

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
982 ADA 1, 2, 3, 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ
KUZEY YAKASI PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA TESPİT RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2004006
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 982 ADA 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLERDE YER ALAN KUZEY YAKASI PROJESİ SATIŞ VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ TINAZTEPE CADDESİ KUZEY YAKASI PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 107 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı -Tahsisli Alanlar

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Kuzey Yakası Projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan talep edilen bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin ve kira değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Kuzey Yakası Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından belirtilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim satış ve kira değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2004006 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910061		
Rapor Tarihi	30.10.2019		
Rapor Konusu	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	446.133.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:1-2-3-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KUZEY YAKASI PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	982 ADA 1, 2, 3 VE 4 PARSELLER: R4 REKREASYON ALANI, TAKS: 0,10 E: 0,15 Hmax: 15,50 m. 982 ADA 4 PARSEL: R5 REKREASON ALANI E: 0,02 Hmax: 4,50 m. YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	565.849.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	701.522.344,26 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 25.073,74 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 29251
Cilt No : 450'den itibaren
Sayfa No : 47328'dan itibaren
Tapu Tarihi : 11.11.2019

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 37.381,65 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 2952
Cilt No : 143
Sayfa No : 14175
Tapu Tarihi : 14.02.2017

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 3 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 20.284,78 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 2952
Cilt No : 143
Sayfa No : 14176
Tapu Tarihi : 14.02.2017

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 281.238,86 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)
Yevmiye No : 10701
Cilt No : 143
Sayfa No : 14177
Tapu Tarihi : 02.05.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.12.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

982 ada 2, 3, 4 parsellerin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;

*Rekreasyon Alanı (Tarih: 14/02/2017 - Yevmiye: 2952)

982 ada 4 parselin tapu kayıtlarında şerhler hanesinde;

*1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12778-12789 nolu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (Tarih: 21/09/2018 - Yevmiye: 22026)

982 ada 4 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;

* Özel mülkiyete konu edilemez ve amacı dışında kullanılamaz. (02.05.2019 tarih-10701 yevmiye)

982 ada 1 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;

Beyan:

- REKREASYON ALANI 14/02/2017 tarih ve 2952 yevmiyeli,
- Yönetim Planı (06.11.2019) 11.11.2019 tarih ve 29251 yevmiyeli,

Şerh:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12779 nolu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 21/09/2018 tarih ve 22024 yevmiyeli,

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 982 adanın eski ada numarası 888 olup, 1 parselin eski parsel numarası; 2 parselin eski parsel numarası 3, 3 parselin eski parsel numarası 4 ve 4 parselin eski parsel numarası 5'tir. 888 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller 888 ada 1 parselin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. 888 ada 1 no'lu parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 05.09.2016 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan parseller Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. İmar uygulaması sonucu oluşan 888 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller yeniden imar uygulaması görerek 14.02.2017 tarih ve 2952 yevmiye numarası ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilen 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller oluşmuştur. 982 ada 4 parsel 02.05.2019 tarih 10701 yevmiye ile bağış yoluyla Başakşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

982 ada 1 parselde 11.11.2019 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; 22.04.2016 ve 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 982 ada 1, 2 ve 3 parseller Emsal:0,15, Taks:0,10 Hmaks:15,50 yapılaşma şartlarında kapsamında R4 Rekreasyon alanında; 982 ada 4 parsel ise Emsal:0,02, Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında kapsamında R4 Rekreasyon alanında yer almaktadır.

Rekreasyon alanlarına ilişkin İstanbul 4.İdare Mahkemesinin 18/07/2019 tarihli imar planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar sonucu onaylanan dava konusu 15/08/2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verildiği, bu sebeple bahsi geçen R1-, R2, R3, R4 ve R5 Rekreasyon Alanlarına ilişkin imar planı plan notlarının iptal edilmiş olması sebebiyle 1/5000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1, 2, 3 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1,2,3 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlık oluru ile onaylanmış 26.11.2020 tarihinde askıya çıkmıştır. Askı süreci tamamlanmış, itirazlar değerlendirilme aşamasındadır.

Plan Notları

Rekreasyon Alanı (R1, R2, R3, R4, R5)

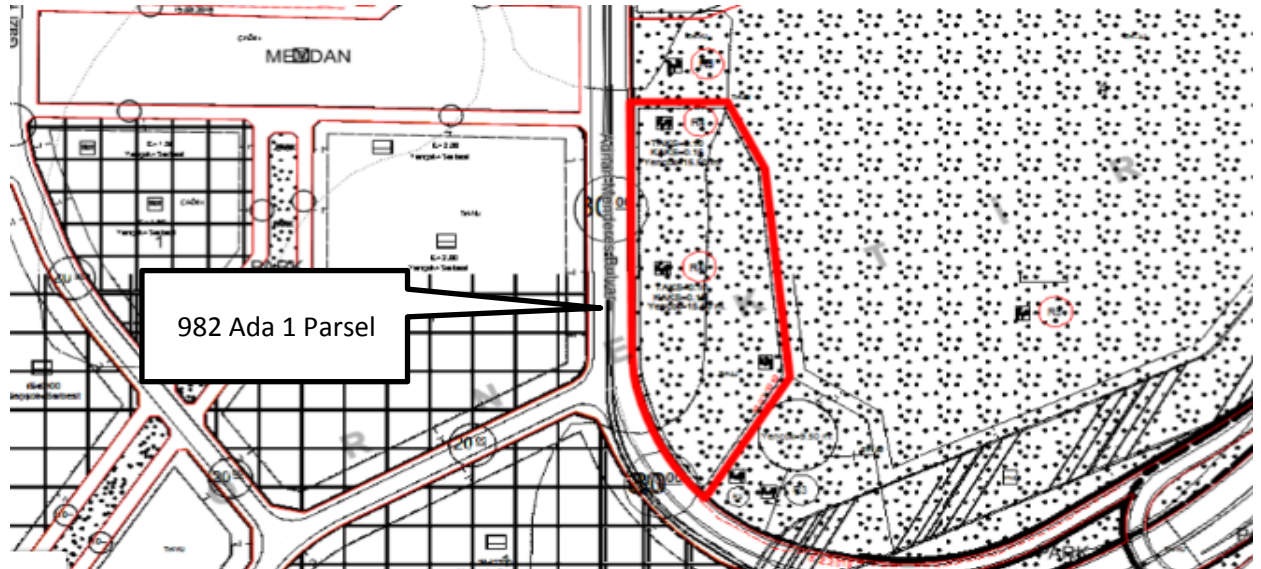
R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi ve otopark gibi tesisler yer alabilir. Bu alanlarda taks=0.10, kaks=0.15, yeňok=2 kat ve kat yükseliği maksimum 4.50 m. Olarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca bu alanlarda; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma çalışmaları, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir. R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; birinci bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dâhil değildir. Birinci bodrum katın iskân edilecek alanı, parsel alanının %25'ini geçemez. Doğal zemin üstündeki yeşil alanların kullanımı kamuya açık olup, bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.

