

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ

EKGYO-202200018

04.08.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 07.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 04.08.2022 tarihinde, EKGYO-202200018 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	07.07.2022
DEĞERLEME TARİHİ	02.08.2022
RAPOR TARİHİ	04.08.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200018
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Şevketiye Mahallesi, 1242 Ada 2 Parsel, Emlak Konut Florya Evleri Projesi Bakırköy / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.994587° , 28.798554°
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 1242 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Emlak Konut Florya Evleri Projesi. (Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1)
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsel üzerinde geliştirilmekte olan Emlak Konut Florya Evleri Projesinin mevcut durumdaki Pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, kat irtifakına esas teşkil etmek üzere bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.819.921.000,00	101.134.815,20
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	2.147.506.780,00	119.339.082,00
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	3.473.226.448,00	193.010639,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 17.9950- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	11
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.4.1	İstanbul İli	18
3.4.2.	Bakırköy İlçesi	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	21
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	21
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	23
4.3.	Parselin İmar Bilgisi	24
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	25
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	25
4.4.2.	Belediye İncelemesi	25
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	36
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	36
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	36

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	36
4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler	37
4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	37
BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	38
5.1. Değerleme Yöntemleri	38
5.1.1. Pazar Yaklaşımı	38
5.1.2. Gelir Yaklaşımı	39
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı	40
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	41
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	42
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	42
6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	44
6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	45
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	46
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	50
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	50
6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	51
6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	51
6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	51
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	52

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 04.08.2022 tarihinde, EKGYO-202200018 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 1242 ada 2 nolu parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Florya Evleri Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve projenin mevcut durum değeri yanı sıra kat irtifakına esas olmak üzere bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 04.08.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projeye ilişkin Şirketimizce daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, No:80/3, Günbey Plaza, Kat:2 D:3 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VAN I	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 1242 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Florya Evleri Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve projenin mevcut durum değeri yanı sıra kat irtifakına esas teşkil etmek üzere bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

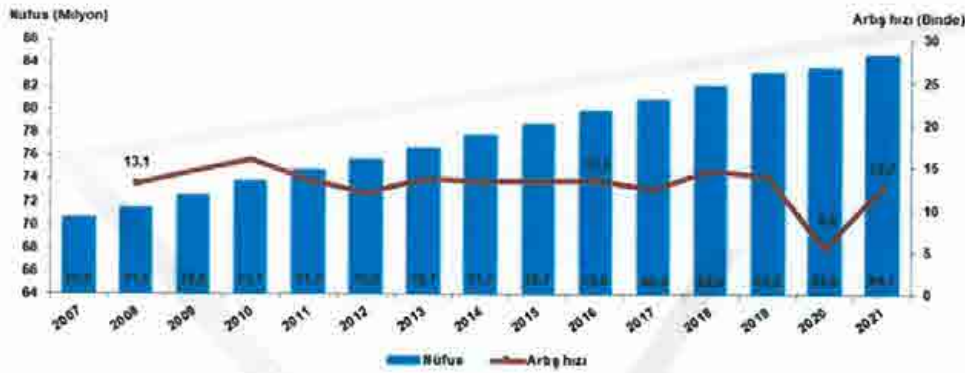
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



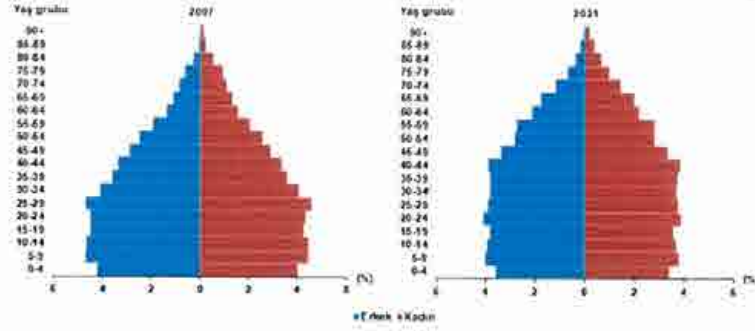
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

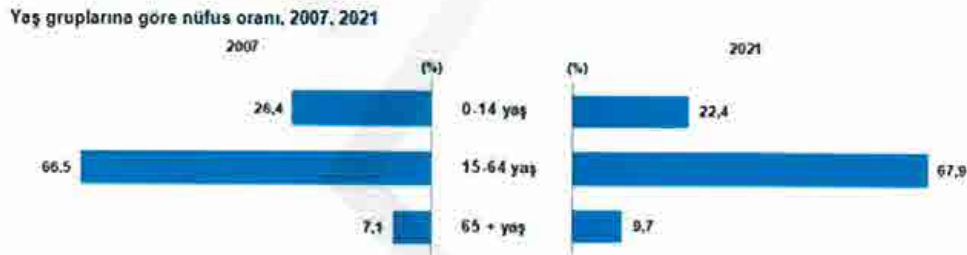


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

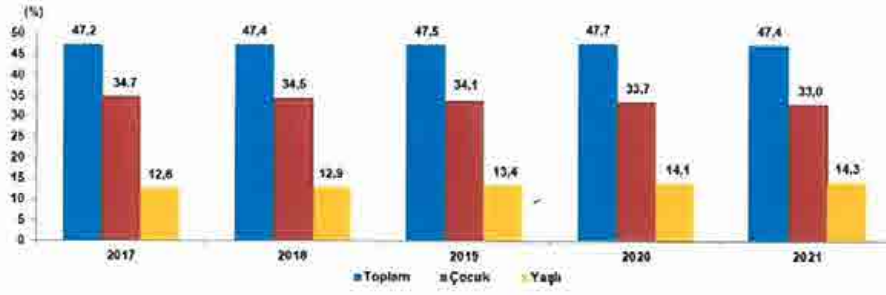
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçindeki İpotekli Satışların Payı (%)
Ç1'18	136.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.053	342.153	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.688	483.258	144.800	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.276	277.050	396.326	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yıl 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk 1000 satışın artmasıyla %17,50 artışla 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalışla 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yıl 1. çeyreğinde ikinci el konut satışları içerisindeki ilk satış satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yıl toplamında bu oran %19,7 olarak gerçekleşti. 2022 ilk çeyreğinde ikinci el 320 bin 63 adet konut satış gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Ata Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun içeriği, Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun içeriği, Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretilmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekaşe bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.258	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.667.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.864.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.961	6.778.259
2010	13.265.685	6.635.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Bakırköy İlçesi ⁵

Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolen alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dâhilinde 15 mahalle bulunmaktadır.

Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul'a g  le gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

Bakırköy Bölgesi karayolu ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogari'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir.  sk dar yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan g zerg hlarındandır.

