

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN KAYABAŞI 7. ETAP PROJESİ (AVRASYA KONUTLARI)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	17.12.2020
RAPOR TARİHİ	18.12.2020
RAPOR NO	EML-2008056
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 993 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN KAYABAŞI 7. ETAP PROJESİ (AVRASYA KONUTLARI)
DEĞERLEME ADRESİ	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ LOKMAN HEKİM SOKAK 993 ADA 4 PARSEL
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 - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 500 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme

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 Başakşehir Kayabaşı 7. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Başakşehir Kayabaşı 7.Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008056 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910162	EML-2006059	
Rapor Tarihi	12.12.2019	19.06.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 458 ADA 34 PARSEL İLE 993 ADA 4 PARSEL	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	182.459.000	151.757.914	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 993 PARSEL:4
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE AVRASYA KONUTLARI PROJESİ BAŞLAMISHTIR.
İMAR DURUMU	EMSAL: 1,35, YENÇOK: SERBEST "KONUT ALANI"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	174.564.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	146.000.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	467.507.020,85 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	256.000.000,00 TL

--

2.1 - Tapu Kayıtları

993 ADA 4 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: KAYABAŞI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 993
Parsel No	: 4
Alanı	: 39.031,98 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 19388
Cilt No	: 144
Sayfa No	: 14222
Tapu Tarihi	: 09.08.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 29.09.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

993 Ada 4 Parsel Üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

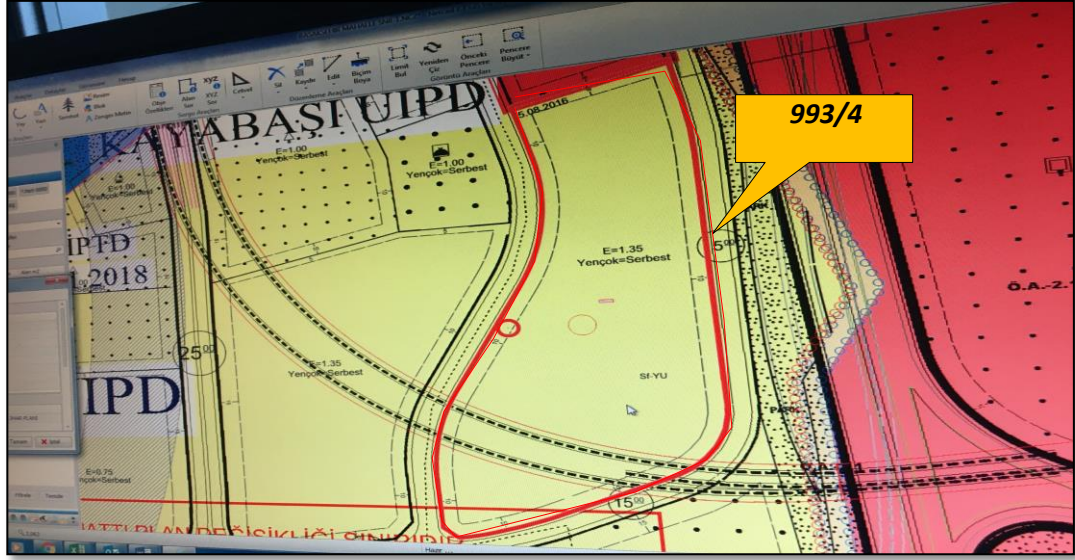
993 ada 4 parselin mülkiyeti 09.08.2019 tarihinde T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

993 ada 4 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E: 1,35, Yençok: Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haiz olup Raylı Toplu Taşıma Hattından etkilenmektedir.

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.



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

Taşınmazların İmar durumu son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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 yapıncaya 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

