

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.05.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	02.08.2021
RAPOR NO	EML-2105001
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 443 ADA 69 PARSEL, 443 ADA 71 PARSEL, 458 ADA 24 PARSEL VE 976 ADA 3 PARSELDE YER ALAN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ (458 ADA 24 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYAŞEHİR BULVARI, NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - 938 Adet Bağımsız Bölüme Ait Güncel Kira Değeri Tablosu
- Ek 3** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - INA Tablosu
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarınının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

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 Nidapark Kayaşehir projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında müşteri tarafından talep edilen ve ilgili projede yer alan 938 Adet ünitenin anahtar teslim kira değeri analizi yapılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Nidapark Kayaşehir projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında müşteri tarafından talep edilen ve ilgili projede yer alan ünitelerin anahtar teslim kira değeri analizi yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2105001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910133	EML-2008059	
Rapor Tarihi	27.12.2019	31.12.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 443 ADA 69 PARSEL, 443 ADA 71 PARSEL, 458 ADA 24 PARSEL VE 976 ADA 3 PARSELDE YER ALAN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 443 ADA 69 PARSEL, 443 ADA 71 PARSEL, 458 ADA 24 PARSEL VE 976 ADA 3 PARSELDE YER ALAN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ (458 ADA 24 PARSEL)	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	196.830.000	235.640.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.08.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 458 PARSEL: 24 ADA: 443 PARSEL: 69 ADA: 443 PARSEL: 71 ADA: 976 PARSEL: 3
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	443 ADA 69 PARSEL E:0.75 HMAX=SERBEST KONUT 443 ADA 71 PARSEL E=1.35 HMAX=SERBEST KONUT 458 ADA 24 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST TİCARET 976 ADA 3 PARSEL E=1.70 HMAX=SERBEST KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) (458 ADA 24 PARSELİN)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	289.480.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	110.002.400 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	306.929.960,39 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	116.633.385 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (458 ada 24 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 458
Parsel No : 24
Alanı (m²) : 12027,60
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 2952
Cilt No : 142
Sayfa No : 14089
Tapu Tarihi : 14.02.2017

- Tapu Kayıtları (443 ada 69 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 443
Parsel No : 69
Alanı (m²) : 10224,70
Vasfı : ON KATLI A BLOK SEKİZER KATLI B VE C BLOK BETONARME
MESKEN BİR KATLI SOSYAL TESİS BLOĞU OFİS İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No :
Kat No :
B.B. No :
Niteliği :
Arsa Pay/Payda : Ektedir.
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

- Tapu Kayıtları (443 ada 71 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 443
Parsel No : 71
Alanı (m²) : 19971,40
Vasfı : ONYEDİ KATLI A BLOK BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ,
YIRMİDÖRT KATLI B BLOK BETONARME MESKEN, 20 KATLI C BLOK
BETONARME MESKEN OFİS, İŞYERİ, İKİ KATLI D BLOK BETONARME
OFİS, İŞYERİ BİR KATLI SOSYAL TESİS BLOĞU BETONARME OFİS
İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No :
Kat No :
B.B. No :
Niteliği :
Arsa Pay/Payda : EKTEDİR.
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.1 - Tapu Kayıtları (976 ada 3 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 976
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 35103,32
Vasfı : A BLOK BETONARME 24 KATLI MESKEN, B BLOK BETONARME 21 KATLI MESKEN, C BLOK BETONARME 18 KATLI MESKEN, D, E, G BLOKLAR BETONARME 17 KATLI MESKEN, F BLOK BETONARME 22 KATLI MESKEN, 1 KATLI SOSYAL TESİS BLOĞU OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No :
Kat No :
B.B. No :
Niteliği :
Arsa Pay/Payda : EKTEDİR.
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.07.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu **458 ada 24 parsel** üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

976 Ada 3 Parsel Üzerinde;

Beyanlar:

*Yönetim Planı: 01.04.2019 (03.04.2019-8042)

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (16.10.2019-26198)

Şerh:

*TEDAŞ lehine 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yıllığına 1TL'dan 99 yıl müddetle kira sözleşmesi imzalanmıştır.)(28.12.2018-32456)

443 Ada 71 Parsel Üzerinde;

Beyanlar:

*Yönetim Planı: 01.04.2019 (03.04.2019-8037)

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (28.05.2019-13131)

*Diğer (konusu: yeditepe veraset ve harçlar vergi dairesi ilişiği kesilmiştir) (20.02.2019-3970)

Şerh:

*TEDAŞ lehine 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yıllığına 1TL'dan 99 yıl müddetle kira sözleşmesi imzalanmıştır.)(28.12.2018-32456)

443 Ada 69 Parsel Üzerinde;

Beyanlar:

*Yönetim Planı:15.11.2018 (26.11.2018-29122)

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (28.05.2019.2019-13116)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar;

10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye numarası ile imar uygulaması neticesinde 518 ada 14 parsel 443 ada 51 parsel, 518 ada 15 parsel 443 ada 53 parsel, 527 ada 1 parsel 458 ada 18 parsel ve 519 ada 3 parsel 882 ada 3 parsel olarak oluşmuştur.

Konu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 23.06.2014 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Yeniden imar uygulaması gören 443 ada 51 parsel 443 ada 69 parsel olarak, 443 ada 53 parsel 443 ada 71 parsel olarak, 458 ada 18 parsel 458 ada 24 parsel olarak ve 882 ada 3 parsel 976 ada 3 parsel olarak değişmiştir.

Proje dahilindeki, 443 ada 69 parselde 26.11.2018 tarihinde kat irtifakı, 28.05.2019 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

443 ada 71 parselde 03.04.2019 tarihinde kat irtifakı, 28.05.2019 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

976 ada 3 parselde 03.04.2019 tarihinde kat irtifakı, 16.10.2019 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu parseller;

458 ada 24 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "T5 tanımlı Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, E:2.00, Yençok: Serbest olmak üzere plan notu ve yöntemelik şartlarında yapılaşmaya haz olup 1/1000 ölçekli 15/02/2019 tasdik tarihli İstanbul Yenihavalimanı-Halkalı Metro Hattı Uygulama İmar Planından etkilenmektedir. Uygulama projesi inşaat ve işletme aşamalarında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesinde "...imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" ve bununla bağlantılı olan 13. maddesinde "Geçici Madde 20- Bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur" şeklinde belirlenmiş olup bu maddelere istinaden uygulama yapılacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30/01/2019 tarih 15746 sayılı yazırlarında, Rezerv Yapı Alanları'nda yeniden düzenlenen alan sınırının Bakanlık Makamınının 16/01/2019 tarih ve 14778 sayılı Olur'ları ile onaylandığı bildirilmiş olup, 443/71, 458/24, 976/3 ada/parsel sayılı taşınmazlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı"nda kalmaktadır.



PLAN NOTLARI;

22.04.2016 Tasdik Tarihli, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan Notları

A. Genel Hükümler

A.1. Bu Plan; Plan Paftaları, Plan Raporu Ve Plan Notları İle Bir Bütün Olup, Planın Sınırı Plan Onama Sınırdır.

A.2. Plan Kapsamındaki Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.

A.3. Bu Plan Kapsamında; Deprem Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği V.B. Yönetmelik Hükümleri İle Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Ve İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

A.4. Planlama Alanında Her Türlü Yapılaşma İçin Ayrıntılı Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporları Hazırlanmadan Uygulama Yapılamaz.

