

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİNDE
707 ADA 1 PARSEL 704 ADA 5 PARSELLERDE
YER ALAN SEMT BAHÇEKENT 1-1 PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2020
RAPOR TARİHİ	18.12.2020
RAPOR NO	EML-2008064
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDE 707 ADA 1 PARSEL VE 704 ADA 5 PARSELLERDE YER ALAN SEMT BAHÇEKENT PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ORHANGAZİ MAHALLESİ TUNÇ CADDESİ - MERCEDES BULVARI SEMT BAHÇEKENT PROJESİ ESENYURT/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Semt Bahçekent 1-1 projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Semt Bahçekent 1-1 projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008064 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910136	EML-2005037	
Rapor Tarihi	04.12.2019	12.06.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT	Kemal ÇOLPAN, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	89.478.000	214.304.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP İKMAL İNŞATI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 707 PARSEL:1, ALANI: 23.264,07 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 704 PARSEL:5, ALANI: 11.412,97 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SEMT BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	707 ADA 1 PARSEL E:2,50 HMAX=SERBEST T3 (TİCARET ALANI) ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR. 704 ADA 5 PARSEL E:1,00 HMAX=SERBEST T2 (TİCARET ALANI) ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	332.590.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	416.251.553,58 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ESENYURT
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	707
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	23264,07
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
B.B. No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
B.B. Niteliği	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ESENYURT
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 704
Parsel No : 5
Alanı (m²) : 11412,97
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1**
Yevmiye No : 45687
Cilt No : 3
Sayfa No : 243
Tapu Tarihi : 19.07.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgilerini gösterir 15.11.2020-16.12.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu 707 ada 1 parseldeki taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar:

Yönetim Planı: 05.04.2019(10.04.2019 - 22373) bulunmaktadır.

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) 13.10.2020 tarih ve 76759 yevmiyelidir.

704 ada 5 parsel üzerinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) 05.09.2018 tarih ve 53236 yevmiyelidir.(İlgili kurumun rutin kira şerhi uygulaması niteliğinde olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

707 ada 1 parsel 08.03.2013 tarihinde 11888 yevmiye no'su ile TOKİ adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden oluşmuştur. Parsel üzerinde 10.04.2019 tarih 22373 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuştur.

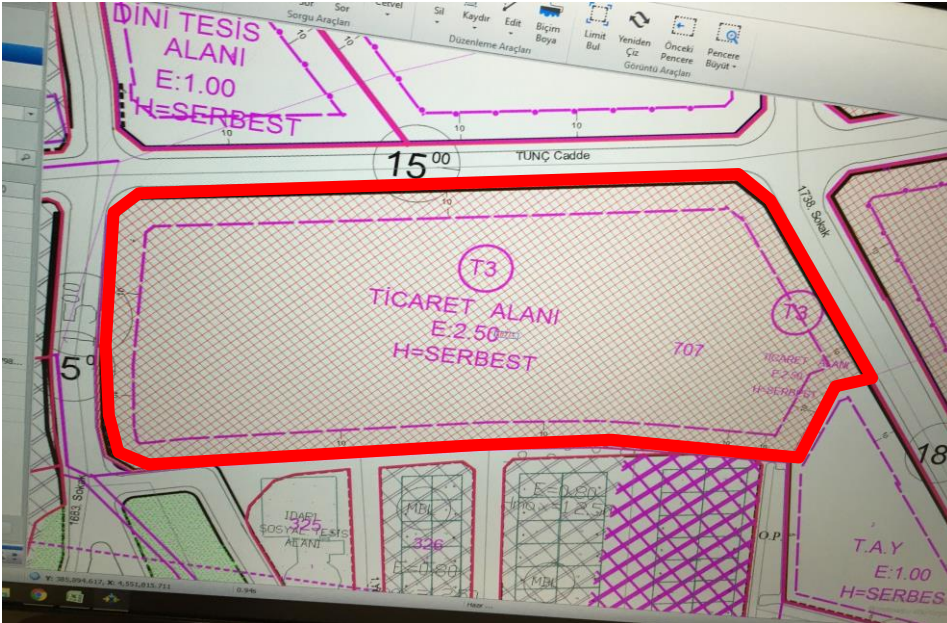
704 ada 5 parselin son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Esenyurt Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine göre; Değerleme konusu 707 Ada 1 Parsel 12.03.2012 tasdik tarihli 3682 Bakanlık Olur'u olan 10.11.2015 tadil tarihli 1/1000 Ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2.50, H:Serbest, Ticaret (T3) alanında, 704 Ada 5 Parsel 12.03.2012 tasdik tarihli 3682 Bakanlık Olur'u olan 10.11.2015 tadil tarihli 1/1000 Ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal 1,00, H:Serbest, Ticaret (T2) alanında kalmaktadır. Parsellerin terki bulunmamakta olup net imar parselleridir.

