

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	16.12.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2002
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2007092
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞEKŞEHİR İLÇESİ'NDE 1963 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ 1963 ADA 1 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ozan ALDOĞAN -Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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) Mülkiyet Lİstesİ
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Tapular (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 2. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Emlak Konut Vadi Evleri 2. Etap projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2007092 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol/ 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-1910019		
Rapor Tarihi	12.12.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 22 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	176.169.526		

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP (1963 ADA 1 PARSEL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

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

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	112.960.871,75 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	333.956.555,79 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları 1963 ada 1 parsel

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

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.12.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerh:

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

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

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

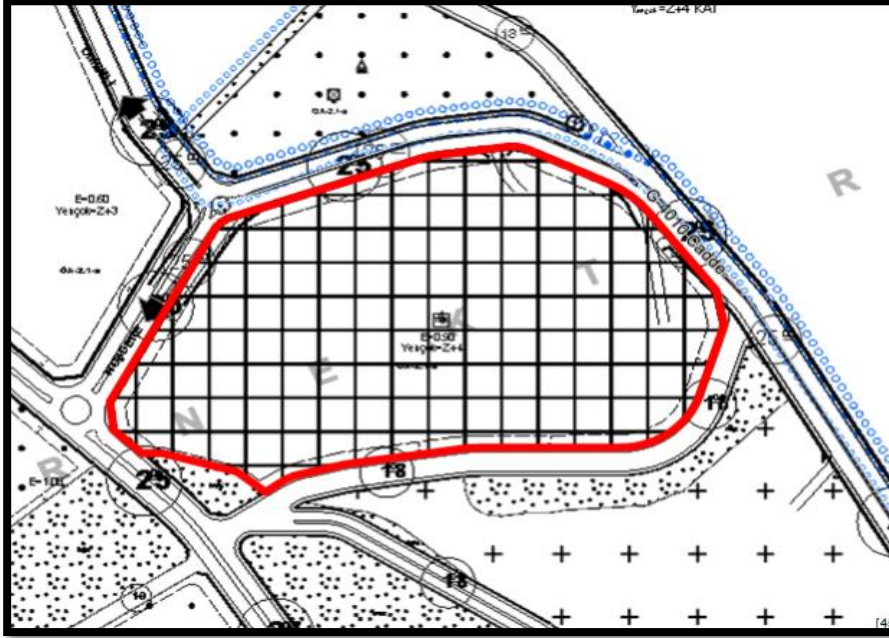
Değerlemeye konu taşınmaz aşağıdaki listede verilen kadastral parseller 01.07.2020 tarihinde imar uygulaması görmüştür. Uygulama sonucu 154 parsel 1963 ada 1 parsel, 1971 ada 1 parsel, 1972 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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



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

Değerleme konusu taşınmazın eski parsel numarası Hoşdere Mahallesi, 154 parseldir. 154 parsel imar uygulaması görerek 1963 ada 1 parsel, 1971 ada 1 parsel ve 1972 ada 1 parsel oluşmuştur. 154 Parsel 124.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında,Emsal=0.50, Konut+Yol+Park+Eğitim+BHA alanında kalmakta iken ve mevcut planlar 20.03.2020 tarihinde onaylanmıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

### 2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

### Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

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

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz proje nitelikli olup ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