A.5. Planda Bütün Adalarda Yapı Nizamı Serbest Olup, Ayrık, Blok, Sıra Blok Ve Teras Tipi Şeklinde Düzenlenebilir Ve Parsel Bütününde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Yapı Boyutları, Çekme Mesafeleri İlçe Belediyesince Onaylanacak Vaziyet Planına Göre Belirlenecektir.

A.6. Planlama Alanı İçerisinde, T1 Rumuzlu Ticaret Alanları Hariç Bütün Yapılarda Yençok=Serbest'tir.

A.7. Planlama Alanı İçerisinde Kalan Yapı Adalarında Kat Yükseklikleri serbesttir.

A.8. Donatı Alanlarında Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

A.9. Fonksiyon Adalarında Farklı Yoğunlukları Ayıran Kademe Hattı, İfraz Hattı Değildir.

A.10. Planlama Alanı İçinde Öngörülen Bütün Fonksiyon Alanlarının Otopark İhtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Kendi Fonksiyon Alanları İçerisinde Çözümlenecektir.

A.11. Yapı Çekme Mesafeleri İçerisinde Zemin Üstü Otopark Yapılabilir. Planlama Alanı İçerisinde Yapı Adalarında Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir.

A.12. Planlama Alanı İçerisinde Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılması Ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Park, Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı İle Ulaşım Daire Başkanlığından Uygun Görüş Alınması Kaydıyla Karayolları, Yeşil Alanlar Gibi Kamuya Açık Alanların Altlarında, Olağanüstü Durumlarda Sığınak Olarak Kullanılabilecek Yeraltı Otoparkı Düzenlenebilir.

A.13. Planlama Alanında Merkezi Özellik Gösteren, Civarında Özellikle Sağlık, İtfaiye Ve İletişim –Haberleşme V.B. Tesislerinin Bulunduğu Ve Ulaşım Türlerine Yakın Alanlardaki Meydan Ve Park Gibi Açık Ve Yeşil Alanların Uygun Noktalarında, İlgili Kuruluşların Uygun Görüşleri Alınmak Ve "Heliport Yapım Ve İşletim Yönetmeliği'ne" Uymak Şartı İle Kamuya Ait "Heliport İnış-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı) Ayrılabilir.

A.14. Tüm Durak Yerleri Cep Şeklinde Yapılacaktır.

A.15. Planda Belirlenen Emsal Hesabına Dâhil Olmak Üzere Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılabilir. Saçak Genişliği Min:0.60 M. İle Maks:1.50 M. Arasında Değişebilir.

A.16. Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan Vb. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Emsal Hesabına Dâhil Değildir. Planlama Alanının Bütününde Sert İklim Koşulları Ve Aşırı Rüzgâr Yükleri Sebebiyle, Balkon Ve Kat Bahçelerinin Cephelerinde Enerji Verimliliğini Üst Seviyeye Çıkarmak Amacıyla Sabit Kanatlı Ve Açılabilir Doğrama Yapılabilir.

A.17. Planlama Alanının Tamamında Planda; Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Fonksiyonlarına Ayrılan Bölgeler İle İmar Planı Notlarına Göre Bu Fonksiyonların Yapılabildiği Alanlarda Yapılacak Olan Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Özel Sosyal Kültürel Tesisi Binalarında, Binanın Tek Bağımsız Bölüm Olarak Yapılması, Bağımsız Bölüm Olarak Ticaret Ve Konut Birimlerinin Bulunmaması Ve Otopark İhtiyacının Parsel Bünyesinde Karşılanması Ve Bodrum Katların Açığa Çıkmaması/Tamamen Toprak Altında Kalması Kaydıyla 1. Bodrum Katta Bu Fonksiyonlara Hizmet Edecek Şekilde Yapılan Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Tiyatro, Müze, Sanat Galerisi, Teknik Odalar, Personel Soyunma-Giyinme Odaları, Personel Yemekhanesi, Tesis Yönetimi İle İlgili İdari Birimler, Spor Merkezi, Spa, Yüzme Havuzu, Kütüphane, Mescit, Yemek Salonu, Balo Salonu, Ameliyathane, Morg, Laboratuvar, Görüntüleme Merkezi, Yoğun Bakım Ünitesi, Temizlik Odaları Vb. Birimler Yapılabilir, Emsale Dahil Değildir. Bu Alanlarda Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Taks Değeri Aşılmaz. Kamusal Donatı Alanlarında Herhangi Bir Şart Aranmaksızın 1. Bodrum Katta Yukarıda Sayılan Birimler Yer Alabilir Ve Emsale Dahil Değildir. Diğer Alanlarda İse; Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katlar İskân Edilebilir. İskân Edilen Bodrum Katlar Emsale Dâhildir. Birden Fazla Bodrum Kat Çıkması Halinde Bu Katlar Ortak Alan (Spor Salonu, Sosyal Tesis, Sığınak Su Deposu, Tesisat Odası, Otopark Vb.) Olarak Kullanılabilir.

A.18. Sazlıdere Su Toplama Havzasının Orta Ve Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde Belirtilen Hükümler Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

A.19. Bodrum Katlarda Pencere Serbest Olup Derinliği 1.20 M.Yi, Cephesi Bina Cephesinin 1/3'ünü Geçmeyen Kuranglezler Yapılabilir. Bodrum Katlardan Yan Ve Arka Cepheye Çıkış Yapılabilir.

A.20. Bahçe Sulamasının Temini Amacıyla Çatı Suyu Ve Yağmur Suyu Depolama Sistemi Yapılması Zorunludur Esastır. Yapılan Sarnıçlar Emsale Dâhil Değildir.

A.21. Tüm Yapı Adalarında Yapı Ve Yapı Yaklaşma Sınırı Dışında 25m²'yi Geçmeyen Güvenlik Kulübeleri Yapılabilir. Emsale Dâhil Değildir.

A.22. Tüm Yapı Adalarında Yerleşim Planları Ve Bahçe Tanzimine Göre Hafriyat Ve Dolgu Yapılabilir. Ancak Doğal Arazi Yapısının Korunması Esastır. Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir. Binaların Giriş Kotları Vaziyet Planında Belirlenir. Binalar Genellikle Tabii Zeminden Kot Alacaktır. Ancak Topografya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilir Gibi Adalarda Tabii Zeminin Korunmasına Özen Gösterecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklerdir. Tesviye Edilen Zemin Altında Otoparklar Yapılabilir. Apartmanlarda Bodrum Kat Yapılmaması Durumunda Müştemilat(Kalorifer Dairesi, Tesisat Merkezi, Depo Ve Garaj İle Kapıcı Dairesi) Zemin Katlarda Düzenlenebilir. İskâna Tahsis Edilen Birimlerin Haricinde Zemin Katta Kalan Bu Hizmet Bölümleri İnşaat Emsaline Dâhil Değildir.

A.23. Planlama Alanında Bulunan Her Türlü Yapı Parselinde; İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Belirlenecek Olan Ve Yola Cephesi Bulunan Kısımlarda Minimum Parsel Şartı Aranmaksızın Trafo, Telekom Yapıları, Santral Binaları Vb. Kullanılmak Üzere İfraz Edilebilir. Bu Alanlar Emsale Dâhil Değildir.