R2 rumuzlu rekreasyon alanında, açık spor tesisi, umumi tuvalet, lokanta, kafeterya, çay bahçesi vb birimler, sosyal ve kültürel tesis yapılabilecek olup; bu alanda e=0.25, yeňok=2 kat olarak uygulama yapılacaktır. R2 rumuzlu rekreasyon alanında uygulama çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla, onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanların ilgili idarelerce kamusal amaçlı olarak yapılacak büyük ölçekli park-peyzaj projeleri kapsamında gerçekleştirilecek uygulamalarında; kat yükseklikleri 6.10 m'den fazla olmamak üzere mimari avan projesinde belirlenecek olup; bu durumda mevzuat gereği belirlenecek otopark şartı aranmaz.

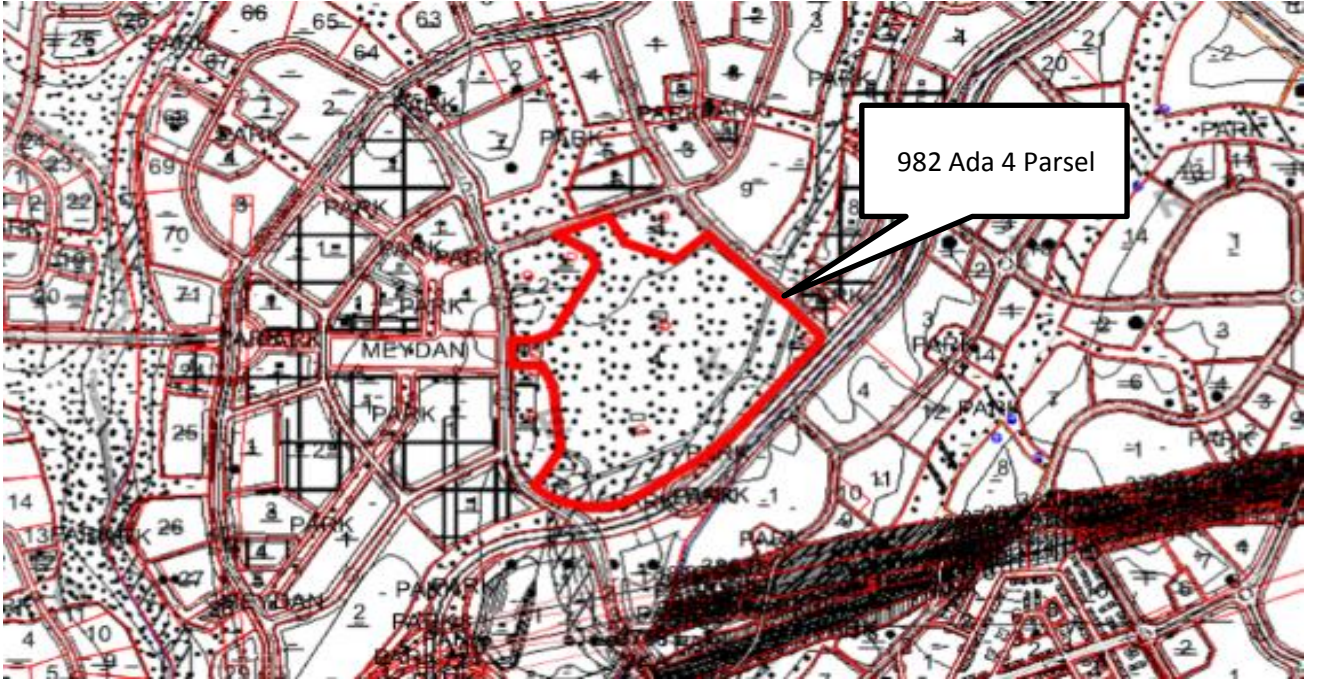
R3 rumuzlu rekreasyon alanlarında; r1 rumuzlu rekreasyon alanlarında yapılabilecekler ek olarak ticari birimler de yer alabilir. Bu alanlarda taks=0.10, kaks=0.15, yeňok=15.50 m. Ve kat yüksekliği max=4.50 m. Olarak uygulama yapılacaktır. R3 rekreasyon alanında emsal harici 2 bodrum kat iskân edilebilir. Ancak iskân edilen 2 bodrum katın toplam alanı parsel alanının %25'ini geçemez.

R4 rumuzlu rekreasyon alanında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, otel, ofis, ticari birimler, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi tesisler yer alabilir. R4 rekreasyon alanlarında yapılaşma koşulları; taks=0.10, kaks=0.15, yençok=15.50m.'dir. R4 rekreasyon alanlarında nitelikli projeler ve mekânsal farklılıklar oluşturmak amacıyla mimari çözümlerinde gerektiğinde kaks'a dâhil olmak üzere 2 bodrum kat iskân edilebilir. R4 rekreasyon alanlarında taks ve kaks hesabı, 888 ada 1 parsel tapu alanı üzerinden yapılacak ve hesap edilen kaks değeri sadece r4 rekreasyon alanında kullanılacaktır. Plan tadilatına gerek kalmaksızın r4 rekreasyon parsellerinde toplam taks ve kaks değeri parseller arasında farklı oranlarda dağıtılabilir. Ruhsat projesine göre dağıtım sonucu parsellerde oluşan taks ve kaks değeri kazanılmış hak sayılacaktır.

R5 rumuzlu rekreasyon alanında; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilecek olup, ayrıca bu alanda taban alanı 0,02 yi geçmemek kaydıyla 1 katı ve yüksekliği 4,50 m. Yi geçmeyen sökülüp, takılabilir malzemelerden yapılan umumi hela, açık çay bahçesi, büfe, pergola, kamerye, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, trafo, su deposu, igdaş vana odaları gibi tesisler yapılabilecek olup, bunların dışında başka yapı yapılamaz. R5 rekreasyon alanının iski genel müdürlüğü kurum görüşlerinde belirtilen ve plan kapsamında yapı yasaklı alan olarak planlanan bölümünde hiç bir yapı yapılamaz. R5 rekreasyon alanının kentsel tasarım ve peyzaj düzenleme projelerine göre düzenlemesi yapıldıktan ve imalatı tamamlandıktan sonra kamuya terk edilmesi zorunludur.







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

1/5000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1, 2, 3 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1,2,3 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlık oluru ile onaylanmış 26.11.2020 tarihinde askıya çıkmıştır. Askı süreci tamamlanmış, itirazlar değerlendirilme aşamasındadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazlar 05.10.2016 tarihli Yeni Yapı Ruhsatına, 23.02.2017 tarihli Tadilat Ruhsatına ve ek olarak C blok 03.07.2018 tarihli Tadilat Ruhsatına sahip olup, her bir bloğa ait detaylı ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

Taşınmaz için enerji kimlik belgelerinin alınmadığı bilgisi alınmıştır.

