

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 17.06.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 17.06.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 18.06.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 18.06.2021 |
| RAPOR NO | EML-2106063 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1 PARSEL, 1444 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN MEYDAN BAŞAKŞEHİR PROJESİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAŞAK MAHALLESİ HÜRRİYET BULVARI CADDESİ 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1 PARSEL, 1444 ADA 1 PARSEL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Sözleşme
- Ek 9** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek-10** - Tapu Suretleri (kopya)

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Başakşehir İkitelli 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Meydan Başakşehir Projesi) 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.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Başakşehir İkitelli 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Meydan Başakşehir Projesi) 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.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2106063 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---------|---------|
| Rapor Numarası | EML-2008057 | | |
| Rapor Tarihi | 31.12.2020 | | |
| Rapor Konusu | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ | | |
| Raporu Hazırlayanlar | Metin EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 272.215.859 | | |

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|-----------------------------------|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (MEYDAN BAŞAKŞEHİR PROJESİ) |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 18.06.2021 |

| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
|---|--|
| TAPU BİLGİLERİ | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ, ADA: 1442-1443-1444 PARSEL:1 |
| MEVCUT KULLANIM | 1442 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE SATIŞ OFİSİ MEVCUT OLUP, PARSELLER ÜZERİNDE HENÜZ İNŞAAT BAŞLAMAMIŞTIR. |
| İMAR DURUMU | EMSAL: 1,50, YENÇOK: 32 m., "KONUT+TİCARET ALANI" |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) | |
|--|---------------------|
| 3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ | 459.898.000,00 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 1.008.815.025,67 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 625.300.000,00 TL |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 1442 ADA 1 PARSEL | |
|-------------------|--|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : BAŞAKŞEHİR |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : İKİTELLİ-1 M |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 1442 |
| Parsel No | : 1 |
| Alanı | : 37169,24 m ² |
| Vasfı | : ARSA |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Hisse Oranı | : TAM |
| Yevmiye No | : 25831 |
| Cilt No | : 8 |
| Sayfa No | : 763 |
| Tapu Tarihi | : 17.09.2020 |

1443 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ-1 M
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1443
Parsel No : 1
Alanı : 19802,95 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 25834
Cilt No : 8
Sayfa No : 766
Tapu Tarihi : 17.09.2020

1444 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ-1 M
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1444
Parsel No : 1
Alanı : 6502,13 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 15953
Cilt No : 8
Sayfa No : 768
Tapu Tarihi : 07.05.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.06.2021 tarihili TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

1442 Ada 1 Parsel ve 1443 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Beyan:

*Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler İle Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/11/2014-18361

1444 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Beyan:

*Askeri güvenlik bölgesi içindedir. 30/11/1998-11438

* 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.REZERV YAPI ALANI 07/05/2021 - 15966

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

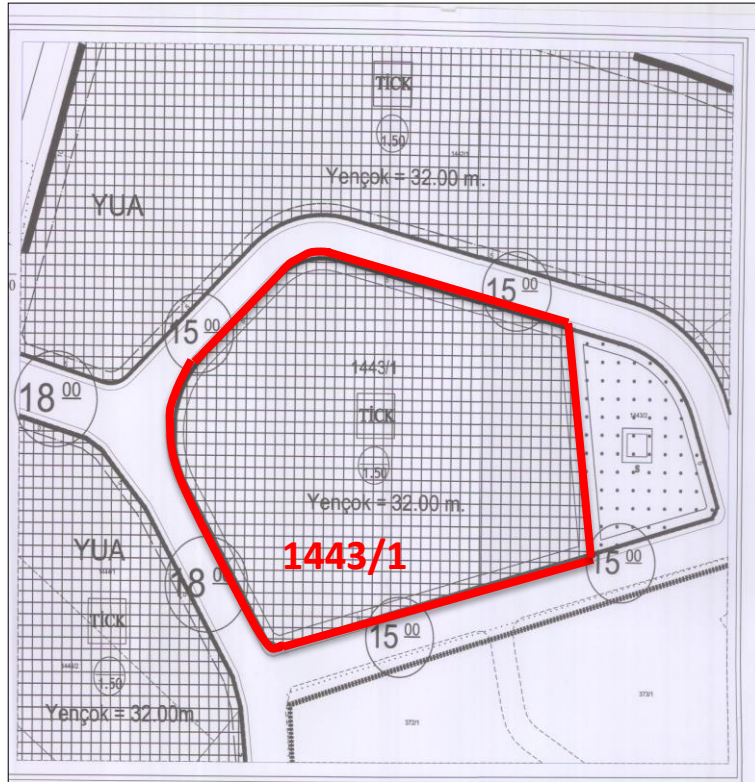
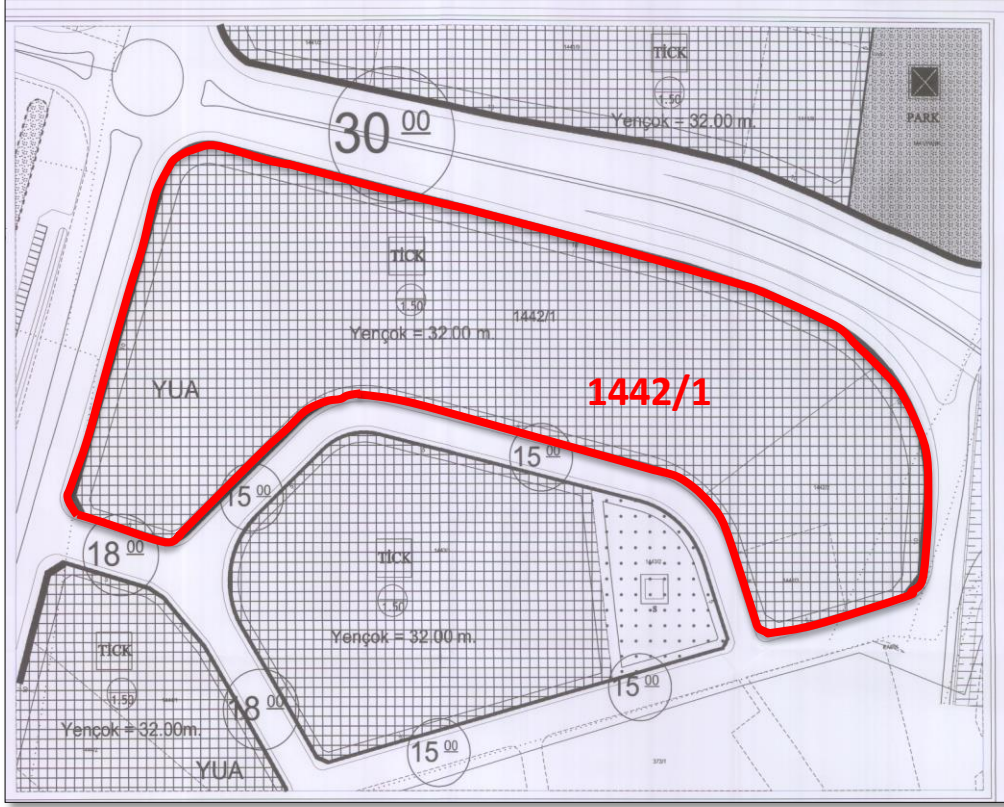
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