A.24. Planlama Alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, 2981/3290 Sayılı Kanunun Ek-1 Maddesi Şartlarına Göre Arazi Ve Arsa Düzenlemesi Yapılacaktır. Uygulama Sınırı Plan Sınıridir. Planda; Konut, Özel Sağlık, Özel Eğitim, Ticaret, Ticaret-Konut, Ticaret-Turizm Ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda Oluşturulabilecek En Küçük Parsel Büyüklüğü 5000 M²'Dir. Diğer Fonksiyon Alanlarında Bu Koşul Uygulanmayacaktır.

A.25. Planlama Alanının Kuzey Sınırı Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi Sınıridir. Olası Uyuşmazlıklarda Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi Sınırı Esas Alınır.

A.26. Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında İlgili Mevzuat Doğrultusunda Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

A.27. Mülkiyetleri Aynı Malikte Olmak, Taşındığı Parselin Toplam Emsal Alanını %20'den Fazla Arttırmamak Şartlarıyla Ve Bir Defaya Mahsus Olmak Üzere Bir Parselden Diğer Bir Parsele Emsal Alanı Kaydırması Yapılabilir. Bu Durum İlçe Belediyesi Tarafından Kaydırma İşlemi Gerçekleştirilen Parsellerin Tapu Kayıtlarına Beyan Verilir.

A.28. Bu Planın Kesinleşme Tarihinden Önce Emsal Transferi Yapılarak İnşaat Ruhsatı Almış, 883 Ada 1 Parsel, 884 Ada 1 Parsel, 889 Ada 1 Parsel, 891 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel, 893 Ada 2 Parsel, 894 Ada 1 Parsel, 895 Ada 1 Ve 2 Parseldeki Yapılar İçin, Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanları Kazanılmış Haktır. Daha Önce Emsal Transferi Yapılan Adalarda, İmar Durumu Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanlarına Göre Düzenlenecektir.

A.29. Bu Planın Onama Kesinleşme Tarihinden Önce İnşaat Ruhsatı Almış Parsel/Parsellerdeki Yapılar İçin İnşaat Ruhsatı Alınan Tarihteki Yapılma Koşulları Geçerlidir.

A.30. Planda, Plan Notlarında Ve Plan Raporunda Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Mer'İ İmar Yönetmeliği'nin Lehte Hükümleri Geçerlidir.

A.31. İmar Planı İle Mülkiyetin Uyuşmadığı Durumlarda; Uygulamada, 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesi İle Oluşan Mülkiyet Sınırı Esas Alınacaktır.

A.32. Planlama Alanı İçerisinde Mülkiyetin Aynı Malikte Olmak Üzere, Birbirine Bitişik Konumda Olan Ve Ortak Projelendirilen Parsellerde Yan Ve Arka Bahçe Mesafe Şartı Aranmaksızın Uygulama Yapılabilir.

B. Özel Hükümler

B.1. Konut Alanları

B.1.1. Yerleşik Konut Alanları:

Yerleşik Konut Alanlarında; Planda Gösterildiği Şekilde E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 Ve E=1.70 Olarak Uygulama Yapılacaktır. Yerleşik Konut Alanlarında, Yapılaşma Emsal Değerinin %2'si Yençok=5.50 M. Olmak Üzere Bağımsız Ticari Birimler Olarak Kullanılabilir.

Ticari Amaçlı Olarak Yapılacak Yapılarda, Binalar Arası Mesafe Serbesttir.

B.2. Kentsel Çalışma Alanları

B.2.1. Ticaret Alanları

Ticaret Alanlarında; İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilir.

Ticaret Alanlarında, Planda Gösterildiği Şekilde;

T2 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,00, Yençok=Serbest,

T3 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,50, Yençok=Serbest,

T4 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,70, Yençok=Serbest,

T5 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=2,00, Yençok=Serbest,

Yapılaşma Koşulları Geçerlidir.

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

Konu taşınmazlar 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı kapsamında iken kısmen 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”, kısmen 1/1000 ölçekli 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır. 443 ada 71 parsel, 458 ada 24 parsel ve 976 ada 3 parsel; ayrıca 1/1000 ölçekli 15/02/2019 tasdik tarihli İstanbul Yenihavalimanı-Halkalı Metro Hattı Uygulama İmar Planından etkilenmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30/01/2019 tarih 15746 sayılı yazırlarında, Rezerv Yapı Alanları'nda yeniden düzenlenen alan sınırının Bakanlık Makamınının 16/01/2019 tarih ve 14778 sayılı Olur'ları ile onaylandığı bildirilmiş olup, 443/71, 458/24, 976/3 ada/parsel sayılı taşınmazlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı"nda kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgiler incelenen yapı ruhsat ve yapı kullanma izin bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ																
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KONUT ALANI	OFİS İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)	
443	51	A	04.02.2016	137	YENİ YAPI	MESKEN	20	4A	3	7	10	3.653,23		2.958,52	6.611,75	
443	51	B	04.02.2016	138	YENİ YAPI	MESKEN	18	3B	2	6	8	3.280,64		4.812,56	8.093,20	
443	51	C	04.02.2016	139	YENİ YAPI	MESKEN	16	3B	2	6	8	2.915,70		5.136,55	8.052,25	
443	51	SOS. TES.	04.02.2016	140	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		10,49	968,38	978,87	
443	53	A	04.02.2016	141	YENİ YAPI	MESKEN	80	4A	5	13	18	8.233,14		10.985,34	20.071,22	
					OFİS VE İŞYERİ	4										
443	53	B	04.02.2016	142	YENİ YAPI	MESKEN	134	5A	2	23	25	13.927,36		13.121,51	27.048,87	
443	53	C	04.02.2016	143	YENİ YAPI	MESKEN	105	5A	3	18	21	10.923,30		13.594,09	25.628,22	
					OFİS VE İŞYERİ	9										
443	53	D	04.02.2016	144	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	15	3B		1	1		1.627,18	94,15	1.721,33	
443	53	SOS. TES.	04.02.2016	145	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		5,16	2.121,27	2.126,43	
458	18		04.02.2016	146	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	362	5A	5	33	38		32.702,33	46.284,67	78.987,00	
882	3	A	04.02.2016	147	YENİ YAPI	MESKEN	86	5A	2	22	24	13.752,48		13.331,64	27.084,12	
882	3	B	04.02.2016	148	YENİ YAPI	MESKEN	69	5A	4	18	22	11.005,85		10.171,97	21.177,82	
882	3	C	04.02.2016	149	YENİ YAPI	MESKEN	64	5A	2	17	19	10.157,94		8.994,62	19.152,56	
882	3	D	04.02.2016	150	YENİ YAPI	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.541,17		6.677,35	16.218,52	
882	3	E	04.02.2016	151	YENİ YAPI	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.554,98		6.055,97	15.610,95	
882	3	F	04.02.2016	152	YENİ YAPI	MESKEN	73	5A	3	19	22	11.648,87		25.709,54	37.358,41	
882	3	G	04.02.2016	153	YENİ YAPI	MESKEN	58	5A	1	16	17	9.290,08		6.112,50	15.402,58	
882	3	SOS. TES.	04.02.2016	154	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		44,00	4.466,35	4.510,35	
TOPLAM							1236						117.884,74	36.352,73	181.596,98	335.834,45