Ada / Parsel	Eski Ada / Parsel	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm			Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
						Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı				
982/3	888/4	C	03.07.2018	482	Tadilat	Kamu Eğlence Binaları	1	27.948,34 m ²		27.948,34 m ²	2	V-B
982/1	882/2	A1	23.02.2017	0157	Tadilat	Ofis ve İşyeri	54	4.811,63 m ²	5.152,67 m ²	9.964,30 m ²	6	IV-B
982/1	882/2	A2	23.02.2017	0158	Tadilat	Ofis ve İşyeri	69	6.538,47 m ²	7.624,57 m ²	14.163,04 m ²	6	IV-B
982/1	882/2	A3	23.02.2017	0159	Tadilat	Ofis ve İşyeri	56	4.795,84 m ²	2.695,66 m ²	7.491,50 m ²	5	IV-B
982/1	882/2	A4	23.02.2017	0160	Tadilat	Ofis ve İşyeri	11	8.698,94 m ²	7.767,69 m ²	16.466,63 m ²	7	IV-B
982/2	888/3	B1-B2	23.02.2017	0161	Tadilat	Otel	1	43.008,08 m ²		43.008,08 m ²	7	V-B
982/2	888/3	B3	23.02.2017	0162	Tadilat	Ofis ve İşyeri	44	4.275,20 m ²	7.455,61 m ²	11.730,81 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B4	23.02.2017	0163	Tadilat	Ofis ve İşyeri	44	4.248,64 m ²	7.186,91 m ²	11.435,55 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B5	23.02.2017	0164	Tadilat	Ofis ve İşyeri	91	8.638,08 m ²	12.236,50 m ²	20.874,58 m ²	6	IV-B
982/3	888/4	C	23.02.2017	0165	Tadilat	Spor	3	7.245,48 m ²	2.348,66 m ²	9.594,14 m ²	2	V-B
982/1	882/2	A1	05.10.2016	744	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	54	3.551,07 m ²	6.564,55 m ²	10.115,62 m ²	6	IV-B
982/1	882/2	A2	05.10.2016	745	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	69	6.215,09 m ²	8.490,41 m ²	14.705,50 m ²	6	IV-B
982/1	882/2	A3	05.10.2016	746	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	56	3.646,25 m ²	3.881,00 m ²	7.527,25 m ²	5	IV-B
982/1	882/2	A4	05.10.2016	747	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	11	8.080,09 m ²	8.934,70 m ²	17.014,79 m ²	7	IV-B
982/2	888/3	B1-B2	05.10.2016	748	Yeni Yapı	Otel	1	44.800,06 m ²		44.800,06 m ²	7	V-B
982/2	888/3	B3	05.10.2016	749	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	44	3.434,86 m ²	8.409,27 m ²	11.844,13 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B4	05.10.2016	750	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	44	3.468,23 m ²	8.102,62 m ²	11.570,85 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B5	05.10.2016	751	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	91	8.001,14 m ²	14.856,55 m ²	22.857,69 m ²	6	IV-B
982/3	888/4	C	05.10.2016	752	Yeni Yapı	Spor	3	7.220,30 m ²	6.836,48 m ²	14.056,78 m ²	2	V-B

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den de edinilen bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %89,2 olarak belirlenmiştir. Bloklarda dış cepheler yapılmış, iç mekanda ve ortak alanlarda ince işçiliklerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Halkalı Merkez Mahallesi, 1. İkitelli Cad. No:19 İç Kapı No: 10 Küçükçekmece / İstanbul adresli ŞEHZADE Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerde yer alan toplam 363.979,03 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Kuzey Yakası Projesi'dir.

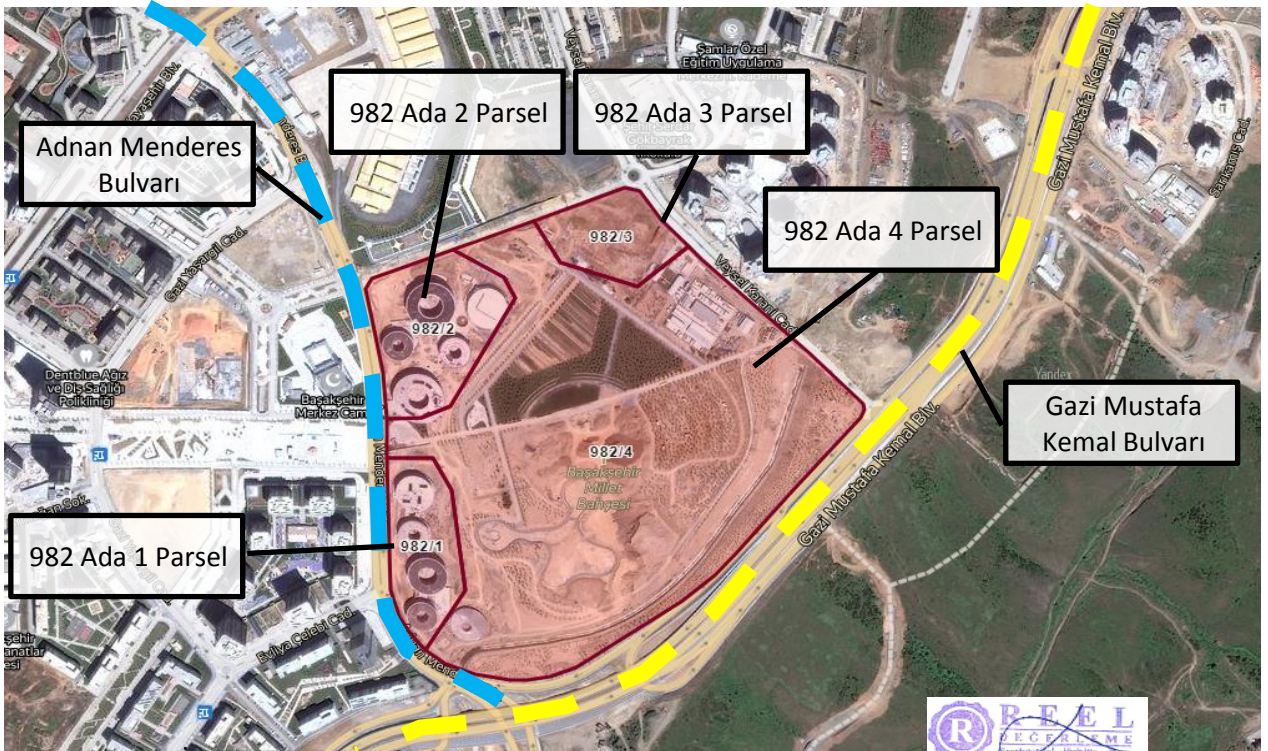
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