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Avrasya tüneli ya da İstanbul Boğazı Karayolu T p Geçişi Projesi, temeli 26 Şubat 2011 tarihinde atılan Asya ve Avrupa yakalarını, Kumkapı ile D-100 Karayolu'nda Koşuyolu mevki  g zerg hında deniz tabanının altından bağlayan ve boğaz geçişine imk n sağlayan karayolu t nelidir. Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak Şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı il e bünyesinde bulunmaktadır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Değerlemeye konu Emlak Konut Florya Evleri Projesi, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 1242/2 no.lu ada/parsel üzerinde konumludur.

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsel D-100 Karayolu Florya Kavşağı'ndan Yeşilköy Caddesi'ne döülerek ulaşılabilir. Yeşilköy Caddesi parselin güneybatı cephesinden geçmektedir.

Projenin üzerinde yer aldığı parsel kapatılan Atatürk Hava Limanı'nın batı cephesinde konumlanmaktadır. Söz konusu kapatılan havalimanı "Millet Bahçesi" olarak planlanmıştır.

Florya olarak da adlandırılan bölge ort-üst gelir grubuna hitap eden, konut nitelikli genel olarak ayırık nizam 2-3 katlı yapılaşmanın hakim olduğu bir bölgedir..

Parselin yakın çevresinde, Aydın Üniversitesi, Dr. Oktay Duran Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Florya Metin Oktay Tesisleri, Şenlikköy Bahçeşehir Koleji, Kuru Florya AVM ve Projesi, Ekşinar Konakları yer almaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu projenin üzerinde konumlu olduğu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Maliki – Hissesi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
İli : İstanbul
İlçesi : Bakırköy
Mahallesi : Şevketiye

Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	Hissesi	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1242	2	Arsa	45.940,50	1/1	32	3097	13289	15.10.2020

Not: Bağımsız bölümlerin değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine göre düzenlenmiş olup parsel üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi

- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'na değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilir. (12.03.2015/2584)
- Özel Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. (28.09.2016/11170)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (08.12.2017/13671)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (19.12.2017/14131)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (18.01.2018/758)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (18.01.2018/772)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (18.01.2018/804)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (19.01.2018/810)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (19.01.2018/822)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (19.01.2018/840)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (19.01.2018/846)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (22.01.2018/879)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (22.01.2018/895)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (23.01.2018/899)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (23.01.2018/948)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (23.01.2018/957)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (24.01.2018/1010)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır. (25.01.2018/1083)

Yukarıda yer alan takyidatlar konu projenin portföyde yer almasına engel teşkil etmemektedir.

4.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Konu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 13.03.2015 tarih ve 2584 yevmiye numaralı "Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" işlemi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

30.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokol kapsamında 1221 ada 212 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne dahil olmuştur.

1221 ada 212 parsel ifraz olarak 1242 ada 1-2 parseller ve 1221 ada 239 parsel olmuştur. 1242 ada 2 parsel 15.10.2020 tarih 13289 yevmiye no.lu satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Bakırköy Belediyesi imar işleri birimi ile yapılan görüşmeler ve incelemeler neticesinde parsel hakkında edinilen bilgiler aşağıdaki paragraflarda özetlenmiştir.

Konu parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapıp onanan 10.02.2005-16.07.2005-15.10.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Florya-Yeşilköy ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve Tadilatı'nda kısmen "Polis Eğitim Merkezi Alanı"nda kısmen de "Havaalanı" lejantında kalmakta olup, 212 parselin, "Havaalanı" kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Havaalanlarında, 1/1000 ölçekli imar planı yapma ve onama yetkisi 01.07.2006 kabul tarihli 5538 sayılı yasanın 29. maddesinde belirtilen "5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14. maddesine eklenen fıkra ile Belediyelerin yetki ve görev sorumlulukları dışına alınmıştır. "Polis Eğitim Merkezi Alanı"nda kalan kısmı, 17.02.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nda "Şükrü Balcı Polis Meslek Yüksek Okulu Alanı"nda kalmaktadır.

Söz konusu alan, 19.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile "Emniyet Eğitim Kampüsü Alanına" alınmış ancak bu plana Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca yapılan itiraz sonucu "Emniyet Eğitim Kampüsü Alanı"ndan çıkarılarak 17.01.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Resmi Kurum Alanı"na alınmış olup, plan değişikliği yapılaşma şartları ve fonksiyonda bir değişiklik getirmediği için plan değişikliği fonksiyonun ismini kapsamaktadır.

23.08.2017 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile 1221 ada 212 parsel kısmen Kaks:1.00 yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"na, kısmen KAKS:1.00, Yençok:3 kat yapılanma şartlarında "Özel Eğitim Tesis Alanına", kısmen KAKS:1.00 yapılanma şartlarında "Cami Alanı"na, kısmen "Park Alanı"na, kısmen "Yol Alanı"na alınmıştır.

Konu parselin geldisi olan 1221 ada 212 parsel 26/04/2018 tarihinde imar işlemi nedeni ile pasife alınmış olup, yeni 1242 ada 1 - 2 parseller ve 1221 ada 239 parsel oluşmuştur.

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2017/2268 Esas No ve 2018/1020 Esas No ile görülen davalar sonucunda Mahkemenin 25.04.2019 tarihli ve 2019/991 Karar No ve 02.05.2019 tarihli ve 2019/1149 Karar No'lu kararları ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi nedeniyle alan plansız kalmıştır.

23.09.2019 tasdik tarihli İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada, 239 parsel, 1242 ada 1 ve 2 parseller ile tescil harici alanlara (Eski:1221 ada, 212 parsel) ilişkin imar planları hazırlanmıştır.

Söz konusu imar planları da İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde 2020/109 Esas No ve 2021/839 Karar No ile görülen dava sonucunda Mahkemenin 10.06.2021 tarihli kararı ile kısmen iptal edilmiş ve alanın bir kısmı plansız kalmıştır. Kısmen plansız kaldığından bahisle mahkeme kararı iptal gerekçeleri yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan NİP- 34062515 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve UİP-34374479 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun kapsamında 25.08.2021 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Şirketiniz Hukuk İşleri Biriminden elde edilen bilgilere göre taşınmazın planına ilişkin açılan dava süreçleri aşağıdaki gibidir.

Dava Süreçleri

Merci: İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2020/109 E. - 2021/839 K.

23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parseller (Eski 1221 Ada 212 parsel) ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, 10.06.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Yeri (Cami), Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. 27.07.2021 tarihinde istinaf yoluna başvurulmuştur. Davacı taraf da katılma yoluyla istinaf talep etmiş, sonradan istinaf isteminden feragat etmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, 4. İdare Dava Dairesi, 31.12.2021 tarihinde, davacının istinaf istemi hakkında feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, davalının istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş neticesi beklenmektedir.