TADİLAT RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KONUT ALANI	OFİS İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
443	69	A	04.04.2018	327	TADİLAT	MESKEN	20	4A	3	7	10	3.594,28		2.958,52	6.552,80
443	69	B	04.04.2018	328	TADİLAT	MESKEN	18	3B	2	6	8	3.222,21		4.812,56	8.034,77
443	69	C	04.04.2018	329	TADİLAT	MESKEN	16	3B	2	6	8	2.859,84		5.136,55	7.996,39
443	69	SOS. TES.	04.04.2018	330	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		10,49	968,38	978,87
443	53	A	22.11.2016	971	TADİLAT	MESKEN	80	5A	4	13	17	8.233,14		9.260,49	18.346,37
					OFİS VE İŞYERİ	4						852,74			
443	53	B	22.11.2016	972	TADİLAT	MESKEN	134	5A	1	23	24	13.927,36		11.444,76	25.372,12
443	53	C	22.11.2016	973	TADİLAT	MESKEN	105	5A	2	18	20	10.923,30		10.171,70	22.205,83
					OFİS VE İŞYERİ	9						1.110,83			
443	53	D	22.11.2016	974	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	15	3B	1	1	2		1.592,83	120,20	1.713,03
443	53	SOS. TES.	22.11.2016	975	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		5,16	2.016,56	2.021,72
458	24		27.03.2017	232	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	267	5A	6	27	33		29.180,38	49.974,13	79.154,51
					SİNEMA	1									
976	3	A	27.03.2017	233	TADİLAT	MESKEN	86	5A	2	22	24	13.752,48		12.655,69	26.408,17
976	3	B	27.03.2017	234	TADİLAT	MESKEN	69	5A	3	18	21	11.005,85		11.066,08	22.071,93
976	3	C	27.03.2017	235	TADİLAT	MESKEN	64	5A	1	17	18	10.157,94		5.260,34	15.418,28
976	3	D	27.03.2017	236	TADİLAT	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.541,17		8.036,15	17.577,32
976	3	E	27.03.2017	237	TADİLAT	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.554,98		8.065,40	17.620,38
976	3	F	27.03.2017	238	TADİLAT	MESKEN	73	5A	3	19	22	11.648,87		13.942,02	25.590,89
976	3	G	27.03.2017	239	TADİLAT	MESKEN	58	5A	1	16	17	9.290,08		9.723,43	19.013,51
976	3	SOS. TES.	27.03.2017	240	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		44,00	3.568,84	3.612,84
TOPLAM							1142					117.711,50	32.796,43	169.181,80	319.689,73

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KONUT ALANI	OFİS İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
443	53	SOS. TES.	02.04.2019	239	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		5,16	2.016,56	2.021,72
443	69	A	06.03.2019	103	TADİLAT	MESKEN	20	4A	3	7	10	3.594,28		2.958,52	6.552,80
443	69	B	06.03.2019	104	TADİLAT	MESKEN	18	3B	2	6	8	3.222,21		4.812,56	8.034,77
443	69	C	06.03.2019	105	TADİLAT	MESKEN	16	3B	2	6	8	2.859,84		5.136,55	7.996,39
443	69	SOS. TES.	06.03.2019	106	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		10,49	968,38	978,87
443	71	A	02.04.2019	235	TADİLAT	MESKEN	80	5A	4	13	17	8.233,14		9.260,49	18.346,37
					OFİS VE İŞYERİ	4						852,74			
443	71	B	02.04.2019	236	TADİLAT	MESKEN	134	5A	1	23	24	13.927,36		11.444,76	25.372,12
443	71	C	02.04.2019	237	TADİLAT	MESKEN	105	5A	2	18	20	10.923,30		10.171,70	22.205,83
					OFİS VE İŞYERİ	9						1.110,83			
443	71	D	02.04.2019	238	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	15	3B	1	1	2		1.592,83	120,20	1.713,03
976	3	A	26.09.2019	463	TADİLAT	MESKEN	86	5A	2	22	24	13.752,48		12.655,69	26.408,17
976	3	B	26.09.2019	464	TADİLAT	MESKEN	69	5A	3	18	21	11.005,85		11.066,08	22.071,93
976	3	C	26.09.2019	465	TADİLAT	MESKEN	64	5A	1	17	18	10.157,94		5.260,34	15.418,28
976	3	D	26.09.2019	466	TADİLAT	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.541,17		8.036,15	17.577,32
976	3	E	26.09.2019	467	TADİLAT	MESKEN	60	5A	1	16	17	9.554,98		8.065,40	17.620,38
976	3	F	26.09.2019	468	TADİLAT	MESKEN	73	5A	3	19	22	11.648,87		13.942,02	25.590,89
976	3	G	26.09.2019	469	TADİLAT	MESKEN	58	5A	1	16	17	9.290,08		9.723,43	19.013,51
976	3	SOS. TES.	26.09.2019	469	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	3B		1	1		44,00	3.568,84	3.612,84
TOPLAM							873					117.711,50	3.610,89	117.191,11	238.513,50

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve alınan bilgilere göre, Nidapark Kayaşehir projesi içinde bulunan 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel ve 976 ada 3 parselde inşaat tamamlanmış durumda olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu parsellerde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde taşınmaz bulunmamaktadır.

458 ada 24 parselde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere göre 458 ada 24 parsel için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 89,63 olarak belirlenmiştir. Diğer parsellerde yer alan bloklarda inşaat tamamlanmış, oturma başlamış durumdadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No:5 D:9 Bağcılar/İstanbul adresli Tasarım Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

2.3.7 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 15.11.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan Nidapark Kayaşehir projesi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 443 ada 69 nolu parsel (Elmas Sitesi), 443 ada 71 nolu parsel (Zümrüt Sitesi), 458 ada 24 nolu parsel (Nidapark AVM), 976 ada 3 nolu parselde (Yakut Sitesi) yer alan toplam 77.327,02 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Kayaşehir projesidir.

Nidapark Kayaşehir projesi içinde bulunan 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel ve 976 ada 3 parselde inşaat tamamlanmış durumda olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu parsellerde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde taşınmaz bulunmamaktadır. İş bu rapor konusu 458 ada 24 parselde yer alan Nidapark Kayaşehir AVM projesidir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla Atatürk Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, O3 Kuzey Yanyal Caddesi takip edilir. Sağda Olimpiyat Stadi Yolu Caddesi'ne dönülür, yaklaşık 2,2 km ilerledikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 976 ada 3 parsel, 443 ada 71 parsel ve 458 ada 24 parseller Kayaşehir Bulvarına cepheli olup, 443 ada 69 parsel Melikşah sokağına cephelidir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 6,7 km, D-100 Karayolu'na takribi 16 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 17 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 24 km uzaklıktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Nidapark projesi 4 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir.

443 ada 69 parsel 10.224,70 m² yüzölçümlü, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 3 adet blok ve 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır. A-B-C bloklar konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 48 adet 4+1, 6 adet 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuştur.

443 ada 71 parsel 19.971,40 m² yüzölçümlü, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 4 adet blok ve 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır. A-B-C-D bloklar konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 219 adet 2+1 ve 100 adet 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Ayrıca 28 adet dükkan bulunmaktadır.

458 ada 24 parsel 12.027,60 m² yüzölçümlü, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 1 adet blok bulunmakta olup, tamamı ofis, dükkan, atm ve sinema ünitelerinden oluşmaktadır. Blok üzerinde 192 adet ofis, 65 adet dükkan, 10 adet atm ve 1 adet sinema bölümü bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmektedir.