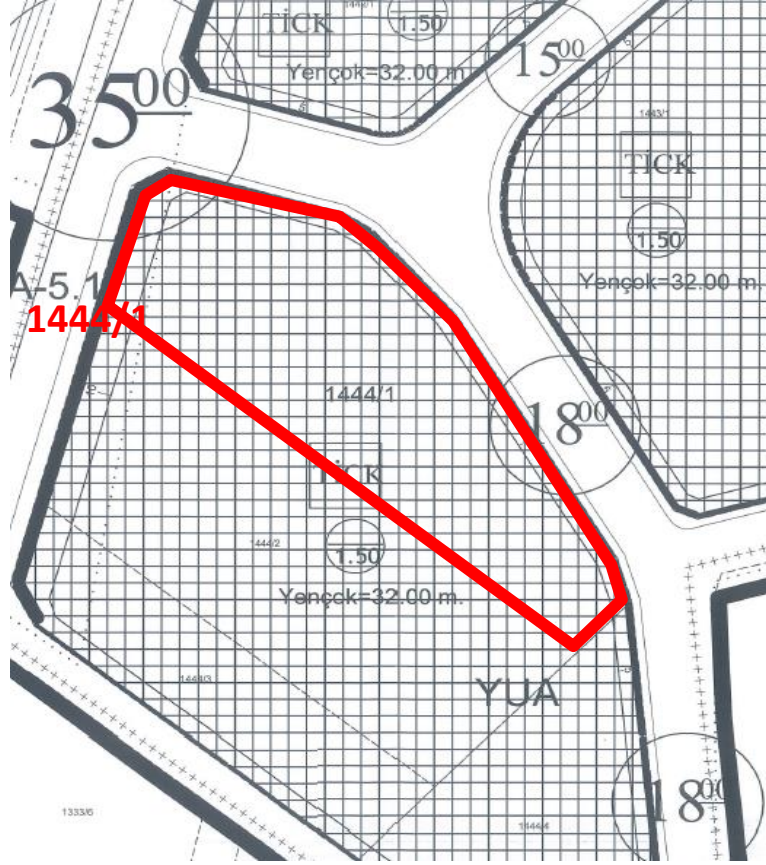
Değerlemeye konu 1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsellerin mülkiyeti 17.09.2020 tarihinde 25834 yevmiye numarası ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. 1444 ada 1 parselin mülkiyeti 07.05.2021 tarihinde 15953 yevmiye numarası ile İstanbul Başakşehir Futbol Kulübü Anonim Şirketi mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu parseller 1/1000 ölçekli 21.02.2019 tasdik tarihli Başak Mahallesi 91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59 Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Plan kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E: 1,50, Yençok: 32.00 m olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.





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

Değerlemeye konu parselin son 3 yıllık dönemde, 21.02.2019 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. 15.10.2019 tarihinde imar uygulaması sonucu oluşmuşlardır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|----------|------------|--------|----------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|----------|-------------|---------------|------------|-------------------|
| ADA | PARSEL | BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | YOL ALTI KAT | YOL ÜSTÜ KAT | TOP. KAT | KONUT ALANI | TİCARET ALANI | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| 1442 | 1 | A1 | | | YENİ YAPI | 24 | 4C | 2 | 9 | 11 | 4.517,63 | 814,40 | 8.150,60 | 13.482,63 |
| 1442 | 1 | A2 | | | YENİ YAPI | 22 | 4C | 2 | 9 | 11 | 3.563,56 | 1.058,76 | 4.354,22 | 8.976,54 |
| 1442 | 1 | A3 | | | YENİ YAPI | 20 | 4C | 2 | 9 | 11 | 3.563,57 | 872,88 | 4.012,53 | 8.448,98 |
| 1442 | 1 | B1 | | | YENİ YAPI | 24 | 4C | 4 | 9 | 13 | 4.579,39 | 1.765,46 | 13.985,58 | 20.330,43 |
| 1442 | 1 | B2 | | | YENİ YAPI | 21 | 4C | 4 | 9 | 13 | 4.285,62 | 526,06 | 6.276,43 | 11.088,11 |
| 1442 | 1 | B3 | | | YENİ YAPI | 25 | 4C | 4 | 9 | 13 | 4.760,60 | 759,73 | 8.383,71 | 13.904,04 |
| 1444 | 1 | C1 | | | YENİ YAPI | 20 | 4C | 1 | 9 | 10 | 3.005,12 | 883,64 | 2.372,31 | 6.261,07 |
| 1444 | 1 | C2 | | | YENİ YAPI | 19 | 4C | 1 | 9 | 10 | 3.005,12 | 738,42 | 2.388,77 | 6.132,31 |
| 1444 | 1 | C3 | | | YENİ YAPI | 22 | 4C | 1 | 9 | 10 | 3.005,09 | 1.982,70 | 3.839,98 | 8.827,77 |
| 1442 | 1 | D1 | | | YENİ YAPI | 9 | 4C | 1 | 1 | 2 | 0,00 | 2.175,76 | 3.075,68 | 5.251,44 |
| 1442 | 1 | D2 | | | YENİ YAPI | 9 | 4C | 1 | 1 | 2 | 0,00 | 2.072,89 | 3.204,96 | 5.277,85 |
| 1442 | 1 | D3 | | | YENİ YAPI | 14 | 4C | 1 | 1 | 2 | 3.921,04 | 0,00 | 4.137,85 | 8.058,89 |
| 1443 | 1 | A1 | 11.06.2021 | 502 | YENİ YAPI | 42 | 4C | 1 | 9 | 10 | 5.588,80 | 1.885,64 | 4.577,22 | 12.051,66 |
| 1443 | 1 | A2 | 11.06.2021 | 503 | YENİ YAPI | 41 | 4C | 3 | 8 | 11 | 5.381,49 | 2.355,19 | 8.706,52 | 16.443,20 |
| 1443 | 1 | A3 | 11.06.2021 | 504 | YENİ YAPI | 40 | 4C | 3 | 8 | 11 | 5.119,58 | 2.126,74 | 7.485,86 | 14.732,18 |
| 1443 | 1 | B1 | 11.06.2021 | 505 | YENİ YAPI | 61 | 4C | 1 | 9 | 10 | 5.875,35 | 2.412,67 | 6.082,99 | 14.371,01 |
| 1444 | 1 | | 24.09.2020 | 629 | YENİ YAPI | 60 | 4C | 2 | 8 | 10 | 3.180,92 | 2.942,12 | 11.246,37 | 17.369,41 |
| 1444 | 1 | | 11.06.2021 | 506 | TADİLAT | 96 | 4C | 4 | 9 | 13 | 5.926,92 | 2.603,10 | 16.810,55 | 25.340,57 |

*D3 blok ticari blok olup, ruhsat belgesinin sehven "mesken" olarak alındığı görülmüştür.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Üç adet parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat henüz başlamamıştır.