Ancak 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesinde "...imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" ve bununla bağlantılı olan 13. maddesinde "Geçici Madde 20- Bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur" şeklinde belirlenmiş olup bu maddelere istinaden uygulama yapılacaktır.





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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

Ancak 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesinde "...imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" ve bununla bağlantılı olan 13. maddesinde "Geçici Madde 20- Bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur" şeklinde belirlenmiş olup bu maddelere istinaden uygulama yapılacaktır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Esenyurt Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

704 Ada 5 Parsel D Blok için alınmış ruhsat üzerinde toplam inşaat alanı 7436,48 olarak yazılmıştır. Ruhsat üzerindeki alanların toplamı ise 7437,48 m2 olmaktadır. Toplam inşaat alanının sehven yazıldığı düşünülmektedir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 707 ADA 1 PARSEL													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI (M ²)	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	91	1	14	15	4C	10.985,32	1.257,26	2.981,51	15.224,09
B	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	25	2	5	7	4A	2.658,02	581,22	2.087,98	5.327,22
C	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	75	3	13	16	4C	9.024,90	889,82	12.910,88	22.825,60
D	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	280	3	28	31	5A	20.649,17	1.623,88	12.802,50	35.075,55
E	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN	74	2	19	21	5A	10.367,14		8.073,36	18.440,50
F	14.04.2017	2017/7850	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	150	1	25	26	5A	18.192,99	599,65	9.157,85	27.950,49
TOPLAM					695								124.843,45

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 704 ADA 5 PARSEL													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI (M ²)	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	29.06.2017	2016/32658	YENİ YAPI	OFİS+ İŞYERİ	6	1	1	2	3A		906,54	71,34	977,88
B	29.06.2017	2016/32658	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	44	3	8	11	4C	4.317,67	875,46	4.268,42	9.461,55
C	29.06.2017	2016/32658	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	43	3	8	11	4C	4.241,10	1.468,74	4.969,35	10.679,19
D	29.06.2017	2016/32658	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	44	2	11	13	4C	4.848,58	405,98	2.182,92	7.437,48
TOPLAM					137								28.556,10

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 707 ADA 1 PARSEL													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI (M ²)	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	91	1	14	15	4C	10.985,32	1.257,26	2.981,51	15.224,09
B	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	25	2	5	7	4A	2.658,02	581,22	2.087,98	5.327,22
C	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	75	3	13	16	4C	9.024,90	889,82	12.910,88	22.825,60
D	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	280	3	28	31	5A	20.649,17	1.623,88	12.802,50	35.075,55
E	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	74	2	19	21	5A	10.367,14		8.073,36	18.440,50
F	04.01.2019	2019/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	150	1	25	26	5A	18.192,99	599,65	9.157,85	27.950,49
TOPLAM					695								124.843,45

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 704 ADA 5 PARSEL													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI (M ²)	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	28.01.2019	2019/106	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS+ İŞYERİ	6	1	1	2	3A		906,54	71,34	977,88
B	28.01.2019	2019/106	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	44	3	8	11	4C	4.317,67	875,46	4.268,42	9.461,55
C	28.01.2019	2019/106	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	43	3	8	11	4C	4.241,10	1.468,74	4.969,35	10.679,19
D	28.01.2019	2019/106	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	44	2	11	13	4C	4.848,58	405,98	2.182,92	7.437,48
TOPLAM					137								28.556,10

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 707 ADA 1 PARSEL													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI (M ²)	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	91	1	14	15	4C	10.985,32	1.257,26	2.981,51	15.224,09
B	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	25	2	5	7	4A	2.658,02	581,22	2.087,98	5.327,22
C	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	75	3	13	16	4C	9.024,90	889,82	12.910,88	22.825,60
D	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	280	3	28	31	5A	20.649,17	1.623,88	12.802,50	35.075,55
E	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	74	2	19	21	5A	10.367,14		8.073,36	18.440,50
F	03.03.2020	2020/1209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ	150	1	25	26	5A	18.192,99	599,65	9.157,85	27.950,49
TOPLAM					695								124.843,45

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 70,3 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların ruhsatları alınmış 707 ada 1 parselde kat irtifakı kurulmuş olup inşaatları devam etmektedir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

704 Ada 5 Parsel için; SED Yapı Denetim Ltd. Şti. Merkez Efendi Mh. Mevlana Cd. No:95/4 Z.Burnu/İSTANBUL

707 Ada 1 Parsel için;UCK Yapı Denetim Ltd. Şti.Merkez Efendi Mh. Mevlana Cd. Sedeftepe Evleri Sitesi B blok No:96/5 Z.Burnu/İSTANBUL