976 ada 3 parsel 35.103,32 m² yüzölçümlü, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 7 adet blok ve sosyal tesis bulunmaktadır. A-B-C-D-E-F-G blokların tümünde konut üniteleri yer almakta olup, 13 adet 2+1, 229 adet 3+1, 228 adet 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Ayrıca 28 adet dükkan bulunmaktadır.

Değerleme konusu Nidapark Kayaşehir projesi toplamda 1142 adet bağımsız birimden (843 adet konut, 3 adet sosyal tesis, 93 adet dükkan, 192 adet ofis, 10 adet atm, 1 adet sinema) oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 319.689,73 m² dir.

Projede satılabilir konut alanı 139.563,61 m², satılabilir dükkan alanı 21.100,82, satılabilir ofis alanı 18.595,02, satılabilir sinema alanı 1.578,44 m² ve satılabilir ATM alanı 19,80 m² dir. Toplam satılabilir alanı 180.857,69 m² dir.

Yerinde yapılan tespitlerde 458 ada 24 parselde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, diğer parsellerde yer alan bloklarda inşaatların tamamlandığı gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere göre inşaat seviyesinin bütun bloklar için ortalama %89,63 olduğu bilgisi alınmıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.1.2 - 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.

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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



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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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 ülkelerdeki 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 yavaşladı. 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 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 öngörülüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini 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 öngörülüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

Temel Ekonomik Göstergeler

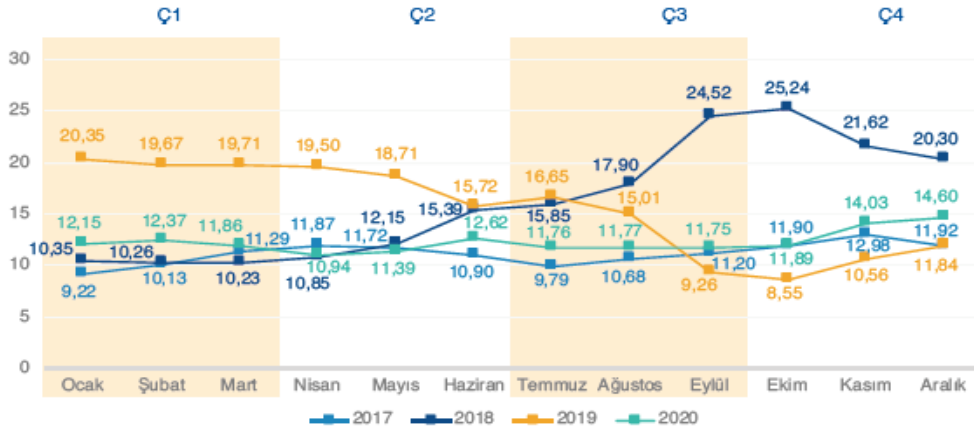
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$867 milyar	\$869 milyar	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$649* milyar	\$652* milyar
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$11,085	\$10,964	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$7,720*	\$7,660*
Büyüme	6.1%	3.2%	7.5%	3.0%	0.9%	1.2%*	6%*
Enflasyon	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 ayrışan 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 büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

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 bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. 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 edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu 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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

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

'Konut satışları 2020'nin Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldı. Bu dönemde ipotekli satışlar %71, diğer 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, diğer 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 bağlı 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 Derneği 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 bir 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)

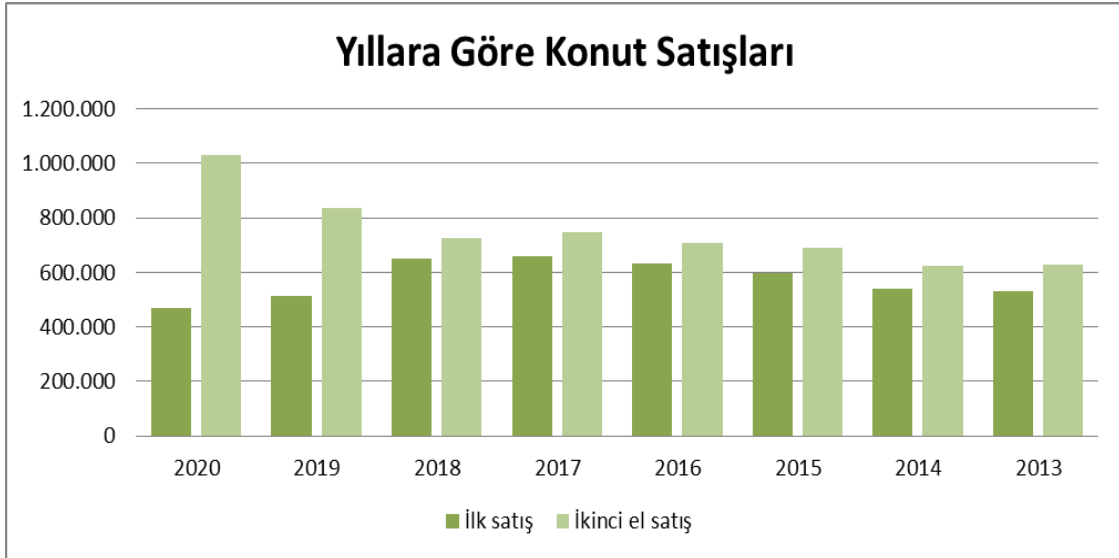
'2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki 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.

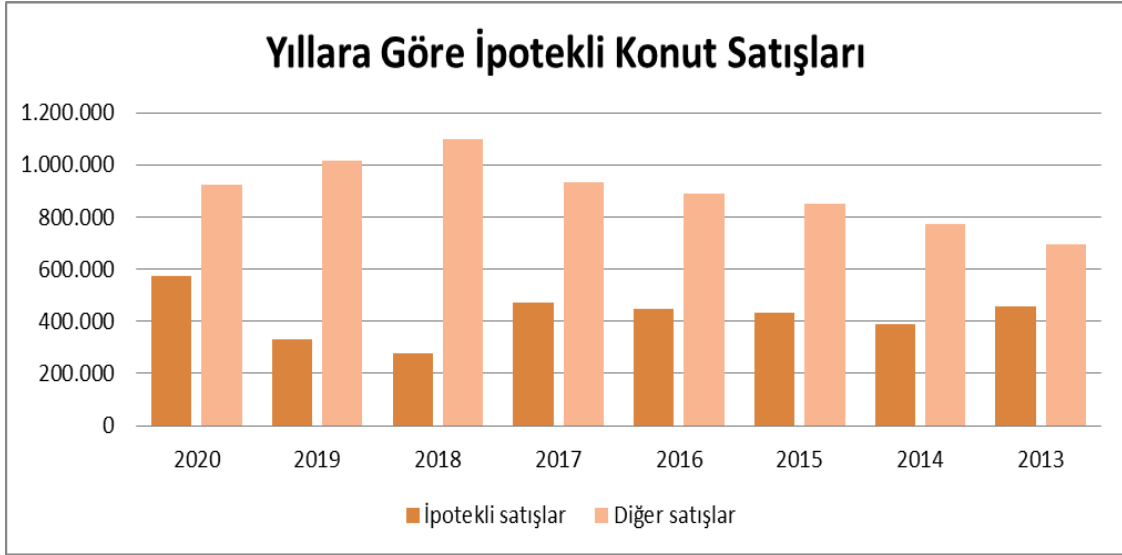
2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı.