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

1442-1143-1444 ada 1 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje henüz başlamamış olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1444 ADA 1 PARSEL İÇİN: Etkin Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. - Cumhuriyet Mh. 1991 Sk. Beycenter Blok No:2/4 Esenyurt/İSTANBUL

1442 ADA 1 PARSEL İÇİN: CLF Proje Yapı Denetim Ltd.Şti.- Telsizler Mah. Balkon Sk.2/1C/4 K.hane/İSTANBUL

1443 ADA PARSEL İÇİN: Rüya Yapı Denetim Ltd. Şti. - Tantavi Mah. Alemdağ Cad.Hemşin Apt.5/6 Ümraniye/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

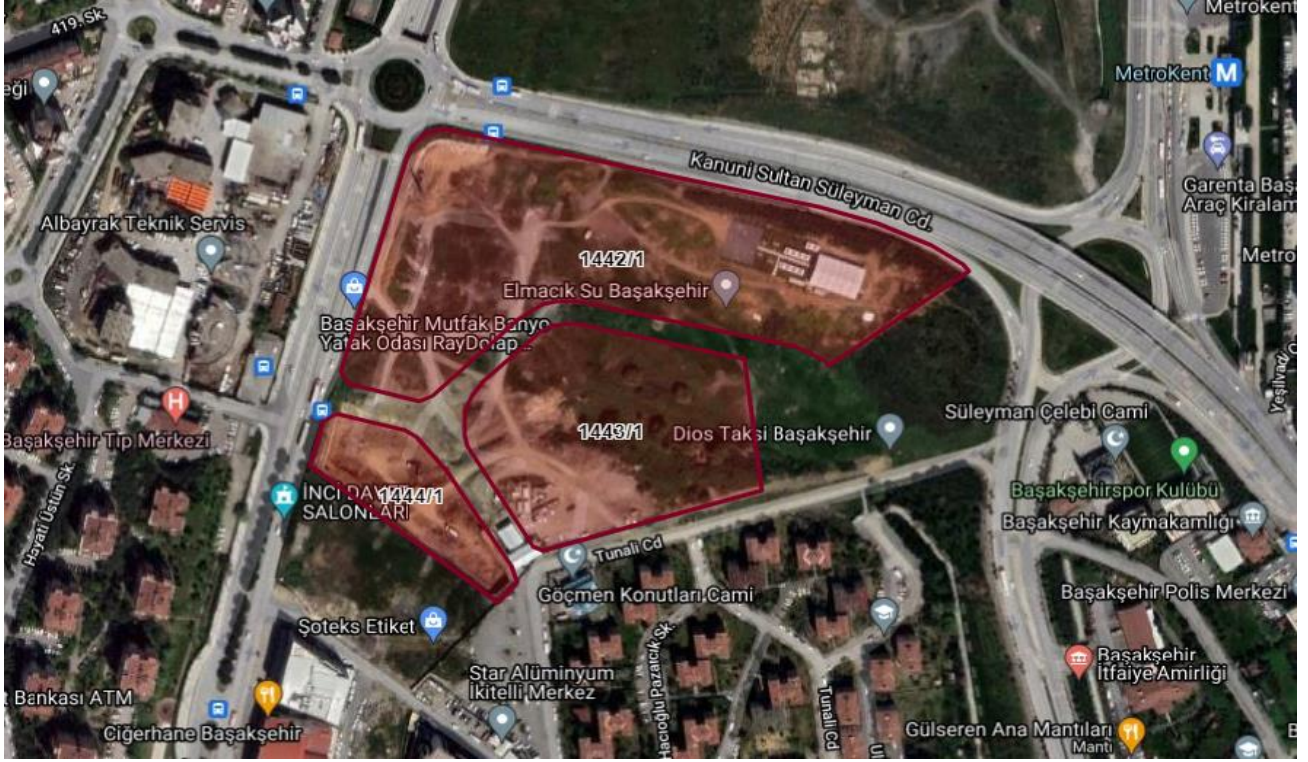
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde yer almakta olup taşınmazlardan 1442 ada 1 parselin yüzölçümü 37169,24 m², 1443 ada 1 parselin yüzölçümü 19802,95 m², 1444 ada 1 parselin yüzölçümü 6502,13 m² olup parseller "Arsa" niteliğindedir. Parseller geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde, topoğrafik olarak eğimli yapıda olup, parsellerin üzerinde Meydan Başakşehir isimli proje inşaatı henüz başlamamış durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla İkitelli Caddesi ve Hürriyet Bulvarı takip edilir. Yaklaşık 4 km ilerledikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur. Yakın çevresinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, İbn Haldun Üniversitesi, Emlak Konut Başakşehir Kayabaşı Evleri, Kayaşehir Millet Bahçesi bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 5 km, D-100 Karayolu'na takribi 12 km, İstanbul Havalimanı'na takribi 25 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 30 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 35 km uzaklıktadır.



3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Başak Mahallesinde yer almakta olup taşınmazlardan 1442 ada 1 parselin yüzölçümü 37169,24 m², 1443 ada 1 parselin yüzölçümü 19802,95 m², 1444 ada 1 parselin yüzölçümü 6502,13 m² olup parseller "Arsa" niteliğindedir. Parseller geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde, topoğrafik olarak eğimli yapıda olup, parseller üzerinde inşaatı başlamamış durumdadır.

1442 ada 1 parsel üzerinde A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2,C3, D1, D2, D3 olmak üzere 12 adet blok tanımlanmıştır. A1, B1, B2 ve B3 blok 4 bodrum kat, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. A2 ve A3 blok 2 bodrum kat, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. C1, C2 ve C3 blok 1 bodrum kat, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. D1 ve D3 bloklar 1 bodrum, zemin ve asma kattan; D2 blok 1 bodrum, zemin, asma ve 1 kattan oluşmaktadır. 157 adet konut, 72 adet ticari birim olmak üzere toplam 229 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. D1, D2 ve D3 bloklar ticaret bloğudur. Diğer bloklar ise konut+ticaret bloğudur. D3 bloğun ruhsatlarının sehven "mesken" olarak alındığı görülmüştür. **Toplam inşaat alanı 116.040,06 m² dir.**

1443 ada 1 parsel üzerinde A1, A2, A3 ve B1 olmak üzere 4 adet blok tanımlanmıştır. A1 ve B1 bloklar 1 bodrum, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. A2 ve A3 bloklar 3 bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşmaktadır. 140 adet konut, 44 adet ticari birim olmak üzere toplam 184 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **Toplam inşaat alanı 57.598,05 m² dir.**

1444 ada 1 parsel üzerinde 1 adet blok bulunmakta ve 4 bodrum kat, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. 78 adet konut, 18 adet ticari birim olmak üzere toplam 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 25.340,57 m² dir.**

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen çarşaf listelerde sadece konut alanları belirtilmiş olup ticari birimlerin çarşaf listeleri iletilmemiştir. İcmal listelere göre satılabilir toplam konut alanı 69.292,40 m²'dir. Satılabilir dükkan alanı tahsis alanları hariç ruhsat alanlarından temin edilmiş olup toplam 28.955,08 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam satılabilir alanı 98.247,48 m² dir.