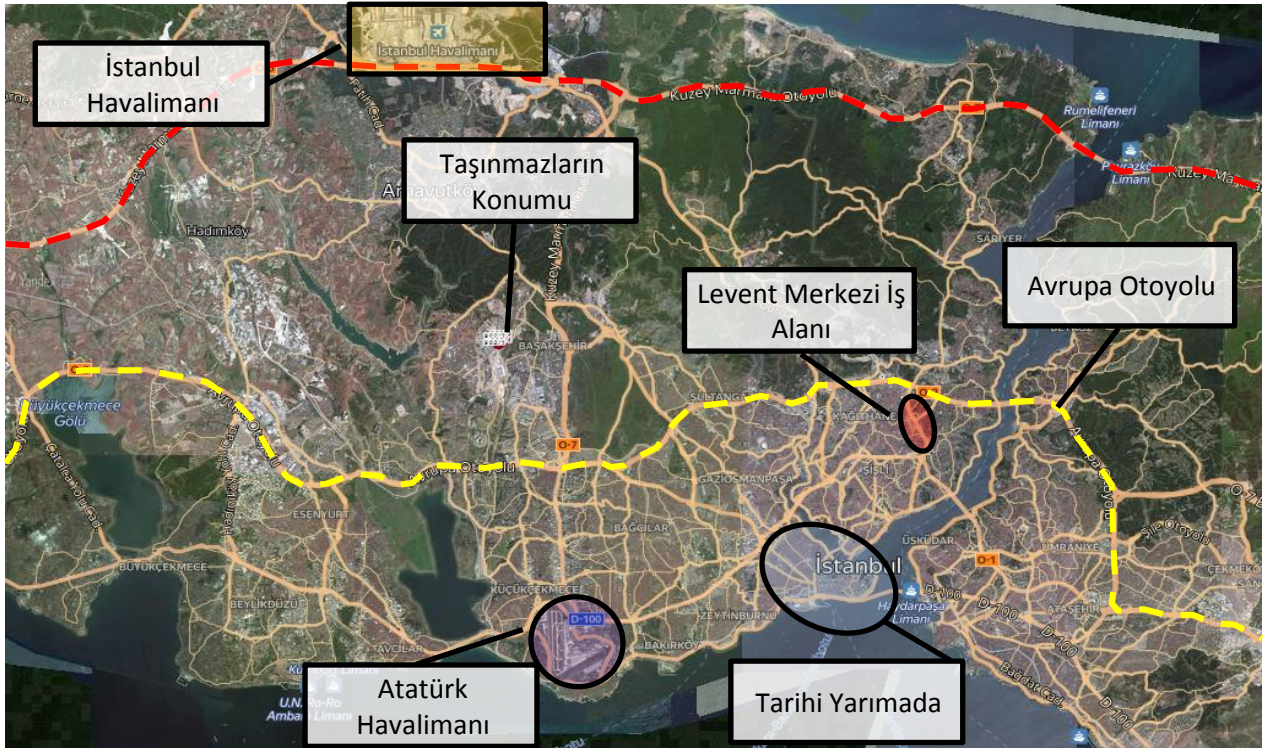
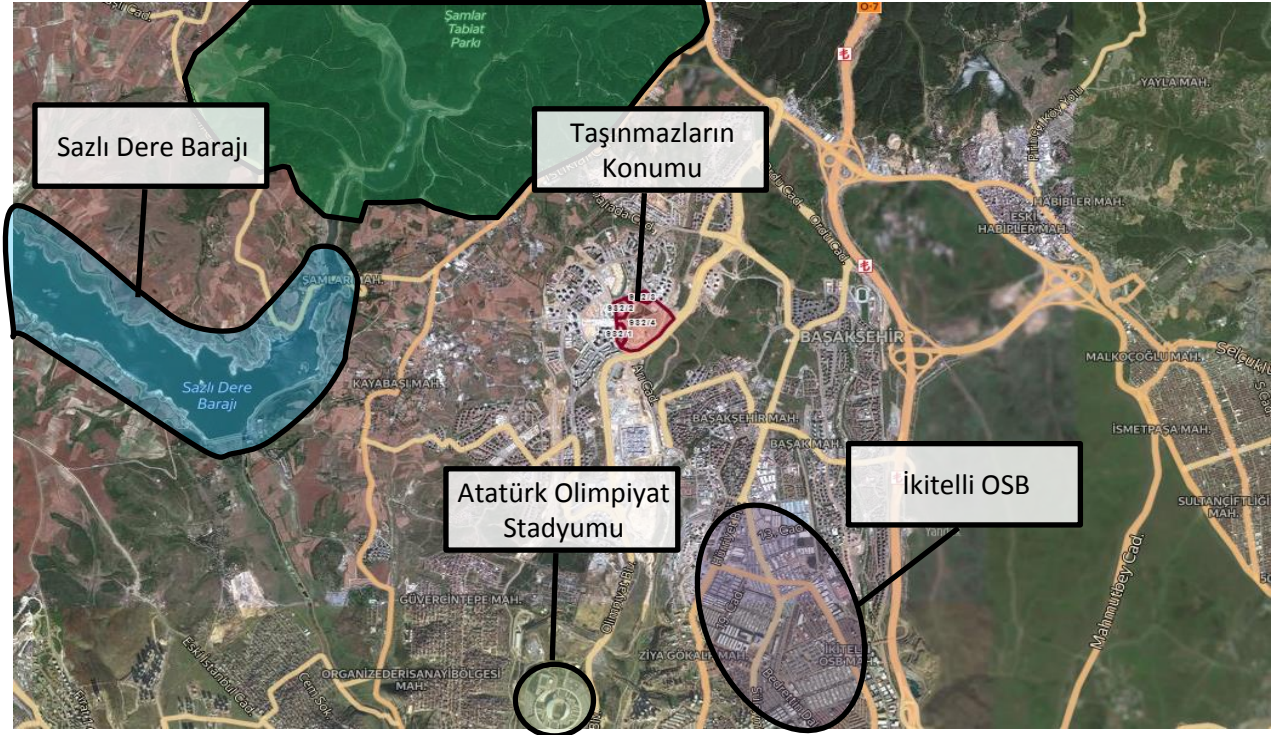
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzeybatı kısmında konumlanmış Avrupa Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresinde Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Avrupa Konutları Başakşehir, Olimpa AVM, Nidapark Başakşehir, Merkez Kayaşehir Spor Kulübü, Kayaşehir Millet Bahçesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara erişim özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri, inşaat aşamasında olan projeler ile Sazlıdere Barajı ve baraj nedeniyle yapı yasaklı mutlak koruma alanı yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile Adnan Menderes Bulvarı ya da Kayaşehir Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile; özel araçlar ile Anadolu Yakasından O-3 Otoyolu üzerinden sırasıyla O-7 Otoyolu, Kanuni Sultan Süleyman Caddesi, İkitelli-Gaziosmanpaşa Yolu, Atilla Altıkat Caddesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Adnan Menderes Bulvarı ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Metrokent Metroya 4,5 km. uzaklıkta yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Adnan Menderes Bulvarı'na cepheli Kuzey Yakası Projesi 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller üzerinde yer almaktadır. Projesine göre; 982 ada 1 ve 2 parsel üzerinde ofis blokları, 1 otel otel ve dükkanlar yer almaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yapı ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak nitelendirilen 1 adet blok yer almakta olup, 982 ada 4 parselde millet bahçesi ile kiraathane yer almaktadır. 982 ada 1 parselde 4 adet ofis bloğu, 982 ada 2 parselde 3 adet ofis bloğu, 1 adet otel bloğu ve konferans salonu yer almaktadır. 982 ada 1 parsel üzerinde yer alan A1 blok 6 kat ve 54 adet birimden, A2 blok 6 kat ve 69 adet birimden, A3 blok 5 kat ve 56 adet birimden, A4 blok 7 kat ve 11 adet birimden oluşmaktadır. 982 ada 2 parsel üzerinde yer alan B1-B2 bloklar toplam 7 kat ve 1 adet otel biriminden, B3 blok 6 kat ve 44 birimden, B4 blok 6 kat ve 44 birimden, B5 blok 6 kat ve 91 birimden oluşmaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yer alan ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak isimlendirilen C blok 2 kat ve 1 adet birimden oluşmaktadır. Projede inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, inşaat bitmişlik seviyesi %89,2'tür.