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'a 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 (TUİK),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 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

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

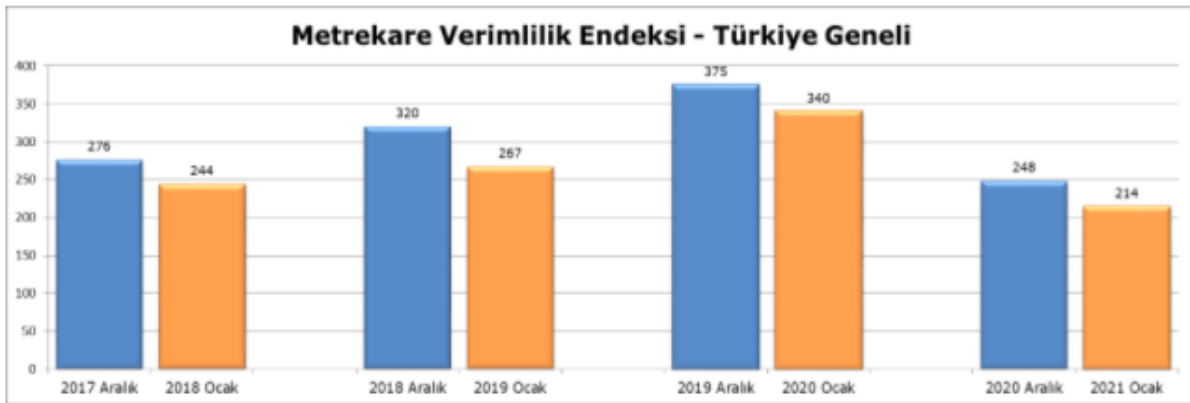
Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

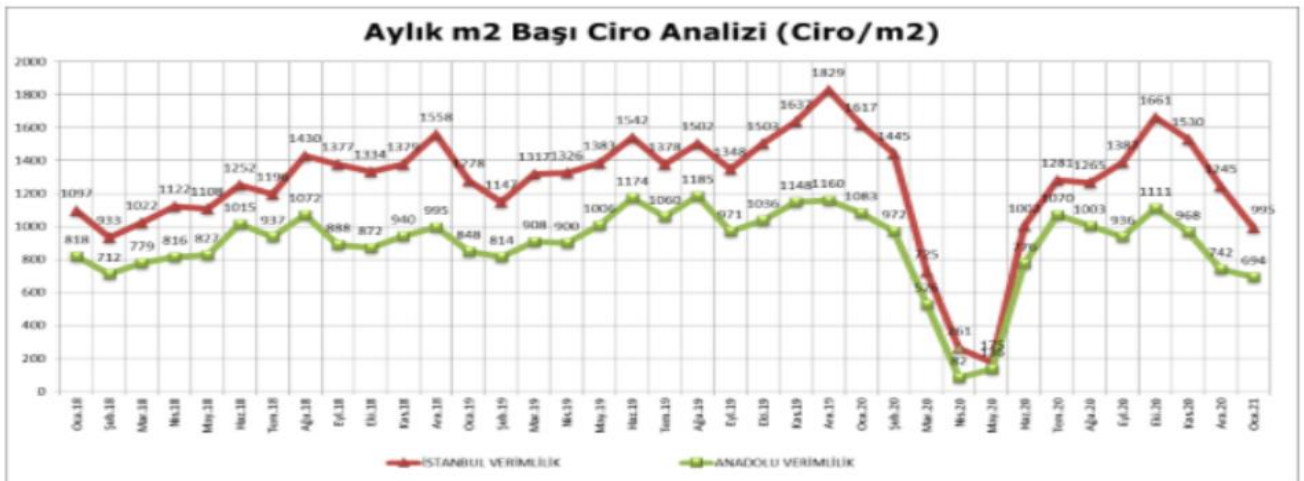
AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Ocak ayı sonuçları açıklandı. Ocak 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Aralık 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde 214 puan olarak gerçekleşmiştir.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ocak 2021'de İstanbul'da 995 TL, Anadolu'da 694 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ocak 2021'de 814 TL olarak gerçekleşmiştir.



Ocak 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Aralık 2020 ile karşılaştırıldığında yüzde 3,0 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.



Ocak 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Aralık 2020 ile karşılaştırıldığında yüzde 3,0 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

'2020 yılının ikinci yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki beş yıl içinde 44 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.792.344m²'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde 2020 yılının Mart ayında ortaya çıkan Covid-19 pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz.

2020 yılsonu itibariyle, Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %48'ini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 7. sırada yer alıyor. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı, mevcut kontrat kiralari göz önüne alındığında pandeminin etkisiyle artan belirsizlik dolayısıyla %9 civarına seyrediyor.

Covid-19 dolayısıyla, mart nisan ve mayıs aylarında tamamen kapalı olan alışveriş merkezleri, 2020 yılı haziran ayında kademli olarak açıldı. Salgının ilk başlarında alışveriş merkezlerinin yalnızca market alanları hizmet veriyordu. Bu sebeple bu aylarda ziyaret sayıları oldukça düşüktü. Özellikle nisan ve mayıs aylarının tamamında kapalı olan alışveriş merkezlerinde, ziyaret sayıları endeksleri %90'ının üstünde azalış gösterdi. Kontrollü olarak faaliyetlerine devam eden alışveriş merkezlerinde, ziyaret sayıları artış göstermeye başlasa da geçmiş dönemlere göre düşüş devam ediyor. En son Eylül 2020'de ölçülen Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak, 64 puanda kaldı.

Ekim ayında da artışını devam ettiren ciro endeksi kasım ayında tekrar düşüş geçti. Gerçekleşen bu dalgalanmaların temel sebebi, Covid-19 pandemisi için alınan önlemler kapsamındaki hafta sonu dışarı çıkma kısıtlamalarıdır. Her ne kadar yıl sonuna doğru ziyaret ve ciro rakamları artsa da yapılan araştırmalarda, yıl genelinde ziyaret sayısında yaklaşık %65'lik, ortalama ciroda da yaklaşık %60'lara varan bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ayrıca yine Covid-19 sebebiyle, kira ödemelerindeki gecikmeler ve alışveriş merkezindeki boşluk oranları da artış gösterdi." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 458 ada 24 parseldeki proje henüz İnşaat halindedir.
- * Niteliği nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

458 ada 24 parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için;