Merci: İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/605 E.

23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosyasından alınan aleyhe bilirkişi raporundan bahisle, 29.09.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. 24.11.2021 tarihinde Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Davacı taraf da istinaf talep etmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, 4. İdare Dava Dairesi, 2021/1535 E. sayılı dosyası ile, 23.02.2022 tarihinde, istinaf talebiminin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2022/636 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 07.04.2022 tarihinde, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyasından düzenlenen bilirkişi raporunun taraflara tebliğine karar vermiştir. Mahkeme, yine İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosyasından alınan aleyhe bilirkişi raporundan bahisle, 31.05.2022 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, ibadet (cami) alanı, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir.

Merci: İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/604 E.

23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosyasından alınan aleyhe bilirkişi raporundan bahisle, 27.10.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinafa başvurmuş, neticesi beklenmektedir.

Merci: İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/601 E.

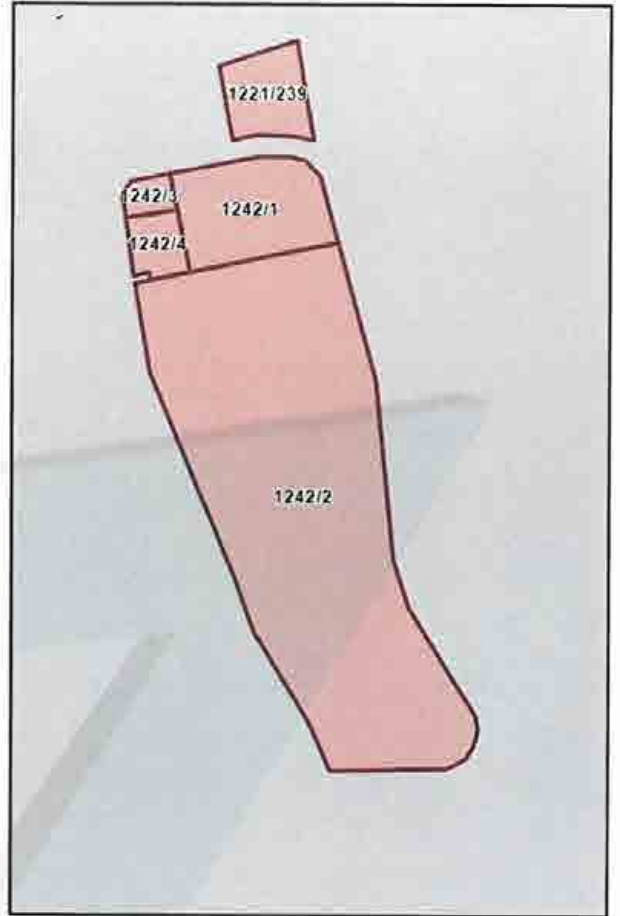
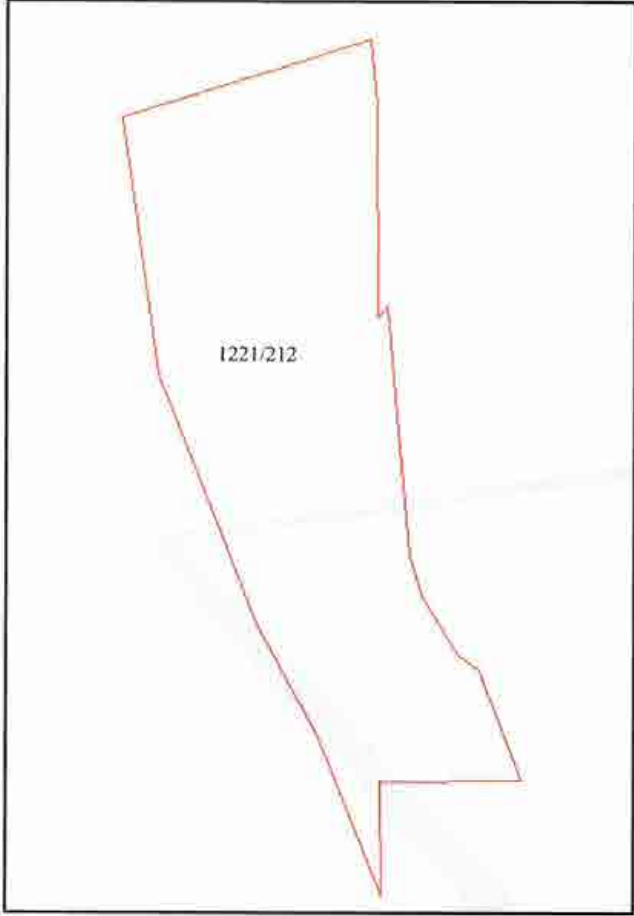
23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, İstanbul 4. İdare Mah. 'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosyasından alınan aleyhe bilirkişi raporundan bahisle, 27.10.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. 23.12.2021 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuştur. Davacı taraf da istinaf talep etmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, 4. İdari Dava Dairesi, 2021/1628 E. sayılı dosyası ile 18.05.2022 tarihinde, davacının istinaf talebinin reddine, davalı ve müdahilin istinaf talebinin kabulüne, kararın kabule ilişkin kısmının kaldırılmasına, anılan kısım yönünden de davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş, neticesi beklenmektedir.

Merci: İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/602 E.

23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 39 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır Mahkeme, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. (2020/0157 KD) sayılı dosyasından alınan aleyhe bilirkişi raporundan bahisle, 30.09.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf, 18.11.2021 tarihinde istinaf yoluna başvurmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, 4. İdari Dava Dairesi, 18.05.2022 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş, neticesi beklenmektedir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Konu parselin geldisi olan 1221 ada 212 parsel 26.04.2018 tarihinde imar işlemi nedeni ile pasife alınmış olup, yeni 1242 ada 1, 2, 3,4 parseller ve 1221 ada 239 parsel oluşmuştur.