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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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



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

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

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

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

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğın oluşabileceği düşünölmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.
- * Yakın çevresinde benzer nitelikli ve karma kullanımlı projeler bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

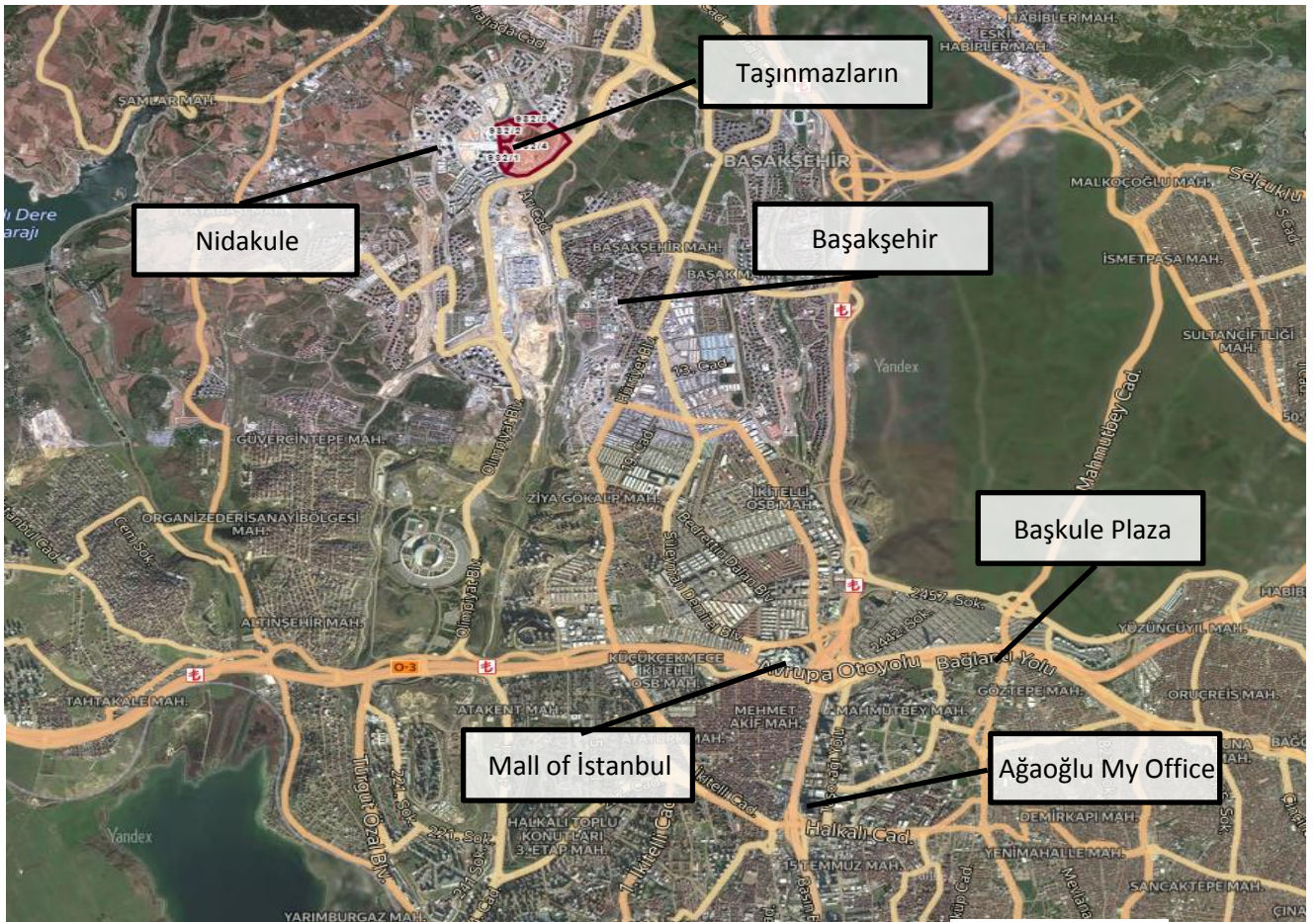
Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (ofis, dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 107 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

OFİS PROJE EMSALLERİ



* **Nidakule Kayaşehir**



Tahincioğlu Gayrimenkul'ün iş yaşamına değer katan ve A+ standartlarında ofis projelerinden biri olan Nidakule Kayaşehir, 26 kattan oluşmaktadır. Her katında 8 ayrı bağımsız bölüm bulunan ofis katları, modüler sistemde olup 90, 124, 430 ve 860 metrekare olarak tasarlanmıştır. Projede 5., 12. ve 24. katlarda bulunan ofisler tek tek satılmaktadır. Diğer katlar yarım ve tam ofis katı şeklinde satışa sunulmuştur.

SATILIK

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World Best 0 533 143 42 99	4X90m2, 4x124m2	13	860 m ²	8.220.000 TL	9.558 TL/m ²
INVESTATE 0212 488 77 71	1+1	5	90 m ²	660.000 TL	7.333 TL/m ²
Ortalama					8.446 TL/m ²

* **Başakşehir Arterium**



Artaş İnşaat imzası taşıyan Avrupa Konutları Başakşehir projesi 72.706 metrekarelik arsa üzerinde yer almaktadır. 2 parselden oluşan proje, 3 etaptan meydana gelmektedir. Avrupa Konutları Başakşehir'de 941 daire ve 27 ticari ünite bulunmaktadır. Avrupa Konutları Başakşehir'de 2+1'ler 124,13 ila 149,99 metrekare, 3+1'ler 162,19 ila 189,64 metrekare, 4+1'ler 200,17 ila 226,09 metrekare, 5+1'ler 277,78 ila 277,92 metrekare büyüklüğe sahiptir.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lider Emlak 0212 485 72 56	2+1	9	75 m ²	850.000 TL	11.333 TL/m ²
Realty Seç 0 532 714 22 34	3+1	4	140 m ²	1.200.000 TL	8.571 TL/m ²
Realty Seç 0 532 714 22 34	1+0	9	52 m ²	550.000 TL	10.577 TL/m ²
Ortalama					10.161 TL/m ²

* Ağaoğlu My Office 212



31 katlı tek bloktan oluşan Ağaoğlu My Office 212 projesinde teslimler 2011 yılının sonunda yapılmıştır. Projenin inşaat alanı 84.500 metrekare, satılabilir alanı 47.154 metrekare olarak belirlenmiştir. Ağaoğlu My Office 212 projesinde ofis çalışanlara resepsiyon hizmeti, call center, CIP transfer hizmetleri gibi bir çok hizmet sunulmaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi 0532 543 54 63	2+1	16	119 m ²	900.000 TL	7.563 TL/m ²
RİM Properties 0534 655 50 70	1+1	14	87 m ²	580.000 TL	6.667 TL/m ²
West Gayrimenkul	3+1	19	125 m ²	965.000 TL	7.720 TL/m ²
Ortalama					7.317 TL/m ²

KİRALIK

Alf Alliance 0212 471 07 06	1+0	26	83 m ²	2.400 TL	29 TL/m ²
Alf Alliance 0212 471 07 06	4+1	7	245 m ²	9.000 TL	37 TL/m ²
Evyap Emlak 0212 697 64 32	1+	22	96 m ²	3.250 TL	34 TL/m ²
Ortalama					33 TL/m ²

* **Mall of İstanbul The Office**



Mall of İstanbul'da A blok 23 katlı, B blok 25 katlı, C blok 27 katlı, D blok ise 29 katlı olarak inşa edilmiştir. Konut ve AVM alanı 23 bin metrekare olan projenin kiralanabilir alanı 135 metrekare, satılabilir konut alanı 115 bin metrekare, satılabilir ofis alanı 25 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Development Design Group tarafından tasarımı yapılan Mall of İstanbul projesinde toplam 1.583 bağımsız bölüm yer almaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Invest Of City 0532 662 81 61	2+1	11	124 m ²	1.700.000 TL	13.710 TL/m ²
Torunlar GYO 0535 350 88 80	3+1	1	192 m ²	2.300.000 TL	11.979 TL/m ²
Net Yatırım 0212 803 03 21	2+1	14	123 m ²	1.750.000 TL	14.228 TL/m ²
Ortalama					13.305 TL/m ²