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

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Orhangazi Mahallesi, 707 ada 1 parselde yer alan 23.264,07 m² alanlı arsa üzerinde ve 704 Ada 5 Parselde yer alan 11.412,97 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Semt Bahçekent 1-1 Projesidir. Tarafımıza gönderilen sözleşmede, İstanbul Esenyurt Hoşdere 6. Etap İkmal İnşaatı İşi olarak geçmektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

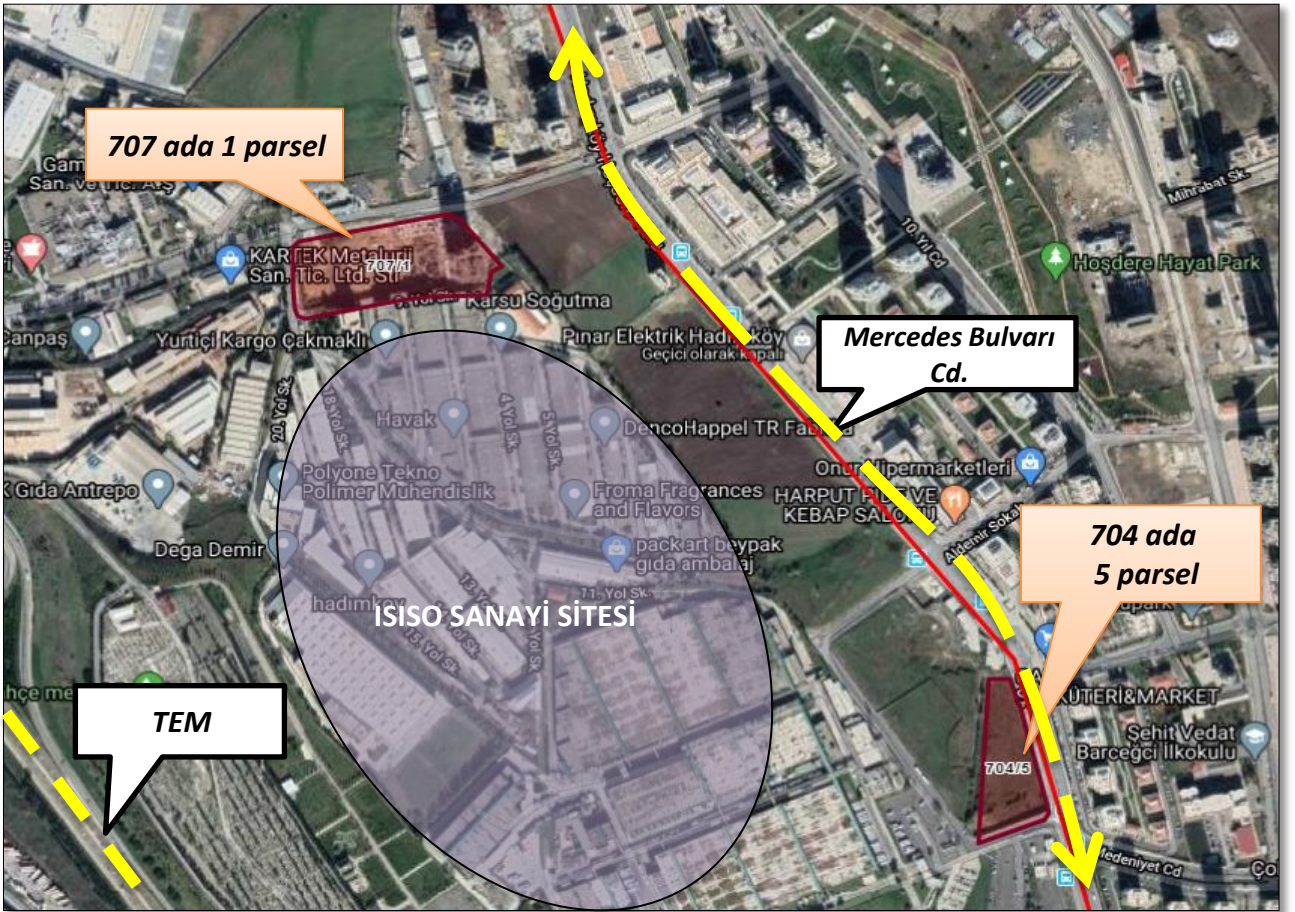
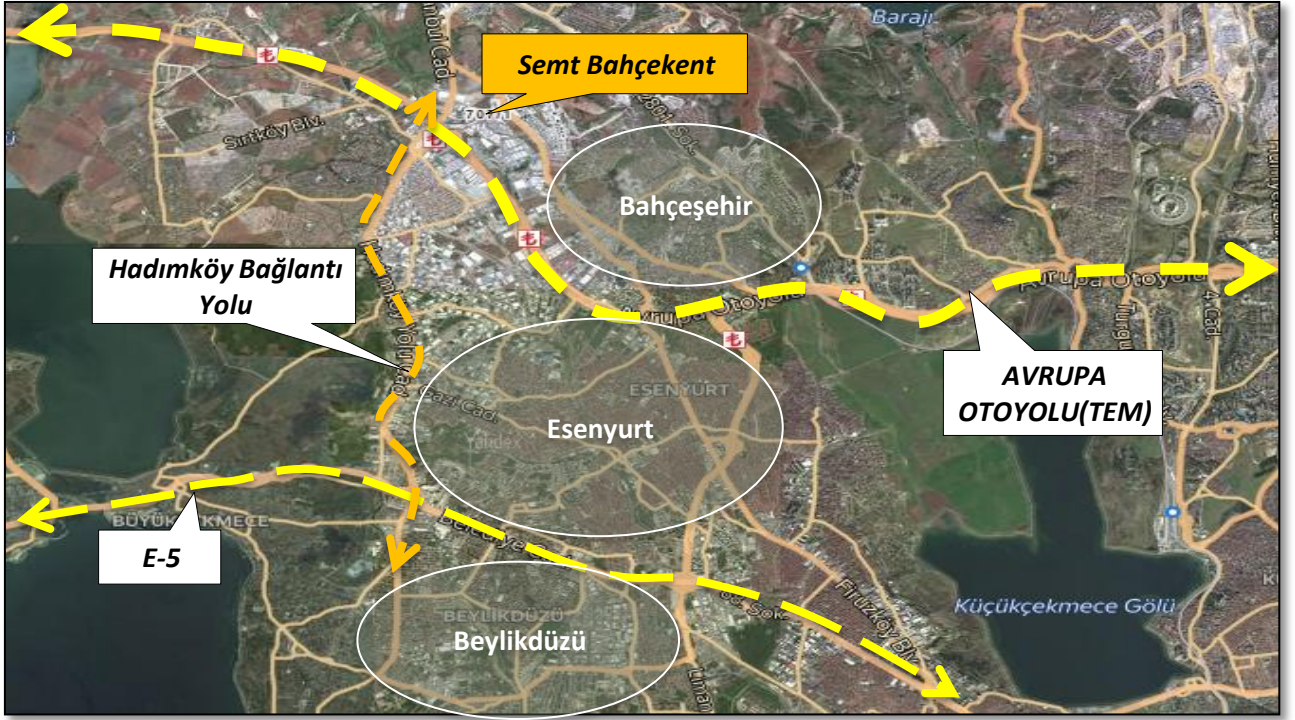
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde Mercedes Fabrikası, Gülbahçe Mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak konutları projesi, Avrupark Bahçekent projesi, Cadde Flora, Bahçekent Flora Projesi, sanayi siteleri ve boş arsalar,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