4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Bakırköy Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1242/2	1	24376/1	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
2	1242/2	2	24376/2	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
3	1242/2	3	24376/3	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
4	1242/2	4	24376/4	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
5	1242/2	5	24376/5	19.06.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
6	1242/2	6	24376/6	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
7	1242/2	7	24376/7	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
8	1242/2	8	24376/8	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
9	1242/2	9	24376/9	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
10	1242/2	10	24376/10	19.06.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
11	1242/2	11	24376/11	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
12	1242/2	12	24376/12	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
13	1242/2	13	24376/13	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
14	1242/2	14	24376/14	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
15	1242/2	15	24376/15	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
16	1242/2	16	24376/16	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
17	1242/2	17	24376/17	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
18	1242/2	18	24376/18	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
19	1242/2	19	24376/19	19.06.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
20	1242/2	20	24376/20	19.06.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
21	1242/2	21	24376/21	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
22	1242/2	22	24376/22	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
23	1242/2	23	24376/23	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
24	1242/2	24	24376/24	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
25	1242/2	25	24376/25	19.06.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
26	1242/2	26	24376/26	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
27	1242/2	27	24376/27	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
28	1242/2	28	24376/28	19.06.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
29	1242/2	29	24376/29	19.06.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
30	1242/2	30	24376/30	19.06.2020	4B	650.44	Mesken	1	3
31	1242/2	31	24376/31	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
32	1242/2	32	24376/32	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
33	1242/2	33	24376/33	19.06.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
34	1242/2	34	24376/35	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
35	1242/2	35	24376/35	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
36	1242/2	36	24376/36	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
37	1242/2	37	24376/37	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
38	1242/2	38	24376/38	19.06.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
39	1242/2	39	24376/39	19.06.2020	4B	650.44	Mesken	1	3

40	1242/2	40	24376/40	19.06.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
41	1242/2	41	24376/41	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
42	1242/2	42	24376/42	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
43	1242/2	43	24376/43	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
44	1242/2	44	24376/44	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
45	1242/2	45	24376/45	19.06.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
46	1242/2	46	24376/46	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
47	1242/2	47	24376/47	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
48	1242/2	48	24376/48	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
49	1242/2	49	24376/49	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
50	1242/2	50	24376/50	19.06.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
51	1242/2	51	24376/51	19.06.2020	4B	650.44	Mesken	1	3
52	1242/2	52	24376/52	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
53	1242/2	53	24376/53	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
54	1242/2	54	24376/54	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
55	1242/2	55	24376/55	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
56	1242/2	56	24376/56	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
57	1242/2	57	24376/57	19.06.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
58	1242/2	58	24376/58	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
59	1242/2	59	24376/59	19.06.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
60	1242/2	60	24376/60	19.06.2020	4B	650.44	Mesken	1	3
61	1242/2	A1	24376/A1	19.06.2020	3B	2,925.85	Mesken	10	6
62	1242/2	A2	24376/A2	19.06.2020	3B	2,826.39	Mesken	10	6
63	1242/2	A3	24376/A3	19.06.2020	3B	2,925.86	Mesken	10	6
64	1242/2	B1	24376/B1	19.06.2020	3B	2,905.57	Mesken	10	6
65	1242/2	B2	24376/B2	19.06.2020	3B	2,905.57	Mesken	10	6
66	1242/2	C1	24376/C1	19.06.2020	3B	2,955.73	Mesken	10	6
67	1242/2	C2	24376/C2	19.06.2020	3B	2,830.45	Mesken	10	6
68	1242/2	C3	24376/C3	19.06.2020	3B	2,830.42	Mesken	10	6
69	1242/2	C4	24376/C4	19.06.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
70	1242/2	D1	24376/D1	19.06.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
71	1242/2	D2	24376/D2	19.06.2020	3B	2,830.59	Mesken	10	6
72	1242/2	D3	24376/D3	19.06.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
73	1242/2	E1	24376/E1	19.06.2020	3B	2,903.51	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
74	1242/2	E2	24376/E2	19.06.2020	3B	2,737.17	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
75	1242/2	E3	24376/E3	19.06.2020	3B	2,610.65	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
76	1242/2	E4	24376/E4	19.06.2020	3B	2,639.79	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
77	1242/2	F1	24376/F1	19.06.2020	3B	2,925.85	Mesken	10	6
78	1242/2	F2	24376/F2	19.06.2020	3B	2,826.39	Mesken	10	6
79	1242/2	F3	24376/F3	19.06.2020	3B	2,925.86	Mesken	10	6

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ

SIRA NO	ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1242/2	1	48779/1	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
2	1242/2	2	48779/2	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
3	1242/2	3	48779/3	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
4	1242/2	4	48779/4	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
5	1242/2	5	48779/5	31.12.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
6	1242/2	6	48779/6	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
7	1242/2	7	48779/7	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
8	1242/2	8	48779/8	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
9	1242/2	9	48779/9	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
10	1242/2	10	48779/10	31.12.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
11	1242/2	11	48779/11	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
12	1242/2	12	48779/12	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
13	1242/2	13	48779/13	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
14	1242/2	14	48779/14	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
15	1242/2	15	48779/15	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
16	1242/2	16	48779/16	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
17	1242/2	17	48779/17	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
18	1242/2	18	48779/18	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
19	1242/2	19	48779/19	31.12.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
20	1242/2	20	48779/20	31.12.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
21	1242/2	21	48779/21	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
22	1242/2	22	48779/22	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
23	1242/2	23	48779/23	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
24	1242/2	24	48779/24	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
25	1242/2	25	48779/25	31.12.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
26	1242/2	26	48779/26	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
27	1242/2	27	48779/27	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
28	1242/2	28	48779/28	31.12.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
29	1242/2	29	48779/29	31.12.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
30	1242/2	30	24376/30	26.01.2021	4B	650.44	Mesken	1	3
31	1242/2	31	48779/31	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
32	1242/2	32	48779/32	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
33	1242/2	33	48779/33	31.12.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
34	1242/2	34	48779/34	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
35	1242/2	35	48779/35	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
36	1242/2	36	48779/36	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
37	1242/2	37	48779/37	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
38	1242/2	38	48779/38	31.12.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
39	1242/2	39	48779/39	26.01.2021	4B	650.44	Mesken	1	3
40	1242/2	40	48779/40	31.12.2020	4B	385.21	Mesken	1	3
41	1242/2	41	48779/41	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
42	1242/2	42	48779/42	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
43	1242/2	43	48779/43	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3