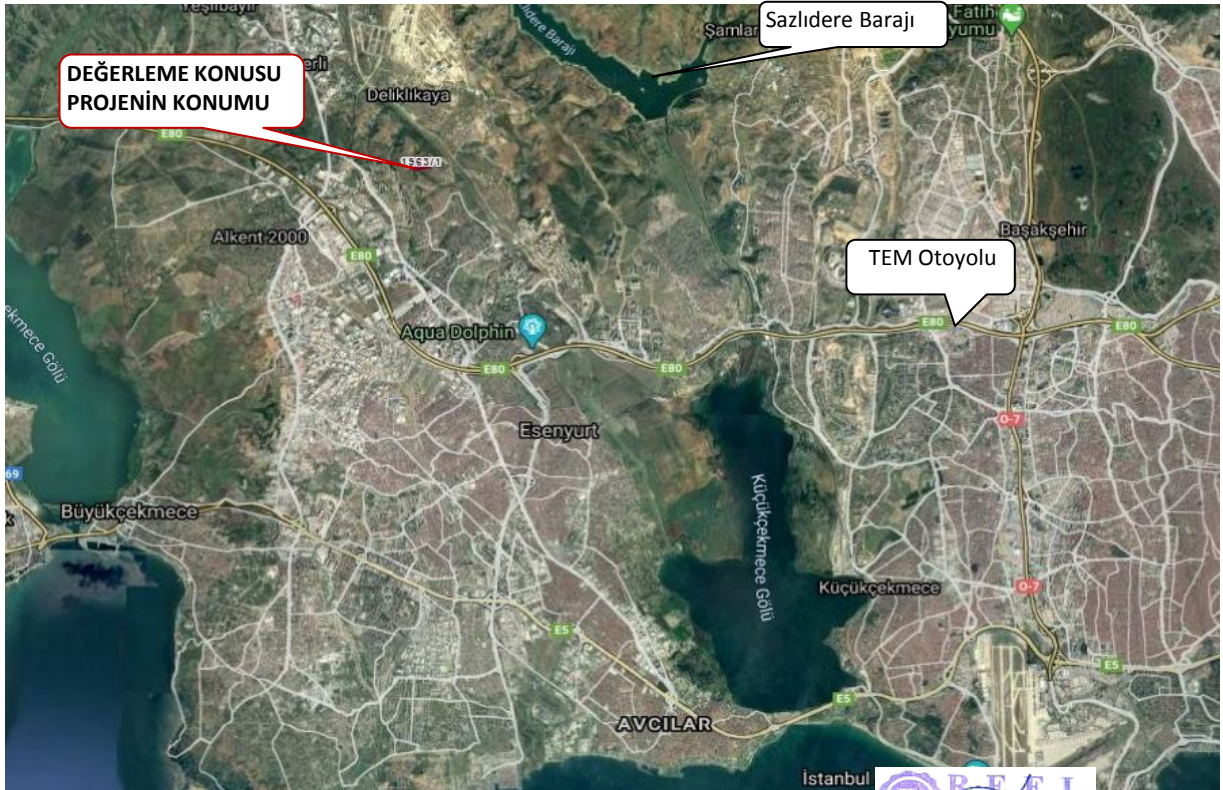
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 1963 ada 1 nolu parselde yer almaktadır. Söz konusu parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu proje; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Mercedes Bulvarına yakın konumdur. Yakın çevresinde Tual Bahçekent, Mercedes Fabrikası, Gülbahçe mezarlığı, Hayat Park, Bahçekent Emlak Konutları Projesi, Avrupark Bahçekent Projesi, Cadde Flora, Bahçekent Flora Projesi, Sur Yapı Semt Bahçekent Projesi, sanayi siteleri ve boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Değerleme konusu parsel giden imar yolları henüz açılmamış olup, ana yoldan geçen toplu taşıma araçları bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım bir noktaya kadar yapılabilinmekte olup, mevcut durumda ara ulaşım yolları açılmamıştır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 2 km, Mahmutbey gişelere 15 km, yeni 3. havaalanına 35 km uzaklıktadır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Emlak Vadi Evleri 2. Etap Projesinin bulunduğu 1963 Ada 1 Parsel amorf şeklindedir. Parsel için ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 148 adet villa tanımlanmıştır. Villalar A-B-C-D-E-F-G-H-K-L tipinde olup, A-B-C-D-E tipi villalar müstakil villa, F-H-K tipi bloklar sıra ev, G-I-L tipi bloklar ikiz villa şeklinde dizayn edilmiştir. 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 villa tipleri mevcuttur. Projesine göre A tipi villalar havuzludur. **Toplam eklentili satılabilir alan 48.726,7 m2, toplam inşaat alanı 2.810,29 m2 dir.**



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

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



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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

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

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

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

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

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.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs 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; Başakşehir Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

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

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP PROJESİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

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

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin( dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 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 m<sup>2</sup> net ticaret imarlı arsa için 285.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	46750 .-M <sup>2</sup>	285.000.000 .-TL	6.096	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

#### 2 SAHİBİNDEN

Tel 0 530 522 87 63

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m<sup>2</sup> arsanın 419 m<sup>2</sup>lik hissesi 1.680.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	419 .-M <sup>2</sup>	1.680.000 .-TL	4.010	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

