91	M ²	=	5.059.820	.-TL	
C4	2.000	.-TL/M ²	X	2.529,91	M ²	=	5.059.820	.-TL	
C5	2.000	.-TL/M ²	X	2.529,91	M ²	=	5.059.820	.-TL	
C6	2.000	.-TL/M ²	X	2.902,16	M ²	=	5.804.320	.-TL	
C7	2.000	.-TL/M ²	X	2.529,91	M ²	=	5.059.820	.-TL	
C8	2.000	.-TL/M ²	X	2.529,91	M ²	=	5.059.820	.-TL	
C9	2.000	.-TL/M ²	X	2.623,28	M ²	=	5.246.560	.-TL	
D1	2.000	.-TL/M ²	X	3.146,10	M ²	=	6.292.200	.-TL	
D2	2.000	.-TL/M ²	X	2.759,77	M ²	=	5.519.540	.-TL	
D3	2.000	.-TL/M ²	X	2.624,33	M ²	=	5.248.660	.-TL	
D4	2.000	.-TL/M ²	X	2.697,66	M ²	=	5.395.320	.-TL	
D5	2.000	.-TL/M ²	X	2.717,97	M ²	=	5.435.940	.-TL	
D6	2.000	.-TL/M ²	X	2.657,97	M ²	=	5.315.940	.-TL	
D7	2.000	.-TL/M ²	X	3.064,87	M ²	=	6.129.740	.-TL	
D8	2.000	.-TL/M ²	X	2.616,06	M ²	=	5.232.120	.-TL	
D9	2.000	.-TL/M ²	X	2.688,78	M ²	=	5.377.560	.-TL	
D10	2.000	.-TL/M ²	X	2.624,33	M ²	=	5.248.660	.-TL	
İSTİNAT	640	.-TL/M ²	X	5.150,00	M ²	=	3.296.000	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	232.950.780	.-TL

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

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

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 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 %8 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) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçeköndü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 232.950.780
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 23.295.078
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 256.245.858
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 12.812.293
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 269.058.151
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 20.499.669
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 289.557.820

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 209.425.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 269.058.151 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 20.499.669
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 71.772.473 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 570.755.292 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 570.760.000 TL

Değerlemesi yapılan 1963 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

1963 ada 1 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 100.-TL/m² ile 150.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 135.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)
1963	1	70.751,69 m ²	119.977,39 m ²	135 TL/ m ²	16.196.948 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-.TL)
1963	1	209.425.000 TL	+	16.196.948 TL	= 225.621.948 TL
TOPLAM					225.621.948 TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	570.760.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	225.621.948 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaatla başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %19,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Hoşdere Villaları 1. Etap Projesi kapsamında yer alan villalar için ruhsatlar alınmıştır.

Projesine göre 387 adet konut ve 3 adet dükkan olarak planlanmış olup; konutların toplam satışa esas alanı 78.661,26 m², dükkanların satışa esas alanı 154,13 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş 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 8.590.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.980.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %20 oranında, sonraki yıl %20 oranında ve son yıl ise %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~943.749.650.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 578.097.543.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	578.097.543 .-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	209.425.000 TL
---------------------------	-----------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	225.621.948 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	570.760.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	578.097.543 TL
---	-----------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen münferit değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hasılat/kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, proje niteliklidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 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 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak 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 değeri için ;

28.10.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
225.621.948	266.233.898
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
578.097.543	682.155.100

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

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

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

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

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003