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

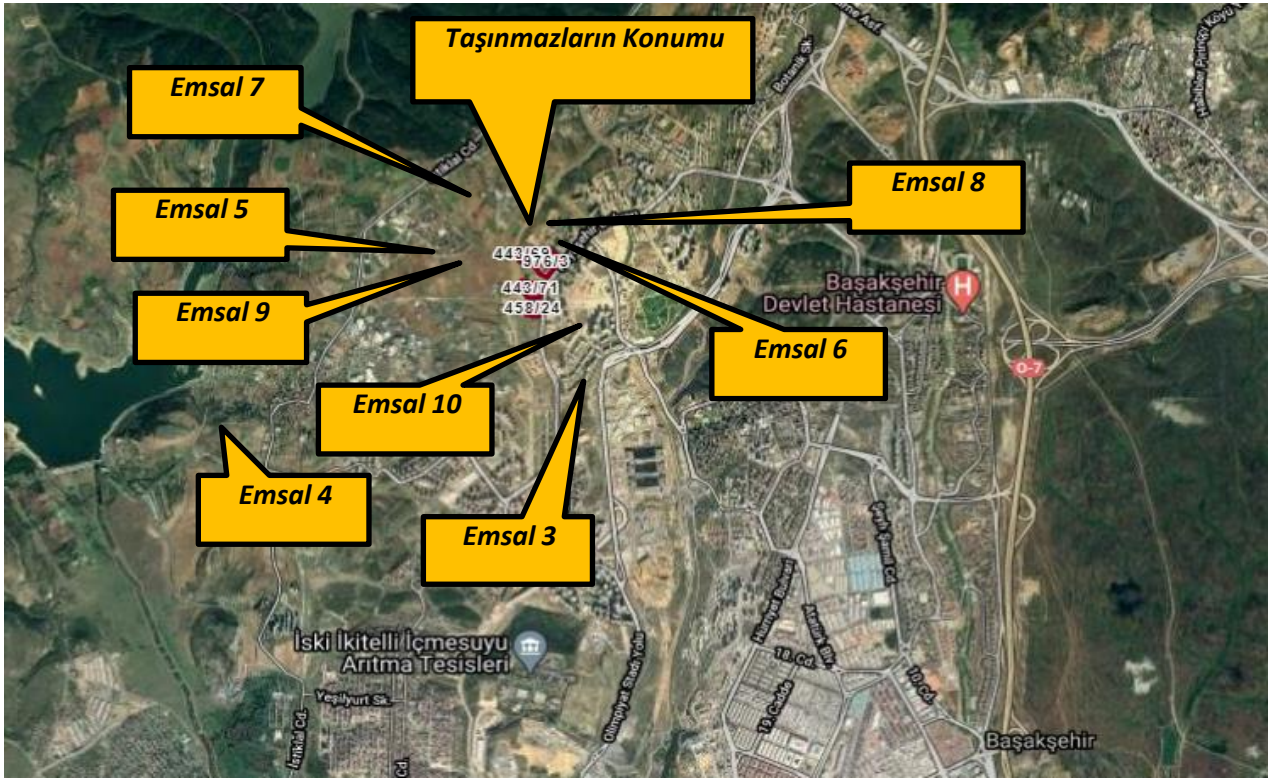
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak talep edilen 938 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 SEMT BAHÇEKENT PROJESİ

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

2 AVRUPARK BAHÇEKENT PROJESİ

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

3 WHITE TREE İSTANBUL

Tel 0 (535) 033 02 42

Yakın konumda bulunan 14.170 m² alanlı konut+ticaret imarına sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	14170 .-M ²	35.000.000	.-TL	2.470	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------	------	-------	---------------------

4 KORONDO ARSA GELİŞTİRME

Tel 0 (532) 310 95 10

Taşınmazların yakınında bulunan E=3.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen 53.250 m² alanlı arsa 119.812.500 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	53250 .-M ²	119.812.500	.-TL	2.250	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-------------	------	-------	---------------------

5 YEKSMART GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 484 77 13

Taşınmazların yakınında bulunan konut imarlı olduğu belirtilen 43.520 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 169.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	43520 .-M ²	169.000.000	.-TL	3.883	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-------------	------	-------	---------------------

6 ZİRVE GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 177 98 28

Taşınmazların yakınında bulunan Kayaşehir Avrupa Konutlarının karşısında konumlu, Emsal: 1.00 Gabari: 15.50 m. olarak beyan edilen 10.350 m2 konut lejantlı arsa 51.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	10350 .-M ²	51.500.000 .-TL	4.976 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

7 MARLA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 311 00 51

Taşınmazların yakınında bulunan E=1.50 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 8.800 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	8800 .-M ²	40.000.000 .-TL	4.545 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8 AKDENİZ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 597 73 53

Taşınmazların yakınında bulunan net 17.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 25.500.000 TL bedel ile satılıktır. Rezerv yapı alanında klamkata olup, imar uygulaması iptali bulunmaktadır. Bölgede TOKİ planları beklenmektedir.

SATILIK	17000 .-M ²	25.500.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

9 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 783 35 67

Taşınmazların yakınında bulunan konut imarlı olduğu belirtilen net 1.800 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 9.180.000 TL bedel ile satılıktır.

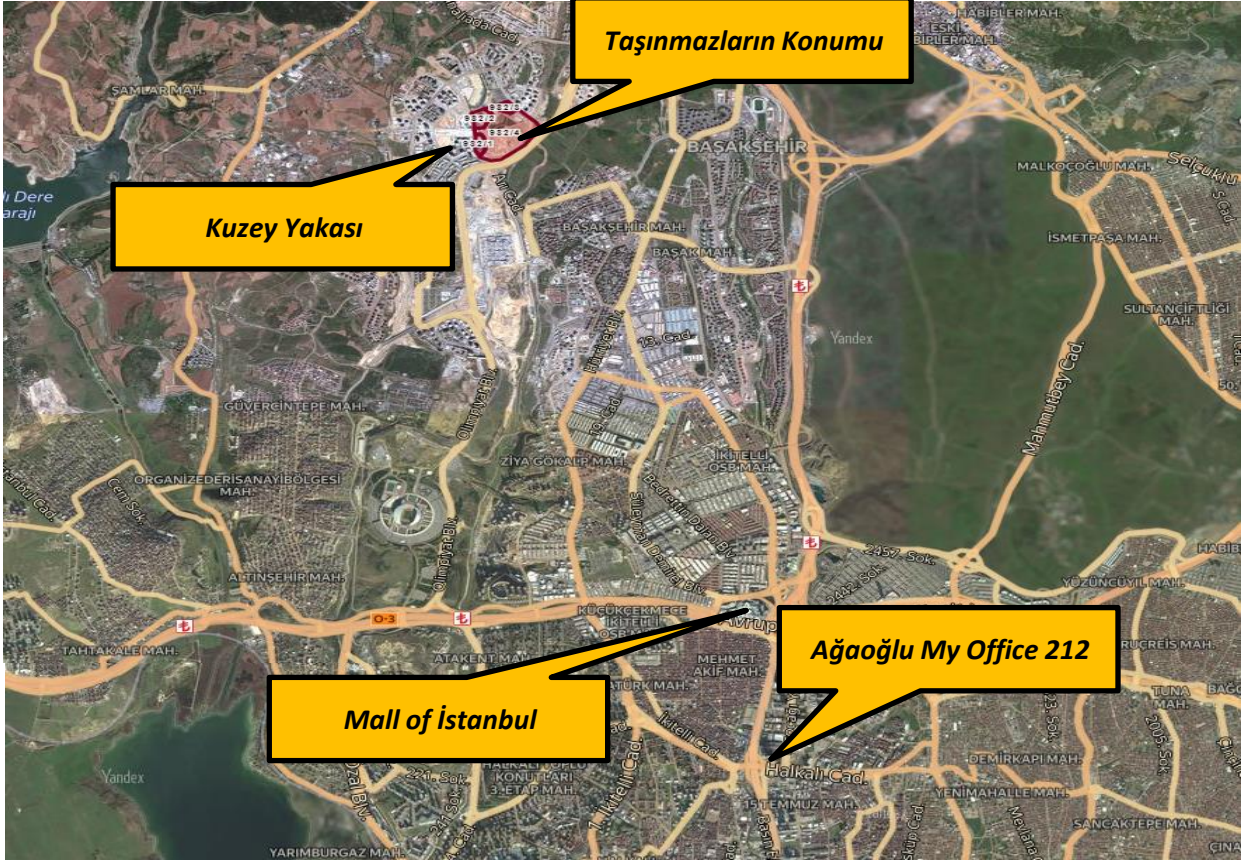
SATILIK	1800 .-M ²	9.180.000 .-TL	5.100 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