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

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

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	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
993	4	A1	19.06.2020	260	YENİ YAPI	MESKEN	32	4C	1	9	10	3.466,11		1.430,31	4.896,42
993	4	A2	19.06.2020	261	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	37	4C	3	9	12	3.789,42	165,39	1.655,12	5.609,93
993	4	B1	19.06.2020	262	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	47	4C	2	11	13	6.121,74	453,86	2.183,48	8.759,08
993	4	B2	19.06.2020	263	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	43	4C	2	10	12	5.537,82	453,86	2.075,32	8.067,00
993	4	B3	19.06.2020	264	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	47	4C	2	11	13	6.121,74	453,86	2.183,48	8.759,08
993	4	C1	19.06.2020	265	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	41	4C	2	9	11	5.832,00	505,96	2.184,06	8.522,02
993	4	C2	19.06.2020	266	YENİ YAPI	MESKEN	34	4C	2	8	10	5.701,28		2.192,78	7.894,06
993	4	D1	19.06.2020	267	YENİ YAPI	MESKEN	84	4C	2	10	12	6.398,66		2.214,44	8.613,10
993	4	D2	19.06.2020	268	YENİ YAPI	MESKEN -İŞYERİ	78	4C	1	10	11	5.493,24	370,20	1.736,02	7.599,46
993	4	E1	19.06.2020	269	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	1	5	6	1.818,10		649,17	2.467,27
993	4	E2	19.06.2020	270	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	1	5	6	1.818,10		649,17	2.467,27
993	4	E3	19.06.2020	271	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	1	5	6	1.818,10		649,17	2.467,27
993	4	E4	19.06.2020	272	YENİ YAPI	MESKEN	10	3B	1	5	6	1.818,10		649,17	2.467,27
993	4	T1	19.06.2020	273	YENİ YAPI	İŞYERİ	3	3B	1	1	2		168,49	61,91	230,40
993	4	T2	19.06.2020	274	YENİ YAPI	İŞYERİ	3	3B	1	1	2		168,40	78,02	246,42
993	4	T3	19.06.2020	275	YENİ YAPI	İŞYERİ	2	3B	1	1	2		119,88	75,96	195,84
993	4	T4	19.06.2020	276	YENİ YAPI	İŞYERİ	3	3B	1	1	2		169,51	76,91	246,42
993	4	T5	19.06.2020	277	YENİ YAPI	İŞYERİ	5	3B	1	1	2		304,08	126,61	430,69
993	4	T6	19.06.2020	278	YENİ YAPI	İŞYERİ	1	3B		2	2		576,70	188,24	764,94
993	4	OTOPARK SOSYAL TESİS	19.06.2020	279	YENİ YAPI	GARAJ		3B	2		2			15.261,29	15.261,29

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

993 ada 4 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, inşaat seviyesi %13 tür.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

993 ada 4 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje henüz inşaat halinde olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

BK Yapı Denetim Ltd. Şti. - Piri Paşa Mh. Dirlik Sk. No:5/10 Beyoğlu/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 993 ada 4 parsel 39.031,98 m² yüz ölçümüne sahip olup, parsel "Arsa" niteliğindedir. 993 ada 4 parsel geometrik açıdan çokgen şeklinde, topoğrafik olarak eğimli yapıda olup, parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konut+ticaret projesi geliştirmek için ruhsat alınmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla Atatürk Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, O3 Kuzey Yanyal Caddesi takip edilir. Sağda Olimpiyat Stadı Yolu Caddesi'ne dönülür, yaklaşık 2 km ilerledikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur. Yakın çevresinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, İbn Haldun Üniversitesi, Emlak Konut Başakşehir Kayabaşı Evleri, Kayaşehir Millet Bahçesi bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 6,7 km, D-100 Karayolu'na takribi 16 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 17 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 24 km uzaklıktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesinde konumlu 39.031,98 m² yüz ölçümlü 993 ada 4 parseldir. Taşınmaz tapuda Arsa niteliklidir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk formunda olup topografik olarak hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır.

993 Ada 4 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 19 adet Blok (A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E3, E4, T1, T2, T3, T4, T5, T6) tanımlanmıştır. T tipi bloklar ticari bloklardır. Ayrıca A2, B1, B2, B3, C1, D1 blokların alt katları ticari olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 1+1,2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 47 adet ticari, 453 adet konut birimi olmak üzere toplam 500 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 95.965,23 m2 dir.**

Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre A1 blok 1 bodrum, zemin, 8 normal kattan oluşmakta olup toplam 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. A2 blok 3 bodrum, zemin, 8 normal kattan oluşmakta olup toplam 37 bağımsız bölümden oluşmaktadır. B1 blok 2 bodrum, zemin, 10 normal kattan oluşmakta olup toplam 47 bağımsız bölümden oluşmaktadır. B2 blok 2 bodrum, zemin, 9 normal kattan oluşmakta olup toplam 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır. B3 blok 2 bodrum, zemin, 10 normal kattan oluşmakta olup toplam 47 bağımsız bölümden oluşmaktadır. C1 blok 2 bodrum, zemin, 8 normal kattan oluşmakta olup toplam 41 bağımsız bölümden oluşmaktadır. C2 blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşmakta olup toplam 34 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D1 blok 2 bodrum, zemin, 9 normal kattan oluşmakta olup toplam 84 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D2 blok 1 bodrum, zemin, 9 normal kattan oluşmakta olup toplam 78 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E1 blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E2 blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E3 blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E4 blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

T1, T2, T3, T4, T5, T6 ticari bloklar olup, T1 blokta 3, T2 blokta 3, T3 blokta 2, T4 blokta 3, T5 blokta 5, T6 blokta 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 4.026,46 m2, Konut Alanı: 63.426,14 m2 dir.
Toplam Satılabilir alan 67.452,60 m2 dir.