1442-1443-144 ADA 1 PARSEL



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

3 adet parsel için ruhsat alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsat geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yaşadı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

'2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır.

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadıkdan sonra, 3. çeyrekte itibaren toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülmüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdürüleceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 trilyon Euro'ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülmüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

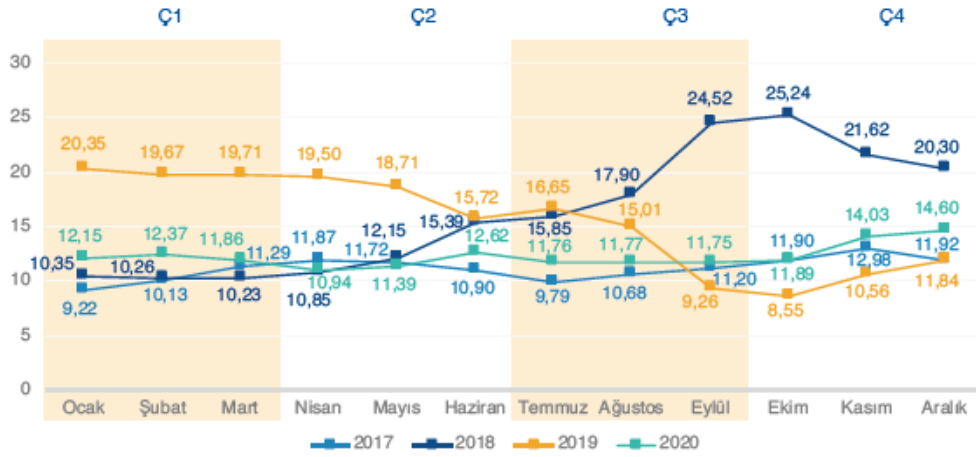
| Temel Ekonomik Göstergeler | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| GSYİH (Cari ABD Doları) | \$867 milyar | \$869 milyar | \$859 milyar | \$797 milyar | \$761 milyar | \$649* milyar | \$652* milyar |
| Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$11,085 | \$10,964 | \$10,696 | \$9,792 | \$9,213 | \$7,720* | \$7,660* |
| Büyüme | 6.1% | 3.2% | 7.5% | 3.0% | 0.9% | 1.2%* | 6%* |
| Enflasyon | 8.8% | 8.5% | 11.9% | 20.3% | 11.8% | 14.6% | 12%* |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları) | -\$27.3 | -\$26.8 | -\$40.6 | -\$21.6 | \$6.9 | -\$23.7* | -\$22.8* |
| Cari Açık/GSYİH | -3.2% | -3.1% | -4.7% | -2.7% | 0.9% | -3.7%* | -3.5%* |
| ABD Doları/ TL (Yıl Sonu) | 2.92 | 3.52 | 3.78 | 5.2984 | 5.96 | 7.44 | 8.09* |
| İşsizlik Oranı | 10.2% | 12.0% | 9.9% | 12.9% | 13.2% | 14.6%* | 12.4%* |

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 12 Şubat 2021 itibarıyla tahmini veriler.
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ekim 2020.

'Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrılan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

'Konut satışları 2020'nin Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldı. Bu dönemde ipotekli satışlar %71, diğere satışlar %40 geriledi. 2020 yılının tamamında ise konut satışları bir önceki yıla göre %11 yükseldi. 2020 genelinde kredilerdeki hızlı artış paralelinde ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %72 artarken, diğere satışlar %9 azaldı. İkinci el satışların toplam konut satışları içindeki payı 2019'da bulunduğu %62 seviyesinden 2020'de %69'a yükseldi.

Kasım 2020 itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı %30 olurken, reel bazda yıllık artış %14 düzeyinde gerçekleşti. Talepteki yavaşlamaya ve gelirlerdeki azalmaya karşılık maliyetlerdeki artışın sürmesine bağılı olarak bina inşaatında reel ciro %12,2 oranında geriledi.

2019'un Aralık ayında uygulamaya konulan ancak yapılan değerlendirmeler sonucunda ertelenmesine karar verilen Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin tebliğ 15 Ocak 2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı. Yapılan düzenleme kapsamında "Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazların" değerli konut vergisine tabi olacağı belirtildi.

TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü güven endeksi, geçen yılın Eylül ayından itibaren sektörün faaliyetlerine ilişkin beklentilerin bozulduğunu gösteriyor. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneğı tarafından yayımlanan Aralık ayına ait beklenti endeksi de 2021'in ilk çeyreğinde iç pazarda yatay bir seyir beklendiğine işaret ediyor."

(Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2021 - I)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

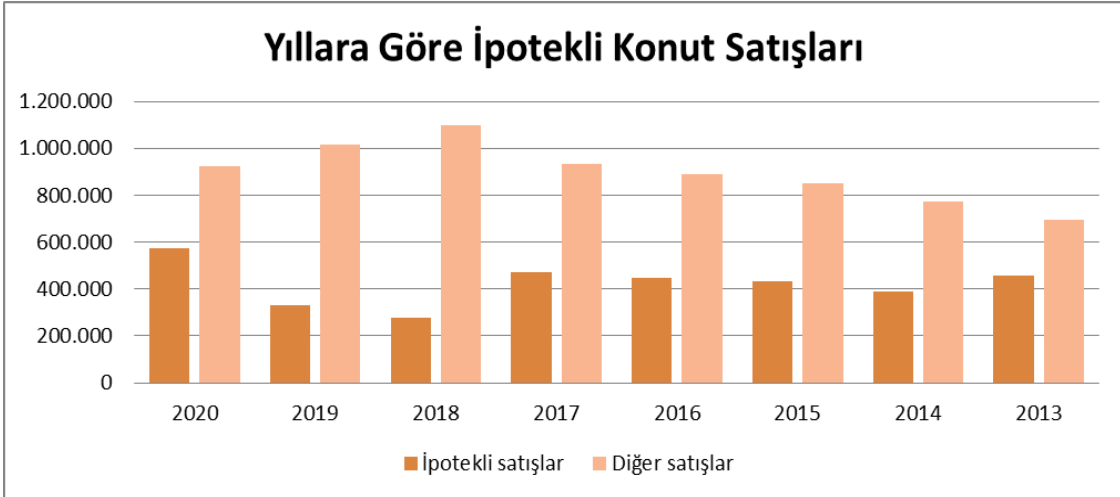
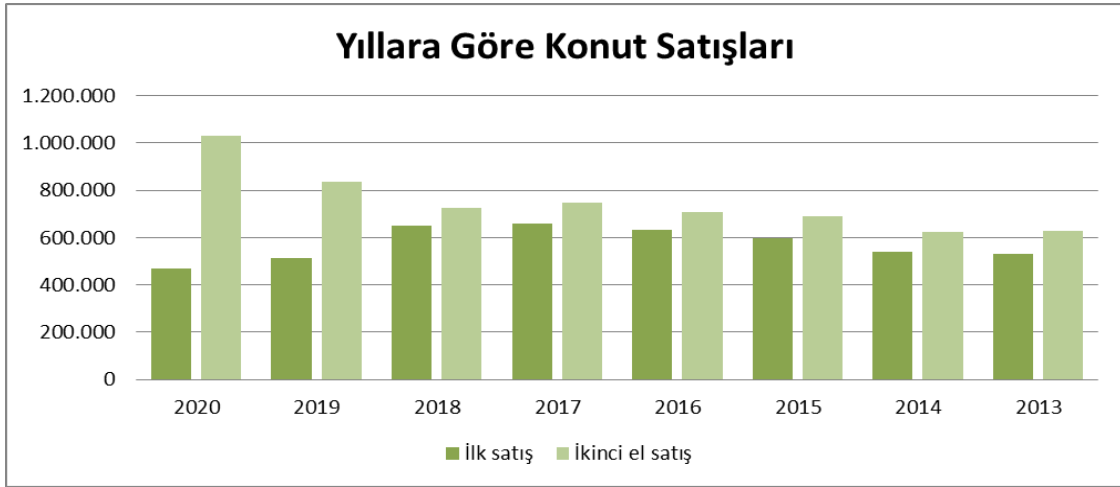
'2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında %4,21 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4,03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,78'ini oluşturuyor.