Bahçeşehir istikametinden Hadımköy istikametine giderken Mercedes Bulvarı üzerinden Avrupark Hayat Projesi köşesinden Tunç Caddesi'ne giriş yapılarak 707 ad 1 parselde yer alan taşınmazlara ulaşılabilir. 704 Ada 5 Parsel ise Mercedes Bulvarı üzerinde konumdadır.

Yapımı süren ve Mecidiyeköy-Esenyurt arasını 26 dk'ya indirecek olan Mecidiyeköy-Mahmutbey-Esenyurt metrosuna yakın konumuyla dikkat çeken Semt Bahçekent, Anadolu Yakası'na trafiksiz geçişi sağlayacak olan Halkalı-Marmaray yüksek hızlı tren hattının Esenyurt durağına çok yakın konumda yer alıyor. Ayrıca TEM Otoyolu, İstanbul Havalimanı ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yollarına yakın konumuyla ulaşımı kolaylaştıracak pek çok imkânı bir arada sunuyor.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Semt Bahçekent projesi 707 ada 1 adet parsel ve 704 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmektedir. **707 ada 1 parsel;** 23.264,07 m² yüzölçümlü, hemen hemen dikdörtgen şeklindedir. Parsel üzerinde A-B-C-D-E-F isimli 6 adet blok bulunmakta olup, A Blokta 83 adet mesken, 8 adet işyeri, B Blokta 21 adet mesken, 4 adet işyeri, C Blokta 69 adet mesken, 6 adet işyeri, D Blokta 275 adet mesken, 5 adet işyeri, E Blokta 74 adet mesken, F Blokta 147 adet mesken, 3 adet işyeri olmak üzere toplam 695 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde, B Blokta daire tipleri 2+1, 3+1 şeklinde, C Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde, D Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde, E Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde, F Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1 şeklindedir. Bloklarda bulunan tüm işyerleri (ticari birimler) depolu dükkan şeklindedir.

Mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

A Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere toplamda 15 kat ve 15.224,09 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 12.539,44 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 1.250,26 m² olarak tanımlanmıştır.

B Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplamda 7 kat ve 5.327,22 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 3.089,13 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 580,30 m² olarak tanımlanmıştır.

C Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplamda 16 kat ve 22.825,60 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 10.384,02 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 884,02 m² olarak tanımlanmıştır.

D Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplamda 31 kat ve 35.075,55 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 24.927,45 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 1.615,75 m² olarak tanımlanmıştır.

E Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+18 normal kat olmak üzere toplamda 21 kat ve 18.440,50 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 12.214,37 m² olarak tanımlanmıştır.

F Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplamda 26 kat ve 27.950,49 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alan 21.213,01 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 599,65 m² olarak tanımlanmıştır.

704 ada 5 adet parsel; 11.412,97 m² yüzölçümlü, hemen hemen yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde A-B-C-D isimli 4 adet blok bulunmakta olup, A Blokta 6 adet işyeri, B Blokta 36 adet mesken, 8 adet işyeri, C Blokta 34 adet mesken, 9 adet işyeri, D Blokta 40 adet mesken, 4 adet işyeri, olmak üzere toplam 137 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blokta işyerleri depolu dükkan şeklinde, B Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde, C Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1, şeklinde, D Blokta daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1 şeklindedir. Bloklarda bulunan işyerleri (ticari birimler) , B Blok 42, C Blok 41, D Blok 42 haricindekiler depolu dükkan şeklindedir.

Mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

A Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında bodrum+zemin kat olmak üzere toplamda 2 kat ve 977,88 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dükkanların satışa esas alanı 906,5 m² olarak tanımlanmıştır.

B Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplamda 11 kat ve 9461,55 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alanı 5182,42 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 875,38 m² olarak tanımlanmıştır.

C Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplamda 11 kat ve 10.679,19 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alanı 5070,64 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 1470,53 m² olarak tanımlanmıştır.

D Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+10 normal kat olmak üzere toplamda 13 kat ve 7436,48 m² alana sahiptir. Çarşaf listede dairelerin satışa esas alanı 5658,06 m² olarak, dükkanların satışa esas alanı 406,61 m² olarak tanımlanmıştır.

Değerleme konusu Semt Bahçekent projesi dahilinde 707 ada 1 parsel üzerinde 695 adet bağımsız birimden, 704 ada 5 parsel ise 137 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 153.399,55 m² dir.

Projede her iki parsel üzerinde Çarşaf Listelere göre, satılabilir konut alanı 100.133,65 m², satılabilir dükkan alanı 8589 m² dir. Toplam satılabilir alanı 108.722,65 m² dir. Eklenti Depo alanları ise 3231,05 m² dir.

Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %70,3 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların alanları belirtilirken, Yapı Ruhsatları, Mimari projeler ve Emlak Konut GYO tarafından gönderilen Çarşaf Listeler esas alınmıştır. Bağımsız Bölümlere ait olan alanlar, taşınmaz tipleri yönleri vb. Bilgiler ise onaylı çarşaf listeler üzerinden alınmıştır.

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

Taşınmazlar için ruhsat belgeleri alınmış olup, inşaatların devam ettiği gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az eğimli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropolen alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır.Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. 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 salgını nedeniyle 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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyi olup ayrıca yeni açılacak olan metro ve marmaray bağlantıları da konu taşınmazlara yakın konumda olacaktır.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halinde olup inşaat seviyesi düşüktür.
- * Bölgede benzer özellikte çok sayıda 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 İstanbul Esenyurt Hoşdere 6. Etap İkmal İnşaat İş'i'ne (707 Ada 1 Parsel) ve 704 Ada 5 Parsel 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. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 REAL EMLAK

Tel 0 212 509 90 70

Taşınmazların yakınında Mercedes Bulvarı üzerinde (26 parsel) yer alan emsal:1.00, h:serbest, 46.750 m² net ticaret imarlı arsa için 350.625.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	46750 .-M ²	350.625.000 .-TL	7.500	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 530 522 87 63

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m² arsanın 419 m²lik hissesi 870.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	419 .-M ²	870.000 .-TL	2.076	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

3 HAKAN EMLAK

Tel 0 532 247 52 14

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, hmax: 9,50, 1.800 m² net konut imarlı arsa için 5.400.000.-TL istenilmektedir.