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

993 ada 4 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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

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

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

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

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

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

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, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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 yansığını 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 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih eden bir bölgede yer almaktadır.
- * Yeni açılan şehir hastanesine yakın konumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

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

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İcradan Satılık Arsa

Ziya Gökalp (İkitelli-II) Mahallesi'nde konumlu 64.339,23 m² yüzölçümlü emsal: 1,50 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip arsa için 186.600.000 TL muhammen bedel takdir edilmiş olup, 18.10.2018 tarihinde satılmıştır. (1425 ada (e:4) 9 parsel)

SATILIK	64.339 .-M ²	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

2 Başakşehir Belediyesi'nden Satılık

Ziya Gökalp (İkitelli 2) Mahallesi'nde konumlu emsal: 1,5 konut imarlı 90.083,81 m² yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 238.750.000 TL olarak takdir edilmiş olup, 28.06.2018 tarihinde arsaların ihalesi yapılmıştır. (1426 ada (e:4) 8-9-10-11 parsel)

SATILIK	90.084 .-M ²	238.750.000 .-TL	2.650 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

3 REALITY WORLD - 0532 516 66 76

Taşınmaza yakın konumda imarsız bölgede yer alan 127 ada 2 parsel satılıktır. ~9.620 m² alanlı olup, 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILMIŞ	9620 .-M ²	15.000.000 .-TL	1.559 .-TL/M ²
-----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 TURYAP BAŞAKŞEHİR 1.ETAP - 0532 645 55 89

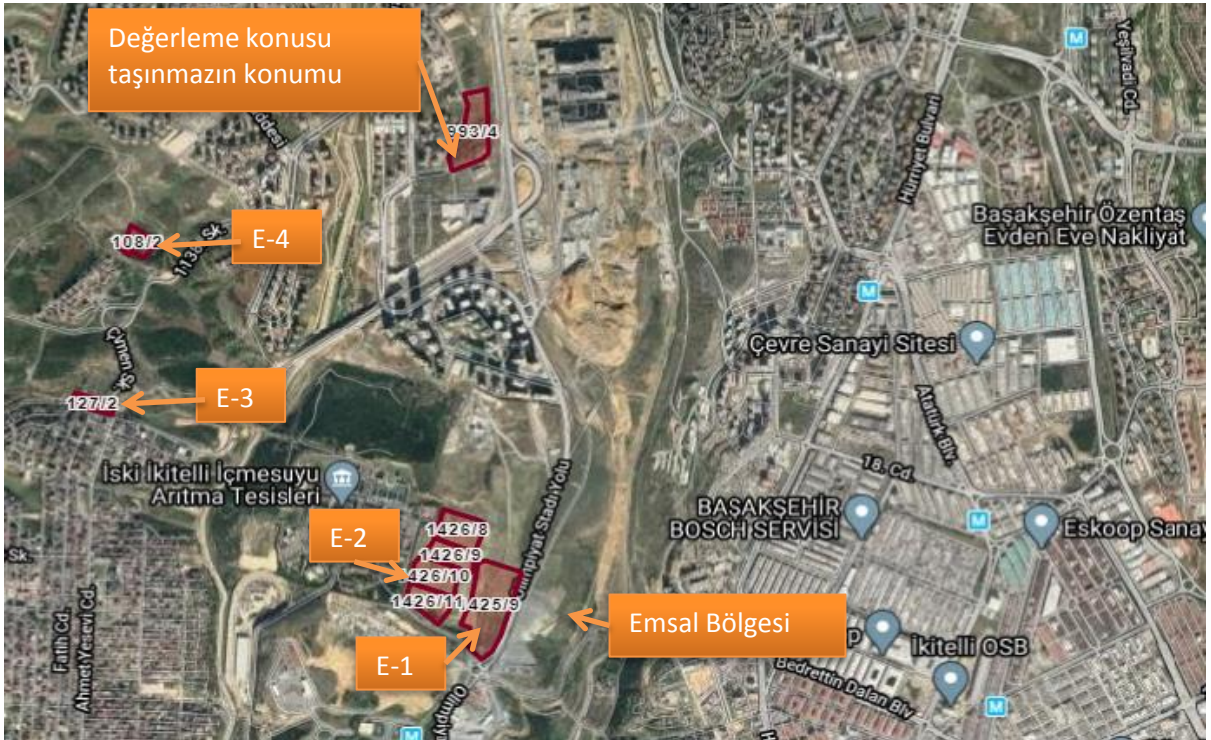
Taşınmaza yakın konumda kısmen konut, kısmen yol ve kısmen eğitim tesis alanında kalan 108 ada 2 parsel satılıktır. ~12.825 m2 alanlı olup, 19.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Brut parseller olup terkleri yapılacaktır. 3 ay önce taşınmaz için 17.450.000.-TL istenildiği bilinmektedir.