2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı.

2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2019 yılında yavaşlamasının ardında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle 2020 yılında tekrar hızlandı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 oranında artarak endeks 234'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı." (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu)

'2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'ya ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)."



| Yıl | Toplam | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | Toplam | İlk satış | İkinci el satış |
|------|-----------|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2020 | 1.499.316 | 573.337 | 925.979 | 1.499.316 | 469.740 | 1.029.576 |
| 2019 | 1.348.729 | 332.508 | 1.016.221 | 1.348.729 | 511.682 | 837.047 |
| 2018 | 1.375.398 | 276.820 | 1.098.578 | 1.375.398 | 651.572 | 723.826 |
| 2017 | 1.409.314 | 473.099 | 936.215 | 1.409.314 | 659.698 | 749.616 |
| 2016 | 1.341.453 | 449.508 | 891.945 | 1.341.453 | 631.686 | 709.767 |
| 2015 | 1.289.320 | 434.388 | 854.932 | 1.289.320 | 598.667 | 690.653 |
| 2014 | 1.165.381 | 389.689 | 775.692 | 1.165.381 | 541.554 | 623.827 |
| 2013 | 1.157.190 | 460.112 | 697.078 | 1.157.190 | 529.129 | 628.061 |

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK),2020

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

'2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır." (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)

'2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir. Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır" (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 7.267 | 7.535 | 7.454 |
| İzmir | 5.973 | 6.216 | 5.924 |
| Bursa | 4.328 | 4.534 | 4.468 |
| Antalya | 4.328 | 4.629 | 3.816 |
| Ankara | 4.740 | 4.606 | 4.658 |
| Kocaeli | 3.991 | 4.083 | 3.669 |
| Adana | 3.577 | 4.354 | 2.957 |

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 İcradan Satılık Arsa

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

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

2 Başakşehir Belediyesi'nden Satılık

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

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

3 AKDENİZ GAYRİMENKUL - 0 532 597 73 53

Başakşehir Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumlu, ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa 3.000 m² alana sahiptir. Emsal=1.50, h:15.50m olarak belirtilmiş olup 36.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 3000 .-M ² | 36.000.000 .-TL | 12.000 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

4 ALPHA GROUP - 0532 645 55 89

Başakşehir Mahallesi'nde, Metrokent'in karşısında konumlu, ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen köşe konumlu arsa 1.896 m² alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 25.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 1896 .-M ² | 25.000.000 .-TL | 13.186 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

5 MERCAN İNVEST GAYRİMENKUL - 0 532 484 97 41

Başakşehir Mahallesi'nde, Metrokent'in karşısında konumlu, ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa 2.300 m² alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 24.150.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

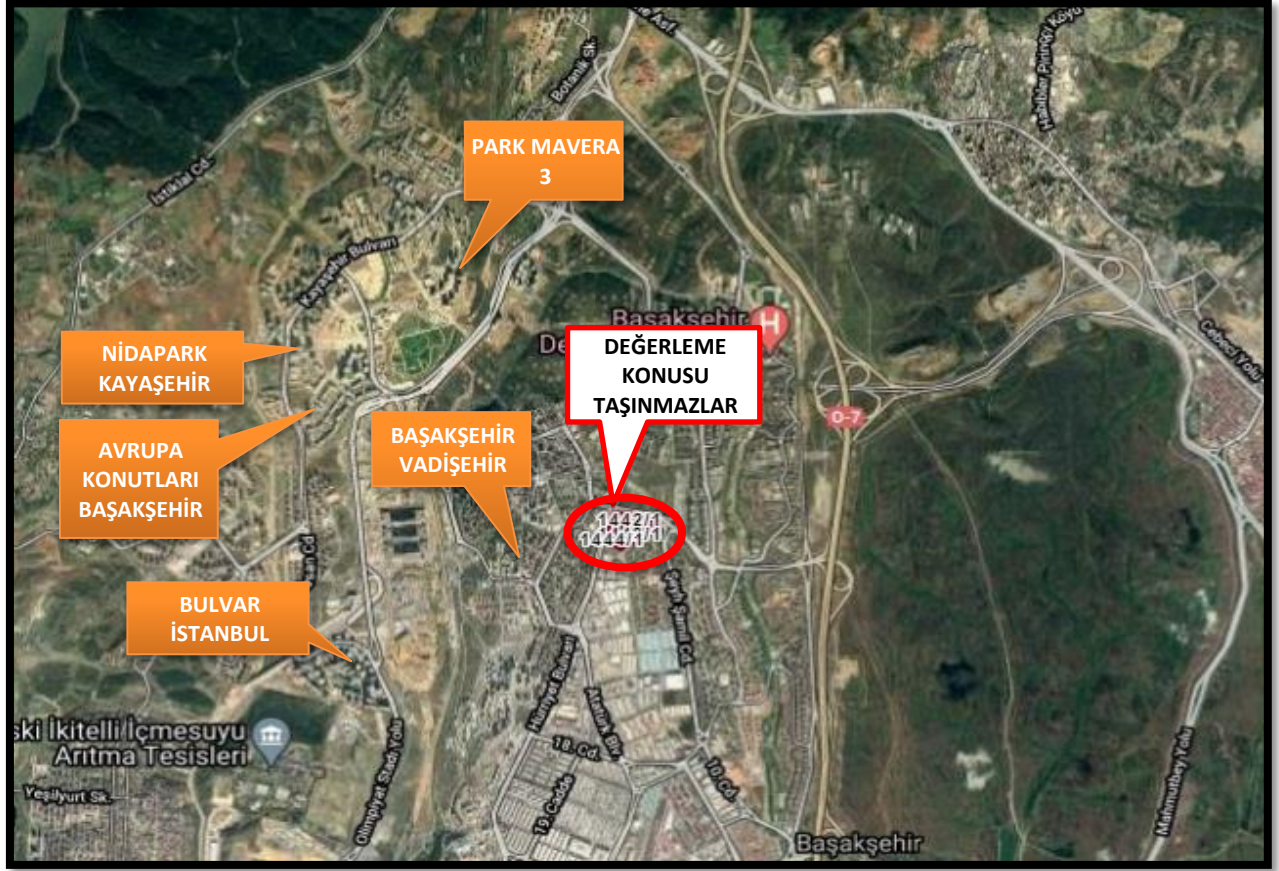
| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 2300 .-M ² | 24.150.000 .-TL | 10.500 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