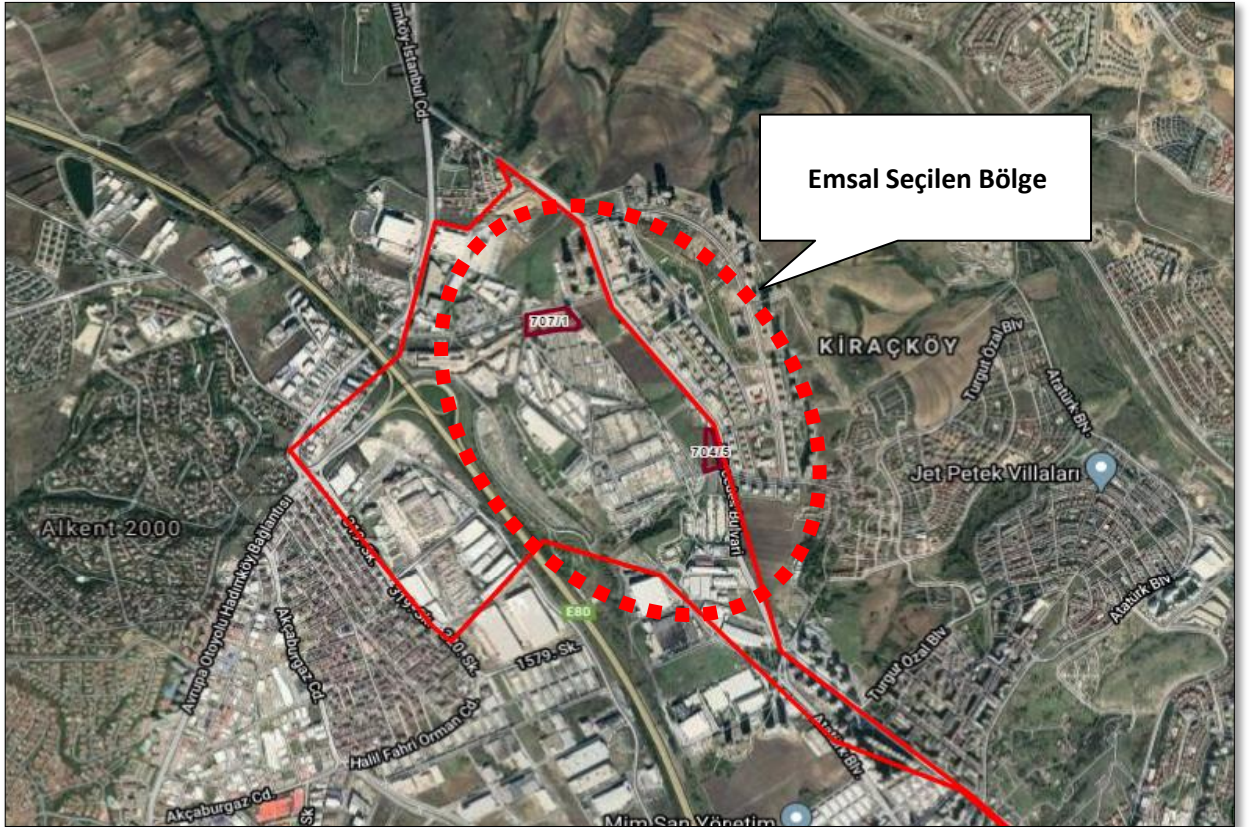
SATILIK	1800 .-M ²	5.400.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 AVRUPARK BAHÇEKENT TURİYAP

Tel 0 212 931 94 93

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m² arsanın 365 m²lik hissesi 912.500.-TL istenilmektedir.

SATILIK	365 .-M ²	912.500 .-TL	2.500 .-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)
Furkan Özen Gayrimenkul 0 536 997 93 27	1+1 8. kat	77m ²	400.000 TL	5.195 TL/m ²
Mega Home 0 505 088 02 34	2+1 6. kat	132m ²	760.000 TL	5.758 TL/m ²
Hayat İstanbul Emlak 0 532 485 55 36	3+1 4. kat	150m ²	850.000 TL	5.667 TL/m ²
Furkan Özen Gayrimenkul 0 546 674 32 63	3+1 4. kat	173m ²	980.000 TL	5.665 TL/m ²
Ortalama				5.620 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Kom Gayrimenkul Hizmetleri Bahçeşehir 0 531 396 40 90	1+1 14. kat	77m ²	1.800 TL	23 TL/m ²
Marmara Property 0 552 302 25 85	2+1 3. kat	130m ²	2.700 TL	21 TL/m ²
Furkan Özen Gayrimenkul 0 546 674 32 63	3+1 8. kat	165m ²	3.200 TL	19 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	4+1 2. kat	208m ²	5.500 TL	26 TL/m ²
Ortalama				23 TL/m ²