44	1242/2	44	48779/44	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
45	1242/2	45	48779/45	31.12.2020	4B	373.74	Mesken	1	3
46	1242/2	46	48779/46	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
47	1242/2	47	48779/47	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
48	1242/2	48	48779/48	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
49	1242/2	49	48779/49	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
50	1242/2	50	48779/50	31.12.2020	4B	385.25	Mesken	1	3
51	1242/2	51	48779/51	26.01.2021	4B	650.44	Mesken	1	3
52	1242/2	52	48779/52	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
53	1242/2	53	48779/53	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
54	1242/2	54	48779/54	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
55	1242/2	55	48779/55	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
56	1242/2	56	48779/56	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
57	1242/2	57	48779/57	31.12.2020	4B	355.97	Mesken	1	3
58	1242/2	58	48779/58	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
59	1242/2	59	48779/59	31.12.2020	4B	381.14	Mesken	1	3
60	1242/2	60	48779/60	26.01.2021	4B	650.44	Mesken	1	3
61	1242/2	A1	48779/A1	31.12.2020	3B	2,925.85	Mesken	10	6
62	1242/2	A2	48779/A2	31.12.2020	3B	2,826.39	Mesken	10	6
63	1242/2	A3	48779/A3	31.12.2020	3B	2,925.86	Mesken	10	6
64	1242/2	B1	48779/B1	31.12.2020	3B	2,905.57	Mesken	10	6
65	1242/2	B2	48779/B2	31.12.2020	3B	2,905.57	Mesken	10	6
66	1242/2	C1	48779/C1	31.12.2020	3B	2,955.73	Mesken	10	6
67	1242/2	C2	48779/C2	31.12.2020	3B	2,830.45	Mesken	10	6
68	1242/2	C3	48779/C3	31.12.2020	3B	2,830.42	Mesken	10	6
69	1242/2	C4	48779/C4	31.12.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
70	1242/2	D1	48779/D1	31.12.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
71	1242/2	D2	48779/D2	31.12.2020	3B	2,830.59	Mesken	10	6
72	1242/2	D3	48779/D3	31.12.2020	3B	2,925.81	Mesken	10	6
73	1242/2	E1	48779/E1	31.12.2020	3B	2,903.51	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
74	1242/2	E2	48779/E2	31.12.2020	3B	2,737.17	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
75	1242/2	E3	48779/E3	31.12.2020	3B	2,610.65	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
76	1242/2	E4	48779/E4	31.12.2020	3B	2,839.79	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
77	1242/2	F1	48779/F1	31.12.2020	3B	2,925.85	Mesken	10	6
78	1242/2	F2	48779/F2	31.12.2020	3B	2,826.39	Mesken	10	6
79	1242/2	F3	48779/F3	31.12.2020	3B	2,925.86	Mesken	10	6

YENİDEN RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1242/2	Villa-1	28947/1	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
2	1242/2	Villa-2	28947/2	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
3	1242/2	Villa-3	28947/3	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
4	1242/2	Villa-4	28947/4	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
5	1242/2	Villa-5	28947/5	15.11.2021	4B	385.25	Mesken	1	3
6	1242/2	Villa-6	28947/6	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
7	1242/2	Villa-7	28947/7	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
8	1242/2	Villa-8	28947/8	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
9	1242/2	Villa-9	28947/9	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
10	1242/2	Villa-10	28947/10	15.11.2021	4B	373.74	Mesken	1	3
11	1242/2	Villa-11	28947/11	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
12	1242/2	Villa-12	28947/12	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
13	1242/2	Villa-13	28947/13	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
14	1242/2	Villa-14	28947/14	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
15	1242/2	Villa-15	28947/15	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
16	1242/2	Villa-16	28947/16	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
17	1242/2	Villa-17	28947/17	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
18	1242/2	Villa-18	28947/18	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
19	1242/2	Villa-19	28947/19	15.11.2021	4B	373.74	Mesken	1	3
20	1242/2	Villa-20	28947/20	15.11.2021	4B	373.74	Mesken	1	3
21	1242/2	Villa-21	28947/21	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
22	1242/2	Villa-22	28947/22	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
23	1242/2	Villa-23	28947/23	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
24	1242/2	Villa-24	28947/24	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
25	1242/2	Villa-25	28947/25	15.11.2021	4B	385.25	Mesken	1	3
26	1242/2	Villa-26	28947/26	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
27	1242/2	Villa-27	28947/27	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
28	1242/2	Villa-28	28947/28	15.11.2021	4B	373.74	Mesken	1	3
29	1242/2	Villa-29	28947/29	15.11.2021	4B	385.21	Mesken	1	3
30	1242/2	Villa-30	28947/30	15.11.2021	4B	650.44	Mesken	1	4
31	1242/2	Villa-31	28947/31	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
32	1242/2	Villa-32	28947/32	15.11.2021	4B	35.97	Mesken	1	3
33	1242/2	Villa-33	28947/33	15.11.2021	4B	385.21	Mesken	1	3
34	1242/2	Villa-34	28947/34	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
35	1242/2	Villa-35	28947/35	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
36	1242/2	Villa-36	28947/36	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
37	1242/2	Villa-37	28947/37	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
38	1242/2	Villa-38	28947/38	15.11.2021	4B	385.21	Mesken	1	3
39	1242/2	Villa-39	28947/39	15.11.2021	4B	650.44	Mesken	1	4
40	1242/2	Villa-40	28947/40	15.11.2021	4B	385.21	Mesken	1	3
41	1242/2	Villa-41	28947/41	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3

42	1242/2	Villa-42	28947/42	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
43	1242/2	Villa-43	28947/43	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
44	1242/2	Villa-44	28947/44	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
45	1242/2	Villa-45	28947/45	15.11.2021	4B	373.74	Mesken	1	3
46	1242/2	Villa-46	28947/46	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
47	1242/2	Villa-47	28947/47	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
48	1242/2	Villa-48	28947/48	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
49	1242/2	Villa-49	28947/49	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
50	1242/2	Villa-50	28947/50	15.11.2021	4B	385.25	Mesken	1	3
51	1242/2	Villa-51	28947/51	15.11.2021	4B	650.44	Mesken	1	4
52	1242/2	Villa-52	28947/52	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
53	1242/2	Villa-53	28947/53	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
54	1242/2	Villa-54	28947/54	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
55	1242/2	Villa-55	28947/55	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
56	1242/2	Villa-56	28947/56	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
57	1242/2	Villa-57	28947/57	15.11.2021	4B	355.97	Mesken	1	3
58	1242/2	Villa-58	28947/58	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
59	1242/2	Villa-59	28947/59	15.11.2021	4B	381.14	Mesken	1	3
60	1242/2	Villa-60	28947/60	15.11.2021	4B	650.44	Mesken	1	4
61	1242/2	A1	28947/A1	15.11.2021	3B	2,925.65	Mesken	10	6
62	1242/2	A2	28947/A2	15.11.2021	3B	2,826.19	Mesken	10	6
63	1242/2	A3	28947/A3	15.11.2021	3B	2,925.66	Mesken	10	6
64	1242/2	B1	28947/B1	15.11.2021	3B	2,905.37	Mesken	10	6
65	1242/2	B2	28947/B2	15.11.2021	3B	2,905.37	Mesken	10	6
66	1242/2	C1	28947/C1	15.11.2021	3B	3,536.43	Mesken	10	6
67	1242/2	C2	28947/C2	15.11.2021	3B	3,441.05	Mesken	10	6
68	1242/2	C3	28947/C3	15.11.2021	3B	3,441.02	Mesken	10	6
69	1242/2	C4	28947/C4	15.11.2021	3B	3,536.41	Mesken	10	6
70	1242/2	D1	28947/D1	15.11.2021	3B	2,925.61	Mesken	10	6
71	1242/2	D2	28947/D2	15.11.2021	3B	2,830.39	Mesken	10	6
72	1242/2	D3	28947/D3	15.11.2021	3B	2,925.61	Mesken	10	6
73	1242/2	E1	28947/E1	26.11.2021	3B	2,904.10	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	4	
74	1242/2	E2	28947/E2	15.11.2021	3B	2,734.74	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
75	1242/2	E3	28947/E3	15.11.2021	3B	2,608.34	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	3	
76	1242/2	E4	28947/E4	26.11.2021	3B	2,840.55	Mesken	8	6
							Ofis ve İşyeri	4	
77	1242/2	F1	28947/F1	15.11.2021	3B	2,925.65	Mesken	10	6
78	1242/2	F2	28947/F2	15.11.2021	3B	2,826.19	Mesken	10	6
79	1242/2	F3	28947/F3	15.11.2021	3B	2,925.66	Mesken	10	6