#### 3 HAKAN EMLAK

Tel 0 532 247 52 14

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, hmax: 9,50, 1.800 m<sup>2</sup> net konut imarlı arsa için 3.800.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1800 .-M <sup>2</sup>	3.800.000 .-TL	2.111	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------



#### 4 AVRUPARK BAHÇEKENT TURİYAP

Tel 0 212 931 94 93

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m<sup>2</sup> arsanın 365 m<sup>2</sup>lik hissesi 1.642.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	365 .-M <sup>2</sup>	1.642.000 .-TL	4.499 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 5 AVRUPARK BAHÇEKENT TURİYAP

Tel 0 212 931 94 93

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, hmax: 9,50, 378 m<sup>2</sup> net konut imarlı arsa için 1.000.000.-TL istenilmektedir.

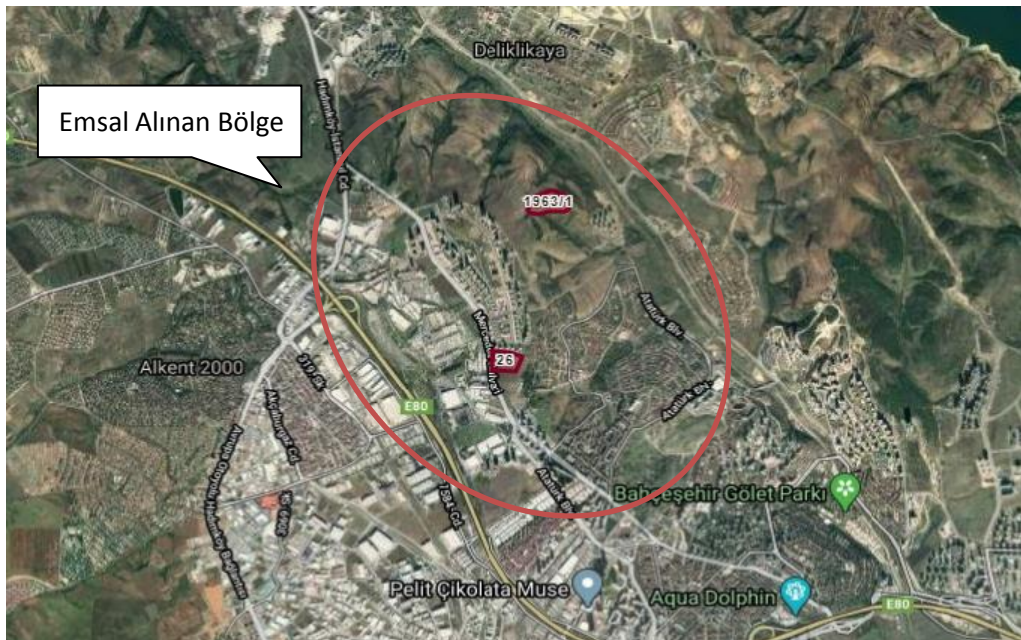
<b>SATILIK</b>	378 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	2.646 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 6 ÖMERLİ GAYRİMENKUL

Tel 532 363 02 33

Taşınmazların yakınında imarsız alanda kalan 17.000 m<sup>2</sup> tarla için 17.000.000.-TL istenilmektedir. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	17000 .-M <sup>2</sup>	17.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



## Villa Emsalleri

### 1 HEDEF EMLAK

Tel 0542 217 98 08

Bahçeşehir Konakları 1'de C tipi 5+1, 283 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa 3 katlı olup, garajı mevcuttur. 3.230.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	283 .-M <sup>2</sup>	3.230.000 .-TL	11.413 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 2 REMAX KOM

Tel 0212 669 53 30

Bahçeşehir Konakları 3'de F tipi 5+1, 310 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Emsal villa için 7.250.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	310 .-M <sup>2</sup>	7.250.000 .-TL	23.387 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 REMAX KOM

Tel 0212 669 53 30

Bahçeşehir Konakları 1'de C tipi 5+1, 236 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villada kendine ait havuz ve kış bahçesi mevcuttur. 3.900.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	236 .-M <sup>2</sup>	3.900.000 .-TL	16.525 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 REMAX KOM