SATILIK	12825 .-M ²	19.750.000 .-TL	1.540	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

5 BERAT GAYRİMENKUL&DANIŞMANLIK - 0 212 487 60 10

Başakşehir Mahallesi'nde, konumu belirtilmemiş olup ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa ~930 m2 alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 6.975.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	930 .-M ²	6.975.000 .-TL	7.500	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------



Konut Emsalleri

1- NİDAPARK KAYAŞEHİR



Nidapark Kayaşehir projesi Nidakule, Zümrüt, Elmas ve Yakut olmak üzere 4 etaptan oluşmaktadır. Nidakule Kayaşehir A+ ofis bloğudur. Zümrüt etabı 2+1 ve 3+1 olmak üzere 319 daire 3 konut bloğundan oluşmakta olup cadde dükkânlarının bulunduğu ticari ünite bloğu bulunmaktadır. 7 bloktan oluşan Nidapark Kayaşehir Yakut'ta 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 470 daire yer almaktadır. Nidapark Kayaşehir Elmas daha az katlı üç blokta 4+1 ve 5+1 olmak üzere 54 daireden oluşmaktadır. Nidakule inşaatı devam etmekte olup, diğer etaplarda 2018 yılında oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İnvestate 0 212 488 77 71	2+1 11. kat (Zümrüt)	115m ²	990.000 TL	8.609 TL/m ²
Emir Emlak 0 532 485 55 36	3+1 12. kat (Yakut)	174m ²	1.650.000 TL	9.483 TL/m ²
Worldwide Gayrimenkul 0 212 487 99 99	4+1 4. kat (Elmas)	214m ²	2.100.000 TL	9.813 TL/m ²
Ortalama				9.423 TL/m ²

2- BULVAR İSTANBUL



Özülke ve Özkar Ortak Girişimi'nin hayata geçirdiği Bulvar İstanbul projesi 2 etapta 1.555 konuttan meydana gelmektedir. Bulvar İstanbul'da 1+1 daireler 113m²-122m², 2+1 daireler 125m²-144m², 3+1 daireler 150m²- 193m², 4+1 daireler 174m²- 222m², 5+1 daireler 240m²- 276m² alana sahiptir.2016 yılında oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Geylani Gayrimenkul 0 212 803 19 00	2+1 3. kat	139m ²	940.000 TL	6.763 TL/m ²
Eskidji Gayrimenkul 0 531 822 79 26	3+1 1. kat	168m ²	1.149.000 TL	6.839 TL/m ²
Piramit Emlak 4.Etap Başakşehir 0 212 487 05 20	4+1 2. kat	205m ²	1.500.000 TL	7.317 TL/m ²
Ortalama				7.010 TL/m ²

3- AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR



Avrupa Konutları Başakşehir projesi 72 bin 706 metrekarelik arsa üzerinde, 3 etaptan meydana gelmektedir. Avrupa Konutları Başakşehir'de 941 daire ve 27 ticari ünite bulunmaktadır. 2+1 daireler 124m²-150m², 3+1 daireler 162m²-190m², 4+1 daireler 200m²-226m², 5+1'ler 278m² alana sahiptir. 2018 yılında oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
2E Gayrimenkul 0 212 696 60 59	2+1 17. kat	135m ²	1.100.000 TL	8.148 TL/m ²
Botanik Gayrimenkul 0 212 401 69 79	3+1 21. kat	168m ²	1.670.000 TL	9.940 TL/m ²
Berat Emlak 0 533 512 46 52	4+1 7. kat	214m ²	2.200.000 TL	10.280 TL/m ²
Ortalama				9.613 TL/m ²