YAPI RUHSATLARI İÇMAL					
Ada/ Parsel No	Yapı Ruhsatı	Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam B.B. Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
1242/2	Yeni Yapı (19.06.2020)	Villa	60	254.00	77,616.21
		Mesken	182		
		Ofis ve İş Yeri	12		
1242/2	Tadilat (31.12.2020, 26.01.2021)	Villa	60	254.00	77,816.21
		Mesken	182		
		Ofis ve İş Yeri	12		
1242/2	Yeniden (15.11.2021, 26.11.2021)	Villa	60	256.00	80,223.12
		Mesken	182		
		Ofis ve İş Yeri	14		

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri Hasanağa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi Süheyla İş Merkezi Blok No: 26 İç Kapı No: 3 Kadıköy/İSTANBUL adresindeki DNT Teknik Yapı Denetim Ltd.Şti tarafından yürütölmüştür.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliğı olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde imar fonksiyonuna uygun şekilde içersinde apart/ticari ünitelerin bulunduğu bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bağımsız bölümün değerleme analizi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde olacağı beyan edilen, bağımsız bölüm listesi tarafımıza sunulan bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilmiş olan onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje, kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, Anahtar Teslim Modeli ile geliştirilmiştir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Emlak Konut Florya Evleri Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Konu proje batıdan Yeşilköy Caddesi ve Şehit Özcan Canik Sokak'a cephelidir.
- Emlak Konut Florya Evleri Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 1,2,3,...60 ve A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4, F1, F2 ve F3 no.lu bloklar olmak üzere toplam 79 adet blok bulunmaktadır.
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 256'dır.
- Bu bloklarda 60 adet villa, 182 adet daire ve 14 adet depolu nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin adet ve alansal dağılımı tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Adet	Satışa Esas Toplam Brüt Alan (m ²)
Villa	60	13.195,58
Daire	182	38.416,06
Depolu Dükkan	14	1.466,36
Toplam	256	53.078,00

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Konumu ve ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Projenin üst gelir grubuna hitap edecek olması,
- Proje kapsamında alternatif tip ve alanda taşınmazların mevcudiyeti,

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıttmasının gerekli görölmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **“Pazar Yaklaşımı”**, **“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı”** ve **“Maliyet Oluşumları Yaklaşımı”** yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsa değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 7 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonk.	Yapılaşma Koşulları			Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
				Parsel		TAKS	Nizam	Kat	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon
1	Şenlikköy	278	162-163	2,830.36	Ticaret	0.25	Blok	2	160,000,000	56,529.91	Sahibinden	530 1491903
2	Şenlikköy	417	20	962.50	Konut	0.25	Ayrık	2	44,000,000	45,714.29	Coldwell Banker Zen	216 2343303
3	Basımköy	415	1	1,108.27	Konut	0.25	Ayrık	2	52,500,000	47,371.13	Yıldız Yapı Gyr.	212 5723939
4	Şenlikköy			1,983.00	Konut	0.25	Ayrık	2	98,000,000	49,420.07	Angels Hause Eml.	212 6624808
5	Şenlikköy			1,000.00	Konut	0.25	Ayrık	3	41,750,000	41,750.00	Coldwell Banker Baray	212 6630264
6	Basımköy			1,120.00	Konut	0.25	Ayrık	2	45,000,000	40,178.57	Çil Emlak	535 3961342

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Yüzölçümü (m ²)	45,940.50					
İmar Fonksiyonu	TICK					
Emsal	1.00					
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	2,830.36	962.50	1,108.27	1,983.00	1,000.00	1,120.00
İmar Fonksiyonu	Ticaret	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
TAKS	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Kat Adedi	2	2	2	2	3	2
Satışa Sunulan Değer (m ²)	160,000,000	44,000,000	52,500,000	98,000,000	41,750,000	45,000,000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	56,529.91	45,714.29	47,371.13	49,420.07	41,750.00	40,178.57
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	45,224	36,571	37,897	39,536	33,400	32,143
İmar Fonksiyonu	-25%	10%	10%	10%	10%	10%
Yapılaşma Şartları	30%	30%	30%	30%	25%	30%
Konum	0%	-20%	-15%	-20%	-20%	-15%
Büyükölç	-45%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	27,134	25,600	28,423	27,675	21,710	24,107
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(25.774,90) 26.000.-TL.					

Buna göre rapora konu parselin takdir ve hesap edilen KDV hariç değeri aşağıda gösterilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Birim Değer (TL)	Değer (TL)
					Emsal	Yençök (m)		
1	1242	2	45,940.50	TICK	1.00	Z+3 Kat	26,000.00	1,194,453,000.00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç 1.194.453.000,00,-TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Emlak Konut Florya Evleri Projesi bünyesinde yer alan parselin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %73,68 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Yapı ruhsatları üzerinden alınan toplam inşaat alanları içerisinde kapalı otopark, havuz ve bina harici yapıların da mevcudiyeti göz önünde bulundurularak daire bloklarında ortalama 10.000,-TL/m², villa bloklarında ortalama 12.000,-TL/m² birim maliyet değeri uygun görülmüştür. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu proje kapsamındaki blokların son ruhsat icmalı aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

SON YAPI RUHSATLARI İCMAL					
Ada/ Parsel No	Yapı Ruhsatı	Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam B.B. Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
1242/2	Yeniden Yapı Ruhsatları (15.11.2021- 26.11.2021)	Villa	60	194	23,333.13
		Mesken	182		56,889.99
		Ofis ve İş Yeri	12		80,223.12

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapora konu projenin toplam inşaat alanı 80.223,12 m² olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%73,68) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Blok Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	İnşaat Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi	Gerçekleşmiş Maliyet Değeri (TL)
Villa	23,333.13	12,000.00	279,997,560.00	848,897,460.00	73.68%	625,467,648.53 ~ 625,468,000.00
Mesken	56,889.99	10,000.00	568,899,900.00			
Ofis ve İş Yeri						

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Değeri (TL)	1.194.453.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	625.468.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	1.819.921.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsanın değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden proje karı ve tüm maliyetler çıkarılmıştır.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Halihazırda üzerinde proje geliştirilen 1242/2 nolu parsel için yasal izinler mevcuttur.