KİRALIK

Net Yatırım 0212 803 03 21	2+1	7	124 m ²	7.750 TL	63 TL/m ²
Turyap Mall Of İstanbul 0212 809 25 90	3+1	4	205 m ²	13.000 TL	63 TL/m ²
Turyap Mall Of İstanbul 0212 809 25 90	2+1	6	124 m ²	6.500 TL	52 TL/m ²
Ortalama					59 TL/m ²

* **Koza Plaza**



315 adet ofis ve 4 katlı AVM'den meydana gelen Koza Plaza projesi Esenler Tekstilkent'te yer alıyor. 156 bin metrekare inşaat alanı üzerinde 2 blok halinde inşa edilen Koza Plaza projesi Garanti Koza imzasını taşıyor.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Repoint Gayrimenkul 0212 438 58 80	-	10	498 m ²	7.150.000 TL	14.357 TL/m ²
Grea International 0212 875 37 67	-	33	357 m ²	6.000.000 TL	16.807 TL/m ²
Tema Grup 0530 611 35 11	-	11	300 m ²	3.500.000 TL	11.667 TL/m ²
Ortalama					14.277 TL/m ²

KİRALIK

Tekstilkent Emlak 0212 438 46 46		13	352 m ²	15.500 TL	44 TL/m ²
İlim Yayma Vakti 0212 511 22 90		19	352 m ²	8.800 TL	25 TL/m ²
Realty World 0212 438 17 94		15	200 m ²	8.000 TL	40 TL/m ²
Ortalama					36 TL/m ²

Kuzey Yakası Projesi'nden Emsaller

1 Sahibi

Tel 0 537 660 21 86

Kuzey Yakası Projesi'nde 2. katta konumlu 1+1, 75 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 1.400.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	75 .-M ²	950.000 .-TL	12.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

2 Turyap Başakşehir 1. Etap

Tel 0 532 645 55 89

Kuzey Yakası Projesi'nde 1. katta 300 m² kullanım alanına sahip 1+0 ofis için 3.240.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	3.240.000 .-TL	10.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

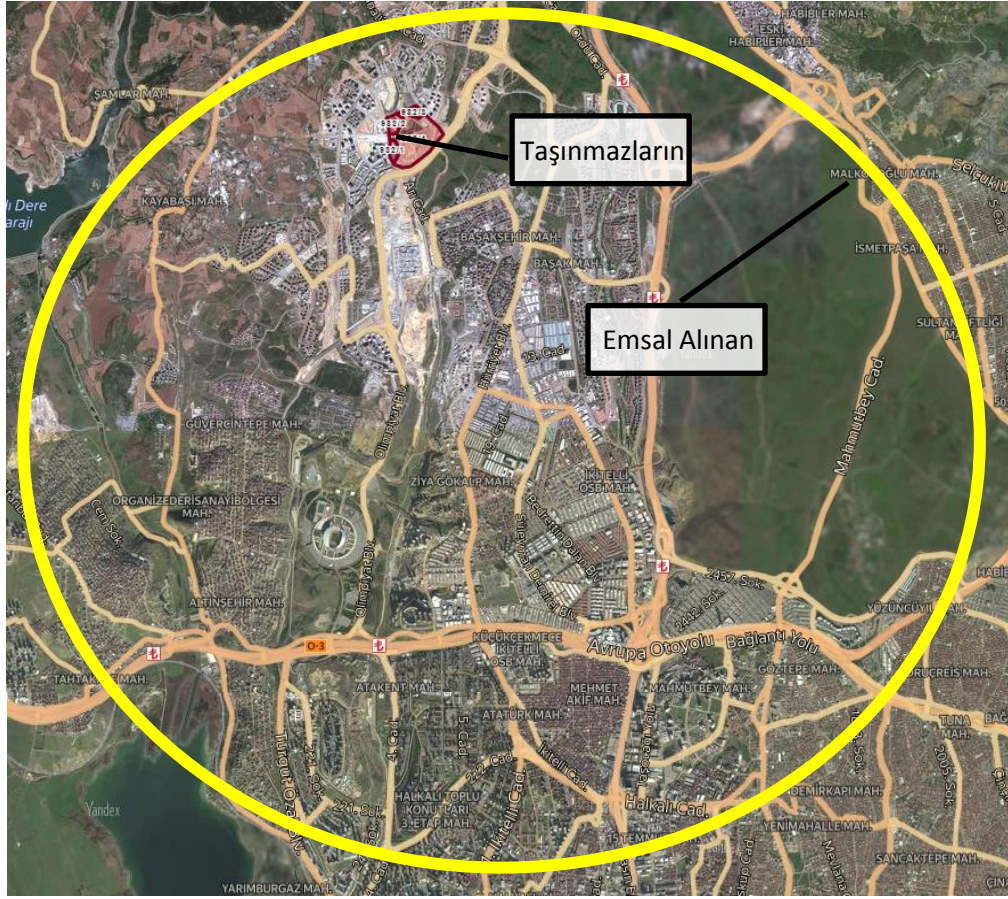
3 Altın Emlak Kuzey Emlak

Tel 0 541 906 52 52

Kuzey Yakası Projesi'nde 2. katta konumlu 134 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 1.100.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	134 .-M ²	1.100.000 .-TL	8.209 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri



Satılık Emsaller

1 Altın Emlak Kuzey Yakası

Tel 0 212 687 66 88

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde konumlu 100 m² + 13 m² teras kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	113 .-M ²	1.500.000 .-TL	13.274 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 City Life Gayrimenkul

Tel 0 532 698 58 92

Bahçekent Emlak Konutlarında site içerisine cepheli 79 m² alanlı olarak pazarlanan köşe dükkan için 720.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	79 .-M ²	720.000 .-TL	9.114 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 Altın Emlak Kuzey Yakası

Tel 0 212 687 66 88

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde konumlu 52 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 850.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	52 .-M ²	850.000 .-TL	16.346 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

4 Botanik Gayrimenkul

Tel 0 537 817 47 37

Emlak Konut Başakşehir Evleri sitesinde yer alan 96 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.400.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	96 .-M ²	1.400.000 .-TL	14.583 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Cetury 21 Albayrak

Tel 0 212 488 22 00

Adım İstanbul sitesinde yer alan 165 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 2.350.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	165 .-M ²	2.350.000 .-TL	14.242 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Gümüş Evim Emlak

Tel 0 212 924 82 42

Bahçeşehir Park Maveria 2 projesinde konumlu 136 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	136 .-M ²	1.100.000 .-TL	8.088 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Kiralık Emsaller

1 İstanbul Gayrimenkul

Tel 0 212 549 27 82

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde konumlu 139 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 6.900 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	139 .-M ²	6.900 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 Manarah Emlak

Tel 0 212 806 81 90

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde konumlu 142 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.990 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	142 .-M ²	7.990 .-TL	56 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