6 BAĞCIOĞLU EMLAK - 0 212 488 18 80

Başakşehir Mahallesi'nde, Metrokent'in karşısında konumlu, ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa 1.900 m² alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 17.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1900 .-M ² | 17.500.000 .-TL | 9.211 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

Konut Proje Emsalleri



* BULVAR İSTANBUL



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Eskidji Gayrimenkul 0 531 822 79 26 | 2+1 16. kat | 110m ² | 950.000 TL | 8.636 TL/m ² |
| Turyap Bulvar Gayrimenkul 0 212 777 17 17 | 3+1 3. kat | 172m ² | 1.750.000 TL | 10.174 TL/m ² |
| Referans Gayrimenkul 0 212 507 28 28 | 4+1 5. kat | 210m ² | 1.920.000 TL | 9.143 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 9.390 TL/m ² |

* NİDAPARK KAYAŞEHİR



Nidapark Kayaşehir projesi Nidakule, Zümrüt, Elmas ve Yakut olmak üzere 4 etaptan oluşmaktadır. Nidakule Kayaşehir A+ ofis bloğudur. Zümrüt etabı 2+1 ve 3+1 olmak üzere 319 daire 3 konut bloğundan oluşmakta olup cadde dükkânlarının bulunduğu ticari ünite bloğu bulunmaktadır. 7 blokta oluşan Nidapark Kayaşehir Yakut'ta 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 470 daire yer almaktadır. Nidapark Kayaşehir Elmas daha az katlı üç blokta 4+1 ve 5+1 olmak üzere 54 daireden oluşmaktadır. Nidakule inşaatı devam etmekte olup, diğer etaplarda 2019 yılında oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|---------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Century21 Albayrak 0 212 488 22 00 | 2+1 6. kat (Zümrüt) | 115m ² | 1.270.000 TL | 11.043 TL/m ² |
| Prestij Gayrimenkul 0 212 485 55 36 | 3+1 4. kat (Yakut) | 168m ² | 2.000.000 TL | 11.905 TL/m ² |
| Kayaşehir Odak Emlak 0 212 777 11 00 | 4+1 4. kat (Elmas) | 207m ² | 2.400.000 TL | 11.594 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 11.571 TL/m ² |

* AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Atakent Emlak 0 532 281 16 22 | 2+1 3. kat | 135m ² | 1.400.000 TL | 10.370 TL/m ² |
| İstanbul Gayrimenkul 0 212 401 69 79 | 3+1 10. kat | 174m ² | 2.200.000 TL | 12.644 TL/m ² |
| Altın Emlak Başakşehir Evleri 0 212 576 76 96 | 4+1 7. kat | 214m ² | 2.930.000 TL | 13.692 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 12.486 TL/m ² |

*** PARK MAVERA 3**



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Piramit Emlak 0 212 801 03 01 | 2+1 11. kat | 135m ² | 1.720.000 TL | 12.741 TL/m ² |
| Dönmez Gayrimenkul 0 505 603 97 15 | 3+1 2. kat | 175m ² | 2.450.000 TL | 14.000 TL/m ² |
| Berat Emlak 0 212 812 80 70 | 5+1 6. kat | 255m ² | 3.250.000 TL | 12.745 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 13.133 TL/m ² |