4- PARK MAVERA 3



Park Mavera 3 projesi 50 bin 696 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilmiştir. Dokuz blok ve toplam 723 daireden oluşan projede 2+1'ler brüt 124m²-159m², 3+1'ler 169m²-233m², 4+1'ler 207m²-293m², 5+1'ler 220m²- 262m² alana sahiptir. Oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century21 Albayrak 0 212 488 22 00	2+1 11. kat	135m ²	1.220.000 TL	9.037 TL/m ²
Marde Gayrimenkul 0 212 576 76 96	4+1 10. kat	209m ²	1.900.000 TL	9.091 TL/m ²
Vilayet Gayrimenkul 0 212 697 03 03	5+1 6. kat	255m ²	2.820.000 TL	11.059 TL/m ²
Ortalama				9.917 TL/m ²

Dükkan Emsalleri

1 KANALİSTAN GAYRİMENKUL

Tel 0212 687 40 40

İbn Haldin Üniversitesi altında yer alan tek dükkan olarak pazarlanmaktadır. 250 m2 kapalı ve 250 m2 açık alan kullanımlı olarak beyan edilmiştir. Söz konusu taşınmaz için 4.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz için 3 ay nöce istenen rakam 4.250.000.-TL'dir.

SATILIK	250 .-M ²	4.750.000 .-TL	19.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 KAYAŞEHİR EMLAK DÜNYASI

Tel 0212 777 34 44

Giriş Kayaşehir cadde dükkanlarından 55m2 düz giriş dükkandır. Ana cadde cepheli olup 625.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	55 .-M ²	625.000 .-TL	11.364 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 SERRA EMLAK

Tel 0212 500 17 00

Kayaşehir Bulvarı üzerinde Emlak Konut cadde dükkanlarından 50 m2 alanlı olarak pazarlanan iki katlı (giriş +asma) taşınmaz için 1.700.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	50 .-M ²	1.700.000 .-TL	34.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR

Tel 0 212 488 11 66

Park Maveria 1 sitesinde cadde dükkanlarından 210 m2 alanlı olarak pazarlanan iki katlı (alt kat:110m² +giriş kat:100 m²) taşınmaz için 3.050.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. 10.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	210 .-M ²	3.050.000 .-TL	14.524 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 6.000.-TL/m² ila 11.000.-TL/m² aralığında satışta olduğu görülmüştür.

Dükkan birimleri cadde cephe olarak konumlanmış olup, projedeki dükkanların çoğu şehir hastanesi ile karşılıklı konumdadır. Emsal dükkanların bir kısmı benzer konumda olup, Kayabaşı Bulvarı'nda yer alan emsalin konumu çok daha iyi olarak değerlendirilmiştir.

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) (993 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		15.000.000	17.450.000	6.975.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	39.031,98 m ²	9.620	12.825	930
BİRİM M ² DEĞERİ		1.559	1.361	7.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,35	İMARSIZ	E:1.00	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 50%	KÖTÜ 25%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	KONUT	İMARSIZ	Konut-Yol-Eği.	KONUT+TİC
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 50%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	NET	BRÜT	BRÜT	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		127%	77%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.740	3.540	2.408	5.265

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
993	4	39.031,98	3.740	145.979.605	146.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NİDAPARK KAYAŞEHİR	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	PARK MAVERA 3
SATIŞ FİYATI		990.000	1.100.000	1.220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	115 8.609	135 8.148	135 9.037
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		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		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.310	7.317	6.926	7.681

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		4.750.000	625.000	1.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	250 19.000	55 11.364	50 34.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT	ZEMİN			2 KATLI
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		AÇIK ALANLI ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-19%	-10%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-15%	-41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.000	15.314	9.659	20.026

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 3.740.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlanmamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 993 ada 4 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

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

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1450.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m²dir.