2- Avrupark Bahçekent Projesi



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	1+1 18. kat	74m ²	399.000 TL	5.392 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	2+1 5. kat	117m ²	660.000 TL	5.641 TL/m ²
Hayat İstanbul Emlak 0 532 485 55 36	3+1 2. kat	154m ²	900.000 TL	5.844 TL/m ²
Bahçekent Avrupark Turyap 0 531 822 79 26	4+1 6. kat	186m ²	1.155.000 TL	6.210 TL/m ²
Ortalama				5.864 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak 0 555 991 75 37	1+1 15. kat	64m ²	1.400 TL	22 TL/m ²
Furkan Özen Gayrimenkul 0 546 674 32 63	2+1 11. kat	120m ²	2.500 TL	21 TL/m ²
Center Gayrimenkul Real Estate 0 507 339 96 13	3+1 10. kat	155m ²	3.000 TL	19 TL/m ²
Center Gayrimenkul Real Estate 0 507 339 96 13	4+1 6. kat	186m ²	4.000 TL	22 TL/m ²
Ortalama				21 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. Projede inşaat halinde olup, nakit alımlarda %20 oranında iskonto yapılmaktadır.



1+1	75	388.000	5.173
2+1	129	583.000	4.519
3+1	149	650.000	4.362
4+1	187	959.000	5.128
Ortalama			4.778

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)
Leyla Saral Real Estate 0 534 429 95 82	1+1 1. kat	81m ²	435.000 TL	5.370 TL/m ²
Remax Select 0 530 748 55 79	2+1 1. kat	113m ²	710.000 TL	6.283 TL/m ²
Venüs Real Estate 0 533 631 27 56	3+1 5. kat	150m ²	860.000 TL	5.733 TL/m ²
Akzirve Gayrimenkul 0 533 897 64 79	4+1 3. kat	206m ²	1.243.000 TL	6.034 TL/m ²
Ortalama				5.905 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Akzirve Gayrimenkul 0 533 897 64 79	1+1 5. kat	60m ²	1.600 TL	27 TL/m ²
Life34 Danışmanlık 0 532 673 80 86	2+1 4. kat	120m ²	2.400 TL	20 TL/m ²
Merve Group 0 537 027 37 70	3+1 13. kat	150m ²	3.000 TL	20 TL/m ²
Ortalama				21 TL/m ²

Ticaret Emsalleri

Satılık Ticaret Emsalleri

1 Atlas Gayrimenkul

Tel 0 212 450 25 35

Tual Bahçekent Sitesi'nde A2 blokda yer alan zemin katta konumlu depolu dükkan 127 m²'den (deposu 47 m²) pazarlanmakta olup, 2.100.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	127 .-M ²	2.100.000 .-TL	16.535 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 533 693 16 96

Tual Bahçekent Sitesi'nde B2 blokda yer alan 1. katta konumlu dükkan için 615.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	40 .-M ²	615.000 .-TL	15.375 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 Avrupark Turyap

Tel 0 212 931 94 93

Tual Bahçekent Sitesi'nde yer alan cadde cepheli zemin katta konumlu depolu dükkan için 1.800.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	130 .-M ²	1.800.000 .-TL	13.846 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Suta Gayrimenkul

Tel 0 212 696 82 14

Mercedes Bulvarı üzerinde Cadde Flora projesinde cadde cepheli ara bölümde konumlu 289 m² alana sahip depolu dükkan için 1.850.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	289 .-M ²	1.850.000 .-TL	6.401 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 1.000-2.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 707 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parselde buna göre baz alınmıştır. Karşılaştırma tablosunda kullanılan parselin kat irtifakı kurulu olması diğer parsellere değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.)

Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

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

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

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir. Bu emsallere göre değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 4.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında değiştiği ancak satış rakamları üzerinden %20 gibi önemli oranda iskonto uygulandığı görülmüştür. Ortalama konut birim m² değeri olarak 3.930.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² normal kat bir daire için hazırlanmıştır)

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 6.800.-TL/m² ile 11.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup iskonto oranları düşünülerek dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak 8.000.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² bir dükkan için hazırlanmıştır)

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) 707 Ada 1 Parsel				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		870.000	5.400.000	912.500
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	23.264,07 m ²	419	1.800	378
BİRİM M ² DEĞERİ		2.076	3.000	2.414
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E:2.50	E:0.50	E:0.50	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Ticaret	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Hisseli	Tam	Hisseli
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-25%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.590	2.388	2.850	2.535

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
707	1	23.264,07	2.590	60.253.941,30	60.254.000,00
704	5	11.412,97	1.550	17.690.103,50	17.690.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				77.944.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- TUAL BAHÇEKENT	2- AVRUPA PARK BAHÇEKENT	3- STRADA BAHÇEŞEHİR
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	100	5.620	5.864	5.905
BİRİM M ² DEĞERİ		BENZER	BENZER	BENZER
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KAT		BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		Bitmiş	Bitmiş	Bitmiş
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İnşaa halinde	İYİ	İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-32%	-32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.930	3.799	3.988	3.992

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		1.350.000	1.250.000	1.800.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN	100,00	127	130	289
BİRİM M ² DEĞERİ		10.630	9.615	6.228
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			DEPOLU
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
CEPHE				KÖTÜ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-20%	28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.000	8.336	7.692	7.972

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. 707 Ada 1 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuş olup 704 ada 5 parsel için oluşturulan emsal tablosu göz önünde bulundurularak şerefiyesi oranında değer takdir edilmiştir.