3 Altın Emlak Kuzey Yakası

Tel 0 212 687 66 88

Adım İstanbul sitesinde yer alan 163 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 7.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	163 .-M ²	7.000 .-TL	43 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 Cetury 21 Albayrak

Tel 0 212 488 22 00

Evvel İstanbul sitesinde yer alan 136 m² + 20 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 10.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	156 .-M ²	10.000 .-TL	64 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

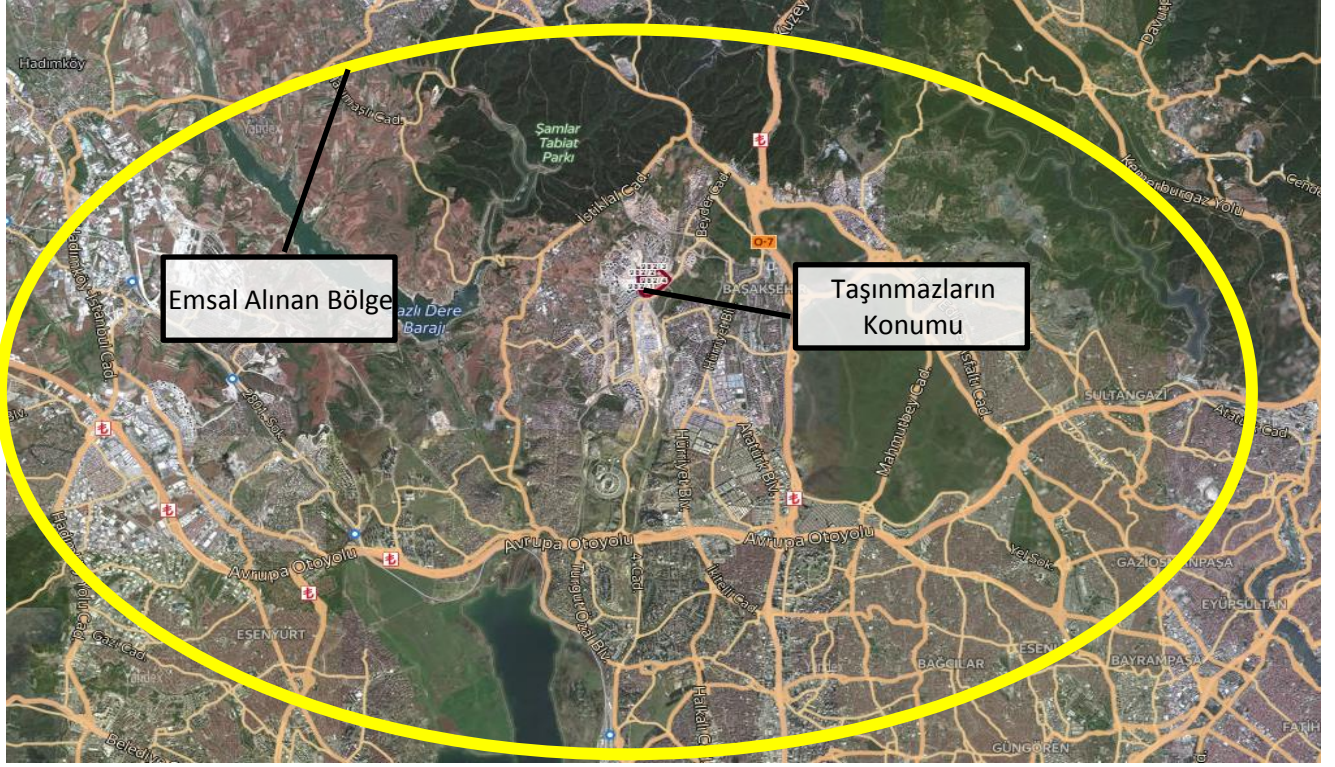
5 Toprak Gayrimenkul

Tel 0 212 488 18 99

Bahçeşehir Park Maveria 2 projesinde konumlu 78 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.900 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	78 .-M ²	4.900 .-TL	63 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Arsa Emsalleri



1 SEMT BAHÇEKENT PROJESİ

Taşınmaza yakın konumda, Esenyurt'ta yer alan 2016 ortasında Semt Bahçekent projesinin 700/4-704/4-704/5-707/1 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 57.725 m² arazi, Emsal:1.00 ve 2.00 ticari İmarlı) Sur yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 602.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 150.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

2 AVRUPARK BAHÇEKENT PROJESİ

Taşınmaza yakın konumda, Başakşehir'de yer alan 2016 Mart ayında Avrupark Bahçekent projesinin 701/2-701/3-702/3 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 42.019 m² arazi, Emsal:2.50 ticari İmarlı) Cihan İnşaat tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 626.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 156.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

3 Tuğra Gayrimenkul

Tel 0 212 698 12 13

Başakşehir Kayabaşı Emsal=2.00, ticaret + konut alanında kalmakta olan arsa 8.718 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz için 26.154.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	8718 .-M ²	26.154.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Worldwide Emlak

Tel 0 532 522 25 45

Başakşehir Kayabaşı 107 ada 9 parsel 5900 m2 olup, kısmen Emsal=1.00 konut alanında, kısmen park alanında kalmakta iken şuan için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygulamaya izin verilmediği beyan edilmiştir. Taşınmaz için 16.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	5900 .-M ²	16.000.000 .-TL	2.712 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 E&R Emlak

Tel 0 553 566 08 90

Kayabaşında villa imarlı olduğu belirtilen 1875 m2 arsa için 8.500.000.-TL istenilmektedir. Onurkent, Millet Bahçesi ve şehir hastanesine yakın olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	1875 .-M ²	8.500.000 .-TL	4.533 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 İcradan Satılık

Tel

Altınşehir Mahallesi'nde rezerv yapı alanında kalmakta olan 180 m² yüzölçümlü 4664 parsel için 288.000 TL muhammen bedeli takdir edilmiş olup, 14.04.2020 tarihi birinci satış günü olarak belirlenmiştir.

SATILIK	180 .-M ²	288.000 .-TL	1.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 İcradan Satılık

Tel

İkitelli-2 Başak Mahallesi'nde rezerv yapı alanında kalmakta olan 31.147,10 m² yüzölçümlü parselin 962/240000 hissesi (803 ada 1 parsel) için 124.848 TL muhammen bedeli takdir edilmiş olup, 13.01.2020 tarihi birinci satış günü olarak kararlaştırılmıştır. Taşınmazın uygulama imar planı bulunmamakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanı sınırı dahilinde kalmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	124.848 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 1000.-TL/m² - 4.553.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 2.100.-TL olarak takdir edilmiştir.