993 ada 4 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (993 Ada 4 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
993 ada 4 parsel									
A1	2.400	.-TL/M ²	X	4.896,42	M ²	=	11.751.408	.-TL	
A2	2.400	.-TL/M ²	X	5.609,93	M ²	=	13.463.832	.-TL	
B1	2.400	.-TL/M ²	X	8.759,08	M ²	=	21.021.792	.-TL	
B2	2.400	.-TL/M ²	X	8.067,00	M ²	=	19.360.800	.-TL	
B3	2.400	.-TL/M ²	X	8.759,08	M ²	=	21.021.792	.-TL	
C1	2.400	.-TL/M ²	X	8.522,02	M ²	=	20.452.848	.-TL	
C2	2.400	.-TL/M ²	X	7.894,06	M ²	=	18.945.744	.-TL	
D1	2.400	.-TL/M ²	X	8.613,10	M ²	=	20.671.440	.-TL	
D2	2.400	.-TL/M ²	X	7.599,46	M ²	=	18.238.704	.-TL	
E1	1.700	.-TL/M ²	X	2.467,27	M ²	=	4.194.359	.-TL	
E2	1.700	.-TL/M ²	X	2.467,27	M ²	=	4.194.359	.-TL	
E3	1.700	.-TL/M ²	X	2.467,27	M ²	=	4.194.359	.-TL	
E4	1.700	.-TL/M ²	X	2.467,27	M ²	=	4.194.359	.-TL	
T1	1.600	.-TL/M ²	X	230,40	M ²	=	368.640	.-TL	
T2	1.600	.-TL/M ²	X	246,42	M ²	=	394.272	.-TL	
T3	1.600	.-TL/M ²	X	195,84	M ²	=	313.344	.-TL	
T4	1.600	.-TL/M ²	X	246,42	M ²	=	394.272	.-TL	
T5	1.600	.-TL/M ²	X	430,69	M ²	=	689.104	.-TL	
T6	1.600	.-TL/M ²	X	764,94	M ²	=	1.223.904	.-TL	
OTOPARK-SOSYAL TESİS	1.000	.-TL/M ²	X	15.261,29	M ²	=	15.261.290	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	200.350.622	.-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 % 5i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (993 Ada 4 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	200.350.622
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	10.017.531
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	210.368.153
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	6.311.045
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	216.679.198
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) =	10.518.408
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	227.197.605

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
993 ada 4 parsel Arsa Değeri =	146.000.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	216.679.198 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) =	10.518.408
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	54.401.880 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	427.599.485 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	427.600.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	216.679.198 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	13,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	28.168.296 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) = 13,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 0,61%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 54.401.880 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 0,61%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 331.491 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 10.518.408 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 0,61%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ = 64.093 .-TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	146.000.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	28.168.296	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	64.093	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	331.491	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 174.563.880	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 174.564.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	427.600.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	174.564.000

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

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %32,00' dir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 174.564.000	.-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 32,00%	.-TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 32) (TL)	= 55.860.480	.-TL

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

**PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA
GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) = 146.000.000 .-TL**

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

993 Ada 4 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	427.600.000 TL
993 Ada 4 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (.- TL)	174.564.000 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

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

Söz konusu projenin inşaatına başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Avrasya Konutları Projesi kapsamında 993 ada parsel için ruhsatlar alınmıştır.

993 ada 4 parsel için tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 4.026,46 m², Konut alanı 63.426,14 m² 'dir. Toplam Satılabilir alan 67.452,60 m² dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.310.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~725.704.764-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 467.507.021.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	467.507.021	.-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 467.507.021 .-TL		
HASILAT PAY ORANI = 32,00% .-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 149.602.247 .-TL (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 32) (TL)		
SOZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 256.000.000 .-TL		

Taraflar arasında 07.02.2020 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 800.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 256.000.000 TL + KDV ve %32 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak belirtilmiştir.

SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 256.000.000 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 993 ada 4 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

PARSELİN ARSA DEĞERİ	146.000.000 TL
----------------------	----------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	174.564.000 TL
------------------------------	----------------

PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	146.000.000 TL
--	----------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	427.600.000 TL
--	----------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	467.507.021 TL
--	----------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)	256.000.000 TL
---	----------------

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

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

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

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

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen icmal listelerindeki tahsis ve eklenti alanları dikkate alınmıştır.

500 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	515.438.064 .-TL
--	-------------------------

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

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Kayabaşı 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, FUZUL YAPI İNŞ.PAZ. A.Ş.(%51) & FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI (%49) (FUZUL & FUZUL İŞ ORTAKLIĞI) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 07.02.2020 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 800.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 256.000.000 TL + KDV ve %32,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

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 993 ada 4 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

993 ada 4 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır.

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 Ortaklığı Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - 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 993 ada 4 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 olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 993 ada 4 parselin "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın toplam değeri için ;

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

993 ADA 4 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
174.564.000	205.985.520
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
146.000.000	172.280.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
467.507.021	551.658.285
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
256.000.000	302.080.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

 **REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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