*** BAŞAKŞEHİR VADİŞEHİR**

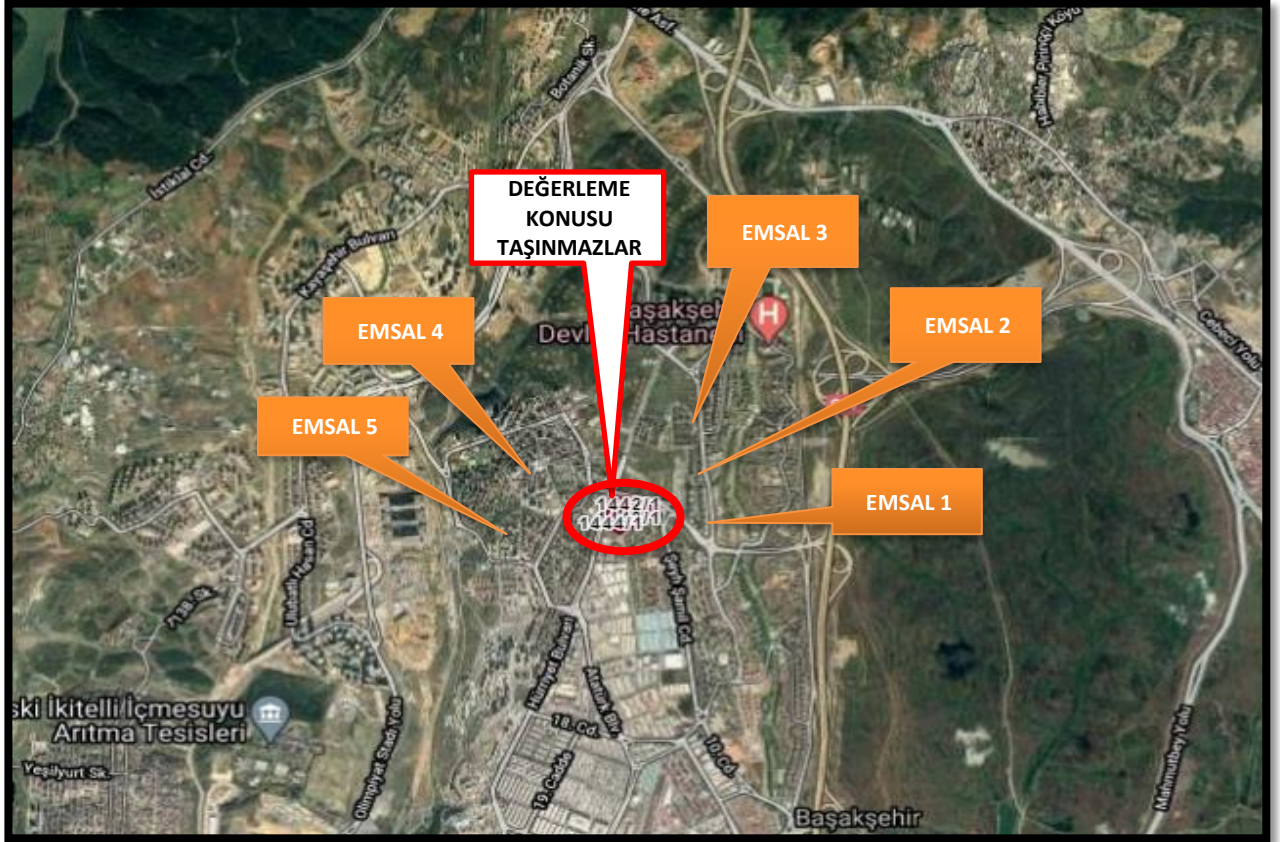


Vadişehir projesi 650 konut ve 60 ticari üniteden meydana gelmektedir. 2+1 ve 3+1 tip daire ve 4+1 konak tipi dairelerin yer aldığı projede dairelerin alanları 127 m² ile 216 m² arasında değişmektedir. 2018 yılında oturum başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|---------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| İstanbul Emlak Ajansı 0 532 113 27 10 | 2+1 4. kat | 126m ² | 1.250.000 TL | 9.921 TL/m ² |
| Nefel Emlak 0 212 892 90 09 | 3+1 1. kat | 177m ² | 1.800.000 TL | 10.169 TL/m ² |
| Huzur Emlak 0 212 415 18 17 | 4+1 3. kat | 215m ² | 2.600.000 TL | 12.093 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 10.907 TL/m ² |

Dükkan Emsalleri



1 ALTIN EMLAK METROKENT 5.ETAP

Tel 0 507 517 19 18

Metrokent Sitesi'nde cadde cepheli zemin katta konumlu 250 m²(bodrum kat:100 m²+zemin kat:150 m²) alanlı olarak pazarlanan iki katlı taşınmaz için 7.650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 250 .-M ² | 7.650.000 .-TL | 30.600 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

2 YENİ YAPI GAYRİMENKUL- BAŞAKŞEHİR- KAYAŞEHİR

Tel 0 212 488 61 66

Yeni inşa edilmiş Referans Konutları projesinde Yeşilvadi Caddesi cepheli 36 m² alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 2.050.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Dükkan alanı çok küçük olduğu için birim m² değeri yüksektir.

| | | | |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 36 .-M ² | 2.050.000 .-TL | 56.944 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

3 HUZZAK YAPI

Tel 0 553 450 49 77

Huzzak Loca projesinde cadde cepheli 100 m² alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 4.480.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 100 .-M ² | 4.480.000 .-TL | 44.800 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

4 BARABAROS GAYRİMENKUL

Tel 0 212 488 70 80

Taşınmazlara yakın konumda Olimpa Plus projesinde cadde üzeri zemin katta konumlu 130 m2 alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 3.350.000.-TL istenildiği, 120m² ön kullanım alanı olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 130 .-M ² | 3.350.000 .-TL | 25.769 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

5 ALTIN EMLAK

Tel 0212 294 78 39

Taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş site içerisinde, cadde üzeri, zemin katta konumlu 650 m2 alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 12.000.000.-TL istenildiği, market kiracılı ve 55.000 TL+kdv kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 650 .-M ² | 12.000.000 .-TL | 18.462 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2.600-13.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Bölgede nitelikli projeler geliştiriliyor olması, arsa arzının azalmış olması nedeni ile bölgede arsa emsallerinde istenen rakamların yükseldiği görülmektedir. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 1444 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri 7.000 TL olarak takdir edilmiştir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi şerefiye kriterlerine istinaden diğer arsaların değerleri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 9.000.-TL/m² ila 13.000.-TL/m² aralığında satışta olduğu görülmüştür.

Dükkan birimleri cadde cephe olarak konumlanmıştır.

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) (1444 ADA 1 PARSEL) | | | | |
|---|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E - 4 | E-5 | E-6 |
| SATIŞ FİYATI | | 25.000.000 | 24.150.000 | 17.500.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 6.502,13 m ² | 1.896 | 2.300 | 1.900 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 13.186 | 10.500 | 9.211 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -20% | KÜÇÜK -20% | KÜÇÜK -20% |
| İMAR KOŞULLARI | E:1,50 | E:1,50 | E:1,50 | E:1,50 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| FONKSİYON | KONUT+TİC | KONUT+TİC | KONUT+TİC | KONUT+TİC |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | ORTA İYİ | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | 0% | 0% |
| KONUM | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -7% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -40% | -37% | -30% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 7.000 | 7.911 | 6.647 | 6.447 |

| TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU | | | | | |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (-TL) | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL) |
| 1442 | 1 | 37.169,24 | 6.900 | 256.467.756 | 256.000.000 |
| 1443 | 1 | 19.802,95 | 6.970 | 138.026.562 | 138.000.000 |
| 1444 | 1 | 6.502,13 | 7.000 | 45.514.910 | 46.000.000 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|--|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | NİDAPARK KAYAŞEHİR | AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR | PARK MAVERA 3 |
| SATIŞ FİYATI | | 1.270.000 | 1.400.000 | 1.720.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 100 | 110 | 135 | 135 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 11.545 | 10.370 | 12.741 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | ORTA BÜYÜK 5% | ORTA BÜYÜK 5% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| NİTELİK | YENİ PROJE | | | |
| NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -15% | -10% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 10.000 | 9.814 | 9.333 | 10.868 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|---|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal 1 | Emsal 3 | Emsal 5 |
| SATIŞ FİYATI | | 7.650.000 | 3.350.000 | 12.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ | 100,00 | 250 30.600 ORTA BÜYÜK 10% | 130 25.769 BENZER 0% | 600 20.000 BÜYÜK 20% |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KAT | ZEMİN | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| NİTELİK | | DEPOLU ORTA KÖTÜ 10% | ÖN KULLANIMLI ORTA İYİ -10% | DEPOLU ORTA KÖTÜ 10% |
| NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| CEPHE | | ORTA İYİ -15% | ORTA İYİ -15% | ORTA İYİ -15% |
| CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KONUM | | ORTA İYİ -12% | ORTA İYİ -15% | ORTA İYİ -15% |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -27% | -61% | -21% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 16.070 | 22.338 | 10.055 | 15.804 |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 1444 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu yapılmış olup taşınmaz için 7.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. 1442 ada 1 parsel için 6.900.-TL/m², 1443 ada 1 parsel için de 6.970.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parseller için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat başlanmıştır.