Ofis emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli ofis geliştiriliyor olması nedeni ile ofis emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Dükkan emsalleri benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ofislerin birim m² değerlerinin değilken olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu proje için birim m² fiyatı satış için 7.800.-TL/m² takdir edilmiştir.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının konumlu olduğu projeye, katına, cephesine, alanına göre değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak satış için 16.000.TL/m² takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-4	E-3
SATIŞ FİYATI		8.500.000	16.000.000	26.154.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	25.073,74 m ²	1.875	5.900	8.718
BİRİM M ² DEĞERİ		4.533	2.712	3.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:0,15		E: 1.00	E:1,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%
FONKSİYON	R4 Rekreasyon Alanı	Konut	Konut+Park	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ 14%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	hisse	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-36%	-35%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.100	2.888	1.763	1.650

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
982	1	25.073,74	2.100	52.654.854 TL
982	2	37.381,65	2.100	78.501.465 TL
982	3	20.284,78	2.100	42.598.038 TL
982	4	281.238,86	-	-
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				173.754.357 TL

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre 982 ada 4 parselin imar uygulaması öncesi mevcut olan 888 ada 1 no'lu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş., ilgili Belediye ve TOKİ arasında 03.04.2014 tarihinde düzenlenen protokole göre, göre imar uygulaması öncesi olan 888 ada parselden en az 250.000 m²'lik alan şehir parkı olarak düzenlenerek bedelsiz kamuya terk edileceği bilgisi alınmış olup, 982 ada 4 parselin değeri takdir edilmemiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Nidakule Kayaşehir	Başakşehir Arterium	Ağaoğlu My Office 212
SATIŞ FİYATI		660.000	1.200.000	965.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	90	140	125
BİRİM M ² DEĞERİ		7.333	8.571	7.720
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-18%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-3%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.800	7.333	8.346	7.720

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS KİRA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Mall Of İstanbul	Koza Plaza	Ağaoğlu My Office 212
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	59	37	33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		İYİ	İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25	32	20	21

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		1.500.000	850.000	1.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	113 13.274	52 16.346	96 14.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK 10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		12%	12%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16.000	14.867	18.308	14.824

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN KİRA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI		6.900	7.990	7.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	139	142	163
BİRİM M ² DEĞERİ		50	56	43
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	47	47	48	45

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.930.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IVB yapı sınıfına ait birim maliyet 1.850 TL/m² ve VB yapı sınıfına ait birim maliyet 2.900.-TL/m²'dir. 2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 2.154,67.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.015,70.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan tüm ofis ve işyerleri için birim m² maliyeti 1.850 TL/m²; otel ile kamu eğlence binaları için 2.900.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
982 ada 1 parsel								
A1 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	9.964,30	M ²	=	18.433.955	.-TL
A2 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	14.163,04	M ²	=	26.201.624	.-TL
A3 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	7.491,50	M ²	=	13.859.275	.-TL
A4 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	16.466,63	M ²	=	30.463.266	.-TL
982 ada 2 parsel								
B1-B2 Blok	2.900	.-TL/M ²	X	43.008,08	M ²	=	124.723.432	.-TL
B3 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	11.730,81	M ²	=	21.701.999	.-TL
B4 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	11.435,55	M ²	=	21.155.768	.-TL
B5 Blok	1.850	.-TL/M ²	X	20.874,58	M ²	=	38.617.973	.-TL
982 ada 3 parsel								
C Blok	2.900	.-TL/M ²	X	27.948,34	M ²	=	81.050.186	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	376.207.477	.-TL

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

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

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

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %5i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	376.207.477
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	18.810.374
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	395.017.850
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	11.850.536
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) =	406.868.386
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) =	19.750.893
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) =	426.619.278
İnşaat Tamamlanma Oranı =	89,20%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	362.926.600

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	173.754.357 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	406.868.386 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) =	19.750.893
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5) =	29.031.137 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	629.404.772 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	629.405.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	406.868.386 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	89,20%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	362.926.600 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(9/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 89,20%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 59,79%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 29.031.137 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 59,79%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	17.358.248 .-TL
---	------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 19.750.893 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 59,79%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	11.809.420 .-TL
--	------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	173.754.357	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	362.926.600	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	11.809.420	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	17.358.248	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 565.848.625	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 565.849.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	629.405.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	565.849.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin başlamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kuzey Yakası Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas ofis alanı 42.931,37 m², dükkan alanı 16.594,40 m², otel alanı 23.254,90 m² olmak üzere toplam 82.780,67 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.800.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 16.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Otelin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 14.500.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.156.342.314-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 701.522.344 TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	701.522.344 .-TL
---	-------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	173.754.357
----------------------------------	--------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	565.849.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	629.405.000

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	701.522.344
--	--------------------

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

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

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

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

Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla onaylı mimari proje için geçerli olup, projede değişiklik yapılması halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 107 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

107 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	289.103.899 .-TL
--	-------------------------

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

İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i'ne ait sözleşme Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Yapı ve Yapı İnşaatları Taah. San. Ve Tic. A.Ş. arasında 08.12.2016 tarihinde imzalanmış olup, 48930 numaralıdır.

Sözleşmenin konusu: Yüklenici İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 888 ada 2-3-4-5 parseller üzerinde yapılacak olan sözleşme kapsamındaki tüm iş ve işlemleri bu sözleşmede belirtilen hususlar, Özel Teknik Şartname ve ekleri, vaziyet planı ile tüm uygulama projeleri ve detayları, mahal listeleri, özel imalat tarifleri ve teknik şartnameler, yürürlükteki Mevzuat, ilgili diğer Yönetmelikler ve teknik şartnameler ile standartlara uygun olarak sözleşmede belirtilen süre içerisinde anahtar teslimi götürü bedel ile yapılacak ve yapı kullanma izin belgelerini de alarak, Şirket'e eksiksiz şekilde teslim edecektir.

Sözleşmenin bedeli: Bu sözleşme, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 509.513.550,00 TL + KDV (beşyüzdokuzmilyonbeşyüzonüçbinbeşyüzelli Türk Lirası) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaat İş'i Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 1 05.12.2018 tarihinde Şirket ve Yüklenici arasında imzalanmıştır.

Protokolun konusu: sözleşme konusu iş kapsamında 982 ada 1 parseldeki (Eski 888 ada 4 parsel) C blok Spor Tesisi projesinin revize edilmesi üzerine düzenlenmiş olup sözleşmenin aşağıda yazılı maddeleri tadil edilerek ilave düzenlemeler yapılmıştır.

Tadil Edilen Hususlar:

Sözleşmenin, Sözleşmenin Bedeli Başlıklı 4. Maddesinin ilk paragrafı;

Bu sözleşme, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtilmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 543.616.358,97.-TL+KDV (beşyüzkırkçükmilyonaltıyüzonaltıbinüçyüzellisekiz Türk Lirası Doksanyedikuruş) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Sözleşmenin, Kesin Teminat ve ladesi başlıklı 8. maddesinin ilk paragrafı aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan sözleşme bedelinin %10 (yüzdeon)'u olan, 54.361.635,90 (ellidörtmilyonüçyüzaltmışbirbinaltıyüzotuzbeş Türk Lirası Doksan Kuruş) olup, Yüklenici, 54.400.000,00.-TL (Ellidörtmilyondörtüzbün Türk Lirası) kesin teminat vermiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Kuzey Yakası projesinde yer alan 982 ada 1-2-3 nolu parsellerde yer alan blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Proje inşaat aşamasındadır. Projenin tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınarak kat mülkiyetinin kurulacağı, cins tahsislerinin yapılacağı ve yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 107 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü kira değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

107 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Kira Değeri (KDV hariç - TL)	1.044.050 .-TL
---	-----------------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.6 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz proje niteliğindedir.

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

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 982 ada 4 parsel sözleşme gereği proje kapsamında olup, kamusal olarak kullanılacağından başış yoluyla Başakşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu 982 ada 1, 2, 3 üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, parseller için iskan belgelerinin alınmış olmasına karşın inşaat işlemlerinin devam ediyor olması ve kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
565.849.000	667.701.820
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
701.522.344	827.796.366

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.