Ada No	1242
Parsel No	2
Yüzölçümü (m ²)	45,940.50
Niteliği	Arsa
İmar Fonksiyonu	TİCK
Emsal	1.00
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	45,940.50
Satılabilir Villa Alanı (m ²)	13,195.58
Satılabilir Daire Alanı (m ²)	38,416.06
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	1,466.36
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	53,078.00
Villa Blokları Toplam İnşaat Alanı (m ²)	23,333.13
Daire Blokları Toplam İnşaat Alanı (m ²)	56,889.99
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	80,223.12

Projedeki satılabilir inşaat alanları tarafımıza sunulan çarşaf listelerden alınmış ve yukarıdaki tabloda özetlenmiştir. Bu alanlara eklentiler ve tahsisler dahil edilmemiştir.

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablolar şeklinde özetlenmiştir.

Villa Emsalleri

Sıra No	Konumu (Proje)	Daire Tipi	Top. Kat	Katı	Yaşı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri
1	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	3	D Tipi Villa	0	270	360	36,500,000	101,388.89	Remzi Eken Emlak 532 7617878
2	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	3	C Tipi Villa	0	270	360	35,000,000	97,222.22	Remzi Eken Emlak 532 7617878
3	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	3	A Tipi Villa	0	290	350	30,000,000	85,714.29	Remzi Eken Emlak 532 7617878
4	Kızılkaş Evleri	9+2	4	Villa	16-20	550	650	53,000,000	81,538.46	Remzi Eken Emlak 532 7617878
5	Koru Florya Evleri	7+2	6	Villa	5-10	380	450	44,000,000	97,777.78	Burç İstanbul 533 2726927
6	Şenlikköy Mah./Bakırköy	7+1	3	Villa	21-25	450	480	20,500,000	42,708.33	4E Gayrimenkul 212 5730663
7	Şenlikköy Mah./Bakırköy	8+1	3	Villa	26-30	500	600	42,000,000	70,000.00	Sahibinden 532 3423502
8	Şenlikköy Mah./Bakırköy	9+2	4	Villa	21-25	550	650	49,500,000	76,153.85	Demax Taşınmaz 545 9356789
9	Şenlikköy Mah./Bakırköy	10+2	2	İkiz Villa	26-30	500	500	20,000,000	40,000.00	Kayalar Emlak 532 4142052
10	Şenlikköy Mah./Bakırköy	6+3	4	Villa	5-10	700	800	45,000,000	56,250.00	HR Gayrimenkul 212 2820909
11	Şenlikköy Mah./Bakırköy	9+2	3	Villa	16-20	600	650	49,500,000	76,153.85	Demax Taşınmaz 542 8433838
12	Şenlikköy Mah./Bakırköy	6+2	5	Villa	16-20	450	500	18,500,000	37,000.00	Arkheon Gayr. 542 4135554
13	Şenlikköy Mah./Bakırköy	6+2	4	Villa	11-15	420	500	26,250,000	52,500.00	Laika Emlak 530 4902051
14	Basmköy Mah./Bakırköy	4+1	4	Villa	26-30	270	300	15,280,000	50,933.33	Turyap Levent 542 4037585

Daire Emsalleri

Sıra No	Konumu (Proje)	Daire Tipi	Top. Kat	Katı	Yaşı	Net Alan (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
1	Emlak Konut Florya Evleri	3+1	5	Bahçe	0	133	212	13,500,000	63,679.25	5 Levent Haneden Eml.	544 5790101
2	Emlak Konut Florya Evleri	2+1	4	Bahçe	0	106	162	12,300,000	75,925.93	Sahibinden	532 3160607
3	Emlak Konut Florya Evleri	3+1	5	2	0	133	211	15,500,000	73,459.72	Global Emlak	532 3227272
4	Emlak Konut Florya Evleri	3+1	4	1	0	162	212	13,000,000	61,320.75	5 Levent Haneden Eml.	544 5790101
5	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	5	5	0	148	236	16,850,000	71,398.31	5 Levent Haneden Eml.	532 3461388
6	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	5	3	0	150	238	16,850,000	70,798.32	5 Levent Haneden Eml.	544 5790101
7	Emlak Konut Florya Evleri	4+1	4	Bahçe	0	180	230	19,000,000	82,608.70	Remzi Eken Emlak	532 6340770
8	Avrupa Konakları Florya	4+1	5	3	4	230	240	19,750,000	82,291.67	Nevin Akgün Eml.	532 4224631
9	Avrupa Konakları Florya	4+1	4	3	4	220	240	19,750,000	82,291.67	Florum Gayr.	532 6108081
10	Derya Palace Projesi	2+1	5	Bahçe	0	104	116	7,700,000	66,379.31	İdealist Yapı	553 0043869
11	Ekşinar Konakları	2+1	7	2	5-10	110	125	8,500,000	68,000.00	Pera Emlak Florya	533 3304444
12	Ekşinar Konakları	3.5+1	5	1	4	180	210	13,500,000	64,285.71	Fikret Gül Emlak	532 7166104
13	Hayat Sitesi	3+1	4	2	0	100	115	8,000,000	69,565.22	Royal Gayr.	533 4396467
14	İhlamur Konakları	4+1	3	1	1	180	200	13,900,000	69,500.00	Günyüzü Emlak	532 7852608
15	İhlamur Konakları	4+1	3	1	1	180	200	15,000,000	75,000.00	Günyüzü Emlak	532 7852608
16	Koru Florya Evleri	4+1	6	2	4	220	230	21,000,000	91,304.35	Remzi Eken Emlak	532 7617878
17	Koru Florya Evleri	4.5+1	6	Bahçe	4	230	320	23,500,000	73,437.50	Queens Emlak	532 4984549
18	Palmiye Sitesi	3+1	3	Giriş	1	160	180	9,200,000	51,111.11	Dağıstan İnşan Gayr.	543 3674924
19	Palmiye Sitesi	3+1	3	Bahçe	1	145	160	8,500,000	53,125.00	Demax Emlak	530 3858631
20	Palmiye Sitesi	4+1	3	1	4	210	240	15,000,000	62,500.00	Günyüzü Emlak	532 7852608
21	Palmiye Sitesi	4+1	3	1	3	200	220	15,000,000	68,181.82	Emre Ulu Gayr.	535 6114411
22	Selenium Ataköy	3+1	15	7	4	161	204	9,000,000	44,117.65	Çağlayan İnş. Eml.	531 9588028
23	Yeşilköy Nur Konakları	2+1	5	Bahçe	4	75	113	5,250,000	46,460.18	Turyap Yeşilköy	532 2273311
24	Şenlikköy Mah./Bakırköy	2+1	2	Bahçe	3	80	90	4,500,000	50,000.00	Kayalar Emlak	532 4142052
25	Şenlikköy Mah./Bakırköy	2+1	3	Bahçe	0	100	120	5,350,000	44,583.33	Transnet Emlak	212 5737309
26	Şenlikköy Mah./Bakırköy	2+1	3	Bahçe	2	90	95	4,500,000	47,368.42	CEKA Gayr.	544 5763537
27	Şenlikköy Mah./Bakırköy	4+1 D	2	3	0	350	380	21,600,000	56,842.11	4E Gayrimenkul	534 5500494
28	Yeşilköy Mah./Bakırköy	3+1	4	Bahçe	2	113	158	8,600,000	54,430.38	Yıldırım Emlak	533 9358791
29	Yeşilköy Mah./Bakırköy	3+1	4	Bahçe	3	148	208	7,400,000	35,576.92	Royal Emlak	532 6325850