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

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV.C yapı sınıfına ait birim maliyet 2.480 TL/m², 'dir. 2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 2.408,06.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.252,75-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 bloklar için birim maliyetler aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI | | | | | | | | |
|---|-------|---------------------|---|------------|----------------|---|-------------|------|
| Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | | | |
| 1442 & 1443 & 1444 ada 1 parsel | | | | | | | | |
| (1442/1) A1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 13.482,63 | M ² | = | 28.313.523 | .-TL |
| (1442/1) A2 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 8.976,54 | M ² | = | 18.850.734 | .-TL |
| (1442/1) A3 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 8.448,98 | M ² | = | 17.742.858 | .-TL |
| (1442/1) B1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 20.330,43 | M ² | = | 42.693.903 | .-TL |
| (1442/1) B2 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 11.088,11 | M ² | = | 23.285.031 | .-TL |
| (1442/1) B3 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 13.904,04 | M ² | = | 29.198.484 | .-TL |
| (1442/1) C1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 6.261,07 | M ² | = | 13.148.247 | .-TL |
| (1442/1) C2 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 6.132,31 | M ² | = | 12.877.851 | .-TL |
| (1442/1) C3 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 8.827,77 | M ² | = | 18.538.317 | .-TL |
| (1442/1) D1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 5.251,44 | M ² | = | 11.028.024 | .-TL |
| (1442/1) D2 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 5.277,85 | M ² | = | 11.083.485 | .-TL |
| (1442/1) D3 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 8.058,89 | M ² | = | 16.923.669 | .-TL |
| (1443/1) A1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 12.051,66 | M ² | = | 25.308.486 | .-TL |
| (1443/1) A2 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 16.443,20 | M ² | = | 34.530.720 | .-TL |
| (1443/1) A3 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 14.732,18 | M ² | = | 30.937.578 | .-TL |
| (1443/1) B1 | 2.100 | .-TL/M ² | X | 14.371,01 | M ² | = | 30.179.121 | .-TL |
| (1444/1) | 2.100 | .-TL/M ² | X | 25.340,57 | M ² | = | 53.215.197 | .-TL |
| TOPLAM | | | | 198.978,68 | M ² | = | 417.855.228 | .-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 %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %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) %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | |
|--|------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| İnşaat Maliyeti = | 417.855.228 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%5) = | 20.892.761 |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) = | 438.747.989 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) = | 21.937.399 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) = | 460.685.389 |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) = | 21.937.399 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) = | 482.622.788 |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | |
|--|-------------------------|
| Arsa Değeri = | 440.000.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti = | 460.685.389 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) = | 21.937.399 |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%25) = | 225.171.347 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer = | 1.147.794.136 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer = | 1.147.790.000 TL |

Parsel üzerinde henüz inşaat seviyesi oluşmamış olup, bu duruma bağlı olarak elde edilen 1442 ada 1 parsel, 1443 ada 1 parsel, 1444 ada 1 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen ruhsat/proje vb. maliyetlerin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Parsellerin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 80.-TL/m² ile 150.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlarının ruhsat proje maliyeti için 100.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

| RUHSAT VE PROJESİ OLAN TAŞINMAZLARIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ | | | | | | |
|--|-----------|--------------------------------|--------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Ada No | Parsel No | Parsel Alanı (m ²) | Ruhsat Alanı (m ²) | m2 Birim Değeri | Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL) | |
| 1442 | 1 | 37.169,24 m ² | 116.040,06 m ² | 100 TL/ m ² | 11.604.006 TL | |
| 1443 | 1 | 19.802,95 m ² | 57.598,05 m ² | 100 TL/ m ² | 5.759.805 TL | |
| 1444 | 1 | 6.502,13 m ² | 25.340,57 m ² | 100 TL/ m ² | 2.534.057 TL | |
| RUHSAT VE PROJESİ OLAN TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | |
| Ada No | Parsel No | Parselin Değeri (-TL) | | Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL) | | Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-TL) |
| 1442 | 1 | 256.000.000 TL | + | 11.604.006 TL | = | 267.604.006 TL |
| 1443 | 1 | 138.000.000 TL | + | 5.759.805 TL | = | 143.759.805 TL |
| 1444 | 1 | 46.000.000 TL | + | 2.534.057 TL | = | 48.534.057 TL |
| 3 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | 459.897.868 TL |
| 3 ADET PARSELİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | 459.898.000 TL |

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

| | |
|---|------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri | 1.147.790.000 TL |
| Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri | 459.898.000 TL |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu 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 inşaata başlanmış 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:

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 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 %18,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan Meydan Başakşehir Projesi kapsamında parseller için ruhsatlar alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konut alanları için çarşaf listeler ibraz edilmiş olup, konutların satılabilir alanları çarşaf listelerden alınmıştır. Konutlara ilişkin herhangi bir tahsis alanı belirtilmemiş olup, değerlemede satışa esas alanlar esas alınmıştır. Ticari birimler için çarşaf liste ibraz edilmemiş olup tahsisli alanları hariç ruhsat alanları esas alınarak satılabilir alan belirtilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen çarşaf listelere göre, 1444 ada 1 parsel satılabilir toplam konut alanı 7.589,40 m², 1442 ve 1443 ada parsellerin toplam satılabilir konut alanı 61.703 m²'dir. Ruhsatlara göre 1444 ada 1 parselin satılabilir dükkan alanı 2.603,10 m² dir. 1442 ve 1443 ada parsellerin toplam satılabilir dükkan alanı 26.351,98 m²'dir. Toplam satılabilir alanı 98.247,48 m² dir.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 10.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında son dönem projenin tamamlanma durumu da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 16.070.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında son dönem projenin tamamlanma durumu da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.587.885.048-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki toplam net bugünkü değer 1.008.815.026.-TL olarak öngörülmüştür.

| | | |
|--|---------------|------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL) | 1.008.815.026 | .-TL |
|--|---------------|------|

| | | |
|--|--|------------------|
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 1.008.815.026 | | .-TL |
| HASILAT PAY ORANI = | | 37,00% .-TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = | | 373.261.559 .-TL |
| (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %37) (TL) | | |

Taraflar arasında 11.02.2020 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.690.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 625.300.000 TL + KDV ve %37 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak belirtilmiştir.

**SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 625.300.000 -TL**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

| | |
|--|-------------------------|
| Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre; | |
| 3 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ | 440.000.000 TL |
| Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre; | |
| 3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | 459.898.000 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | 1.147.790.000 TL |
| Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre; | |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | 1.587.885.048 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | 1.008.815.026 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%37,00) | 625.300.000 TL |

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

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

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

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

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Başakşehir İkitelli 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, İntel Konut İnş.A.Ş. (%33,34)&Som Plus Yapı İnş.San.Tic.Ltd.Şti. (%11,11) & Nurgroup Ziraat İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti.(%33,33)&Abdülkerim Elçioğlu Hak Ticaret (%22,22) İş Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 01.02.2020 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.690.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 625.300.000 TL + KDV ve %37,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

Tüm parsellerin mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 3 adet parselde yer alan yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Tüm parseller için 01.02.2020 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi bulunmaktadır.

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

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmazlar üzerindeki takyidatların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 taşınmazlar için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi bulunmakta olup, parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

18.06.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|--|---------------|
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 459.898.000 | 542.679.640 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 1.008.815.026 | 1.190.401.730 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 625.300.000 | 737.854.000 |

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732