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

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 4A yapı sınıfına ait birim maliyet, 3A 1100 TL/m², 1.550-TL/m²'dir. 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2400-TL/m²'dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti 707 Ada 1 Parsel									
A BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	15.224,09	M ²	=	30.448.180	.-TL	
B BLOK	1.550	.-TL/M ²	X	5.327,22	M ²	=	8.257.191	.-TL	
C BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	22.825,60	M ²	=	45.651.200	.-TL	
D BLOK	2.400	.-TL/M ²	X	35.075,55	M ²	=	84.181.320	.-TL	
E BLOK	2.400	.-TL/M ²	X	18.440,50	M ²	=	44.257.200	.-TL	
F BLOK	2.400	.-TL/M ²	X	27.950,49	M ²	=	67.081.176	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	279.876.267	.-TL

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti 704 Ada 5 Parsel									
A BLOK	1.100	.-TL/M ²	X	977,88	M ²	=	1.075.668	.-TL	
B BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	9.461,55	M ²	=	18.923.100	.-TL	
C BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	10.679,19	M ²	=	21.358.380	.-TL	
D BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	7.437,48	M ²	=	14.874.960	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	56.232.108	.-TL
İki Parsel Toplam İnşaat Maliyeti							=	336.108.375	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 olacağı varsayılmıştır.

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

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %1 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam bina inşa maliyetinin %7'İ oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 336.108.375
Çevre düzeni, peyzaj (%1)	= 3.361.084
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 339.469.459
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B)	= 3.394.695
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 342.864.153
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1) (D)	= 3.394.695
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 346.258.848
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 70,30%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 241.033.500

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	77.944.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	342.864.153 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1) (D) =	3.394.695
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((İnşaat Maliyeti)*%7) =	29.456.571 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	453.659.419 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	453.659.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	342.864.153 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	70,30%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	241.033.500 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 70,30%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 41,44%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 29.456.571 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 41,44%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	12.205.919 .-TL
---	------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 3.394.695 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 41,44%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	1.406.660 .-TL
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	77.944.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	241.033.500	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	1.406.660	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	12.205.919	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 332.590.079	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 332.590.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	453.659.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	332.590.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,50 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 inşaa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %16,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Semt Bahçekent Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 100.133,65m², işyeri alanı 8589 m² olmak üzere toplam 108.722,65 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 3.930.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı, son dönem ise %25 artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 8589 m²'dir. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 8.000.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı, son dönem ise %25 artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~631.073.865.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 416.251.554.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	416.251.554	.-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 Değeri (.-TL)	336.108.375 TL
----------------------------------	-----------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	332.590.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	453.659.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	416.251.554 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 değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

6.5.2 - 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. Tahsis ve eklenti alanları değerlemede dikkate alınmıştır.

Proje kapsamındaki 832 adet bağımsız bölümün (ticari birimler için anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

832 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	471.000.000 .-TL
--	-------------------------

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

İstanbul Esenyurt Hoşdere 6.Etap İnşaat İkmal İşİ Sözleşmesi 24.12.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. (Şirket) ile Siyahkalem Müh.İnş. Ve Tic.A.Ş arasında imzalanmıştır. Sözleşme konusu 707 ada 1 parsel ve 704 ada 5 parsel üzerinde geliştirilecek projelerin yapım işidir. Sözleşmeye göre belirlenen yapım işlerinin en fazla %10 oranında artış sağlanabilecektir (İnşaat m2 olarak artış %10 dur.). Sözleşme anahtar teslim götürü sözleşmesi olup Yüklenici (Siyahkalem İnş.Tic.A.Ş) sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 448.000.000 TL + KDV bedelle yapmayı taahhüt etmiştir. Sözleşmeye göre yüklenici bu iş ve işlemleri tamamını yer teslimi tarihinden başlayarak 485 gün (Geçici Kabule Hazırlamak için) içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

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

Müşteri talebi doğrultusunda 53 adet taşınmazın kira değeri analizi yapılmıştır.

53 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Kira Değeri (KDV hariç - TL)	285.936 .-TL
--	---------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz proje niteliklidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - 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.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

7 - SONUÇ

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

18.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
332.590.000	359.197.200
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
416.251.554	449.551.678

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamındakikate 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.