Tel 0212 669 53 30

Bahçeşehir Konakları 1'de B tipi 5+1, 400 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Site içerisinde açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahası, fitness salonu, yürüyüş yolları, güvenlik, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Emsal villa 600m2 bahçeli olarak beyan edilmiş olup, iç mekanları yapıldır. 7.350.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	7.350.000 .-TL	18.375 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 5 BAHÇEŞEHİR PLUS GAYRİMENKUL

Tel 0212 669 16 66

Bahçeşehir Kelebekler Vadisinde 5+1, müstakil villa 324 m2 alanlı olarak pazarlanmaktadır. Kelebekler vadisi ~71.000m2 arazi üzerinde 166 villa olarak planlanmıştır. Açık yüzme havuzu ve sosyal donatı imkanları mevcuttur. 11-15 yıllıktır. Emsal villa için 3.600.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	324 .-M <sup>2</sup>	3.600.000 .-TL	11.111 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 6 İLGİLİSİ

Tel 0505 332 20 19

Bahçeşehir Avrupa Konaklarında 900 m2 bahçe içinde olduğu beyan edilen, 5+1, 300 m2 alanlı olarak pazarlanan dubleks villadır. Site ortak kullanımında oturma alanı, bilardo, basketbol sahası ve havuz mevcuttur.5-10 yıllıktır. Emsal villa için 3.650.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	3.650.000 .-TL	12.167 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 7 T.COŞKUNTEPE GAYRİMENKUL

Tel 0212 669 10 01

Bahçeşehir Boğazköy, Yeşil Vadi Villalarında, 5+2, 420 m2 alanlı olarak pazarlanan villadır. Açık otopark ve havuz imkanı bulunan sitedir. 11-15 yıllıktır. Emsal villa havuza yakın konumlu olarak belirtilmiştir. 4.250.000.-TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	420 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	10.119 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.000-2.500.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Villa emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Site özellikleri emsaller içerisinde belirtilmiş ve karşılaştırma tablosu bu bilgiler ışığında 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 bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1963 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		1.680.000	3.800.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	70.751,69 m <sup>2</sup>	419	1.800	378
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.010	2.111	2.646
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	E:0,9	E:0.50	E:0.50	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut (villa)	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA 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	NİTELİKLİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJEYE UYGUN	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-50%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.530</b>	<b>2.005</b>	<b>1.267</b>	<b>1.323</b>

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1963	1	70.751,69	1.530	108.250.085,70	108.250.100,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				108.250.100,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (VİLLA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		3.230.000	3.900.000	7.350.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	300	283 11.413	236 16.525	400 18.375
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%
TİP		5+1	5+1	5+1
<b>TİPE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		SOSYAL DONATILI SİTE	SOSYAL DONATILI SİTE	SOSYAL DONATILI SİTE
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-20%
DİĞER BİLGİLER		bitmiş	bitmiş	bitmiş
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-17%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-45%	-52%	-55%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>7.500</b>	<b>6.277</b>	<b>7.965</b>	<b>8.269</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 1.530.-TL/m<sup>2</sup> birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

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

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/m<sup>2</sup>, 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1850.-TL/m<sup>2</sup>, 2A yapı sınıfına ait birim maliyet 510.-TL/m<sup>2</sup>'dir.

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

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
A1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A7	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A8	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A9	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A10	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	599,85	M <sup>2</sup>	=	1.289.678	.-TL	
A1-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A2-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A3-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A4-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A5-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A6-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A7-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A8-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A9-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
A10-HAVUZ	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	54,57	M <sup>2</sup>	=	79.127	.-TL	
B1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	
B7	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL	