Ticari Ünite Emsalleri

Sıra No	Konumu (Proje)	Kullanım Alanları				Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri		Açıklama
		Depo (m²)	Zemin (m²)	Asma (m²)	Ön Kul. (m²)					
1	Şenlik Mah./Bakırköy	-	300	-	-	16,200,000.00	54,000.00	Sahibinden	530 6041413	Eski Havalimanı C. cephe 20-30 yıllık binada dükkan.
2	Beşyol Mah./K.Çekmece	-	212	-	-	7,800,000.00	36,792.45	İstanbul Real Estate Project	532 3143320	21-25 Yıllık binada kira getirisi 15.000-20.000 TL olduğu belirtilen 1.katta konumlu dükkan.
3	Şenlik Mah./Bakırköy	-	330	-	-	25,000,000.00	75,757.58	Fikret Gül Emlak	532 5254794	Ana cadde üzerinde 26-30 yıllık binada toplam 330 m² kullanım alanına sahip 3 adet ayrı satılık dükkan.
4	Yeşilova Mah./K.Çekmece	-	140	-	-	9,750,000.00	69,642.86	Sahibinden	532 5962990	21-25 yıllık binada kira getirisi aylık 15.000 TL olduğu belirtilen satılık dükkan.
5	Şenlik Mah./Bakırköy	-	450	-	-	26,000,000.00	57,777.78	Günyüzü Emlak	532 7852608	16-20 yıllık binada Florya Caddesi üzerinde konumlu satılık dükkan.
6	Karat 34 Projesi	-	100	-	-	3,989,590.00	39,895.90	Pusula Gayr.	542 3635561	Karat 34 Projesinde yer alan dükkan.
7	TORKAM E-5 Projesi	-	134	-	-	14,850,000.00	110,820.90	Coldwell Banker Baray	532 7088424	Sefaköy E-5 Torkam Projesinde yer alan dükkan.
8	TORKAM E-5 Projesi	-	145	-	-	21,000,000.00	144,827.59	Coldwell Banker Baray	532 7088424	Sefaköy E-5 Torkam Projesinde yer alan dükkan.
9	Niş İstanbul	-	300	-	-	20,500,000.00	68,333.33	Royal Emlak	532 1527993	İki katlı her katta 150 m² kullanım alanına sahip zemin kat üzerinden erişimi sağlanan dükkan.
10	Route İstanbul	-	100	-	20	10,600,000.00	106,000.00	Turyap Levent	533 9166682	100 m² kullanım alanına 20 m² bahçe kullanım alanına sahip zemin kat üzerinden erişim sağlanan dükkan.
11	Yenibosna Kuyumcukent	-	62	-	-	5,580,000.00	90,000.00	Multiçözüm Gayr.	542 7288084	Kuyumcukent AVM bölümünde 1.katta konumlu 20.000 TL kiracısı olduğu belirtilen dükkan.
12	NEF Ataköy 22 Projesi	-	54	-	-	6,500,000.00	120,370.37	Odak Halkalı Gay. Hiz.	549 6964499	Nef Ataköy Projesinde zemin katta yer alan dükkan.
13	EGS Business Park	-	160	-	-	6,150,000.00	38,437.50	Ortaköy Turyap	533 3933583	EGS Bloklarının yemek katında yer alan dükkan.
14	EGS Business Park	-	419	-	-	13,500,000.00	32,219.57	Doga Gayrimenkul	555 2029720	B-1 Blok (Çarşı Blok) zemin katta yer alan 40.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkan.

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Aşağıda bu birim değerler tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)
Villa	13.195,58	80.000,00
Daire	38.416,06	60.000,00
Dükkan	1.466,36	80.000,00
	53.078,00	

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Satış Hızları	2022	2023
Villa	100%	0%
Daire	100%	0%
Ticari Ünite	0%	100%

- Projedeki bağımsız bölümlerin inşaat hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

İnşaat Hızları	2022	2023
Villa Blokları	90%	10%
Daire Blokları	90%	10%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yıllık satış değeri artış oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. 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. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri **3.473.226.448,-TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	3,473,226,448
Proje Kar Oranı	40%
Proje Karı	1,389,290,579
İnşaat Maliyeti	845,501,870
Arsa Değeri	1,238,433,999

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu proje üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsanın KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 1.194.453.000,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 1.238.433.399,-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 1.194.453.000,00,-TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri 1.819.921.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için 3.473.226.448,-TL olarak hesaplanmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç KDV hariç toplam değerlerinin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Emlak Konut Florya Evleri Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu proje, detayları rapor içeriğinde aktarılan Anahtar Teslim Modeli ile geliştirilmektedir. Değerleme konusu proje üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir koşul bulunmamaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün devrine ve değerine engel bir durum söz konusu değildir.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu 1242 ada 2 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme konusu İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi'nde konumlu Emlak Konut Florya Evleri Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.819.921.000,00	101.134.815,20
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	2.147.506.780,00	119.339.082,00
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	3.473.226.448,00	193.010639,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 17,9950- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar durum örneği ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Tahsisli alanları gösterir yönetim planı ekleri
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgeleri Örnekleri