B8	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL
B9	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL
B10	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	389,68	M <sup>2</sup>	=	837.812	.-TL
C1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	417,03	M <sup>2</sup>	=	896.615	.-TL
C2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	417,03	M <sup>2</sup>	=	896.615	.-TL
C3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	417,03	M <sup>2</sup>	=	896.615	.-TL
D1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
D2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
D3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
D4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
D5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
D6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	434,78	M <sup>2</sup>	=	934.777	.-TL
E1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
E7	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	452,79	M <sup>2</sup>	=	973.499	.-TL
F1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.222,22	M <sup>2</sup>	=	2.627.773	.-TL
F2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.222,22	M <sup>2</sup>	=	2.627.773	.-TL
F3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.222,22	M <sup>2</sup>	=	2.627.773	.-TL
F4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.913,78	M <sup>2</sup>	=	4.114.627	.-TL
G1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.156,11	M <sup>2</sup>	=	4.635.637	.-TL
G2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
H1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.209,76	M <sup>2</sup>	=	2.600.984	.-TL
H2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.209,76	M <sup>2</sup>	=	2.600.984	.-TL
H3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.209,76	M <sup>2</sup>	=	2.600.984	.-TL
I1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	607,17	M <sup>2</sup>	=	1.305.416	.-TL
I2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	607,17	M <sup>2</sup>	=	1.305.416	.-TL
I3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	607,17	M <sup>2</sup>	=	1.305.416	.-TL
I4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	607,17	M <sup>2</sup>	=	1.305.416	.-TL
K1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.544,46	M <sup>2</sup>	=	5.470.589	.-TL
K2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K7	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K8	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K9	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K10	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.843,47	M <sup>2</sup>	=	6.113.461	.-TL
K11	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.523,82	M <sup>2</sup>	=	5.426.213	.-TL
K12	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
K13	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.185,92	M <sup>2</sup>	=	2.549.728	.-TL
L1	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L2	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L3	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L4	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L5	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L6	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L7	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L8	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L9	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
L10	2.150	.-TL/M <sup>2</sup>	X	602,23	M <sup>2</sup>	=	1.294.795	.-TL
İSTİNAT	510	.-TL/M <sup>2</sup>	X	5.150,00	M <sup>2</sup>	=	2.626.500	.-TL
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>466.644.104</b>	<b>.-TL</b>

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

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

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 126.214.134
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 12.621.413
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 138.835.547
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 6.941.777
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= 145.777.324
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 11.106.844
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= 156.884.168



Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	108.250.100 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	145.777.324 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C) =	11.106.844
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	38.104.114 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>303.238.382 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>303.240.000 TL</b>

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

1963 ada 1 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m<sup>2</sup> ile 80.-TL/m<sup>2</sup> arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 75.-TL/m<sup>2</sup> birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Ruhsat Alanı (m <sup>2</sup> )	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)
1963	1	70.751,69 m <sup>2</sup>	62.810,29 m <sup>2</sup>	75 TL/ m <sup>2</sup>	4.710.772 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-.TL)
1963	1	108.250.100 TL	+	4.710.772 TL	= 112.960.872 TL
<b>TOPLAM</b>					<b>112.960.872 TL</b>

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	303.240.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	112.960.872 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 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 %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %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 Hoşdere Villaları 1. Etap Projesi kapsamında yer alan villalar için ruhsatlar alınmıştır.

Projesine göre müstakil villa, ikiz villa, sıra ev olarak planlanmış olup; müstakil villaların toplam eklenti dahil satışa esas alanı 16.090,74 m<sup>2</sup>, ikiz villaların toplam satılabilir alanı 9.462,08 m<sup>2</sup>, sıra evlerin toplam satışa esas alanı 23.143,88 m<sup>2</sup>'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından biraz edilmiş alanlardır. Eklenti alanları kapalı kullanım alanları olması nedeni ile satışa esas alanlara dahil edilmiştir. Ayrıca her bir villanın bahçe tahsis alanı bulunmaktadır.

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

Müstakil villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.200.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

İkiz Villaların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.500.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Sıra Evlerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.200.-TL/M<sup>2</sup> 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 ~514.129.048-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 333.956.556.-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>333.956.556 .-TL</b>
---	-------------------------

### 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;

<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>108.250.100 TL</b>
---------------------------	-----------------------

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

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>112.960.872 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>303.240.000 TL</b>

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>333.956.556 TL</b>
---	-----------------------

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

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

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

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

#### **6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazlar için müşterek değer takdir edilmemiştir.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

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



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
112.960.872	133.293.829
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
333.956.556	394.068.736

#### Değerleme Uzmanı



#### Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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

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

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

#### Değerleme Uzmanı



#### Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



#### Eren KURT

Lisans No: 402003