10 TURYAP BAŞAKŞEHİR 1.ETAP - 0532 645 55 89

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

SATILIK	12825 .-M ²	35.000.000 .-TL	2.729 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

OFİS PROJE EMSALLERİ



* Ağaoğlu My Office 212



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Alf Alliance Liva Basın Ekspres 0 (532) 546 05 82	3+1	19	174 m ²	1.550.000 TL	8.908 TL/m ²
Turyap Kemberburgaz 0 532 353 52 11	4+1	21	249 m ²	2.950.000 TL	11.847 TL/m ²
A & K Gayrimenkul 0 532 220 78 98	2+1	-	126 m ²	1.050.000 TL	8.333 TL/m ²
Alf Alliance Liva Basın Ekspres 0 532 546 05 82	1+1	1	83 m ²	645.000 TL	7.771 TL/m ²
Ortalama					9.215 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Alf Alliance Liva Basın Ekspres 0 532 546 05 82	1+1	17	83 m ²	3.500 TL	42 TL/m ²
Alf Alliance Liva Basın Ekspres 0 532 546 05 82	1+1	15	83 m ²	3.250 TL	39 TL/m ²
Otto 34 Gayrimenkul 0 535 472 79 72	1+1	11	81 m ²	3.000 TL	37 TL/m ²
Evvel Gayrimenkul 0 532 566 99 97	2+1	21	125 m ²	5.500 TL	44 TL/m ²
Ortalama					41 TL/m ²

* **Mall of İstanbul The Office**



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Invest of City 0 544 608 09 08	3+1	7	205 m ²	4.200.000 TL	20.488 TL/m ²
Invest of City 0 544 608 09 08	1+0	15	124 m ²	2.400.000 TL	19.355 TL/m ²
Mall of İstanbul Keypoint 0 533 095 09 93	1+1	5	150 m ²	3.300.000 TL	22.000 TL/m ²
Ortalama					20.614 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Aldalil Gayrimenkul 0 212 909 94 08	5+0	1	124 m ²	8.500 TL	69 TL/m ²
Invest of City 0 544 608 09 08	1+0	17	329 m ²	20.000 TL	61 TL/m ²
Ortalama					65 TL/m ²

* **Kuzey Yakası**



Kuzey Yakası projesi, 10 blokta yatay mimari konsepti ile az katlı inşa edilmiştir. Projenin 7 bloğunda ticaret ve ofis işlevi tanımlanmış olup geriye kalan 2 bloğu otel ve kongre merkezine, 1 bloğu ise içerisinde spor salonu ve kapalı yüzme havuzu bulunan spor tesisine ayrılmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak Kuzey Yakası 0 212 687 66 88	1+1	2	111 m ²	1.200.000 TL	10.811 TL/m ²
Altın Emlak Kuzey Yakası 0 212 687 66 88	3+1	2	136 m ²	1.900.000 TL	13.971 TL/m ²
Dünyan Gayrimenkul 0 537 791 78 55	1+0	2	75 m ²	1.200.000 TL	16.000 TL/m ²
Elva Gayrimenkul 0 530 671 08 84	1+1	1	137 m ²	2.350.000 TL	17.153 TL/m ²
Ortalama					14.484 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Winmark Gayrimenkul 0 (530) 916 24 83	2+1	1	1.004 m ²	52.000 TL	52 TL/m ²
Mimar Sinan Gayrimenkul 0 (555) 888 12 22	1+1	1	48 m ²	3.000 TL	63 TL/m ²
Premar Toprak Gayrimenkul 0 (549) 488 18 99	1+0	3	45 m ²	2.400 TL	53 TL/m ²
Ortalama					56 TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ



Satılık Dükkan Emsalleri

1 AMER İNVEST

Tel 0 (553) 148 51 63

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde zemin konumlu 412 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	412 .-M ²	7.500.000 .-TL	18.204 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

2 ADRESS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

Tel 0 (530) 823 75 92

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de cadde üzeri 210 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan konumlu dükkan için 3.450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	210 .-M ²	3.450.000 .-TL	16.429 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

3 EREN EMLAK

Tel 0 (539) 957 96 44

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de 120 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120 .-M ²	1.750.000 .-TL	14.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 AMER İNVEST

Tel 0 (553) 148 51 63

Bahçeşehir Park Maveria 2 projesinde zemin konumlu 315 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	315 .-M ²	4.500.000 .-TL	14.286 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (506) 107 43 54

Bahçeşehir Park Maveria 2 projesinde zemin konumlu 47 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.800.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	47 .-M ²	1.800.000 .-TL	38.298 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

6 TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (536) 827 57 28

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de 2 bölümden oluşan (giriş kat: 50 m²+alt kat:30 m²) 80 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 3.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	80 .-M ²	3.000 .-TL	38 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

7 VİZYONCITY BAŞAKŞEHİR KAYAŞEHİR

Tel 0 (541) 449 75 78

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de 90 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.250 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	90 .-M ²	4.250 .-TL	47 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8 ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 0 (541) 906 52 52

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de 59 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan belediye cepheli dükkan için 10.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	59 .-M ²	10.000 .-TL	169 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

9 SAFE İSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0 (530) 030 36 00

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de 142 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 8.500 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	142 .-M ²	8.500 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10 PİRAMİT EMLAK BAŞAKŞEHİR

Tel 0 (532) 658 99 20

Kayabaşı'nda Maveria Park 2'de 2 bölümden oluşan (giriş kat:215 m², alt kat:205 m²) 420 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 15.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	420 .-M ²	15.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

11 VATAN EMLAK

Tel 0 (542) 385 88 60

Kayabaşı'nda Maveria Park 2'de (giriş kat:165 m², alt kat:115 m²) 280 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan botanik cepheli zemin kat dükkan için 26.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	280 .-M ²	26.000 .-TL	93 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 REMAX EXPERTS

Tel 0 (541) 948 53 23

Kayabaşı'nda Maveria Park 2'de 50 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan belediye cepheli dükkan için 4.500 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	50 .-M ²	4.500 .-TL	90 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

KONUT PROJE EMSALLERİ-KİRA



*** 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.

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nokta Gayrimenkul Kayaşehir 0 (541) 612 45 22	2+1 5. kat	139m ²	4.000 TL	29 TL/m ²
Mekan Emlak 0 (553) 761 0806	3+1 1. kat	163m ²	3.250 TL	20 TL/m ²
Ortalama				24 TL/m ²

*** AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR**



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

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Asel Gayrimenkul Danışmanlık 0 (543) 501 35 86	2+1 13. kat	135m ²	4.900 TL	36 TL/m ²
Remax İkon 0 (553) 240 63 11	3+1 6. kat	170m ²	8.200 TL	48 TL/m ²
Turyap Bahçeşehir 0 (543) 953 18 79	3+1 22. kat	174m ²	7.500 TL	43 TL/m ²
Konut Emlak Gayrimenkul 0 (552) 937 56 49	3+1 9.kat	180m ²	7.500 TL	42 TL/m ²
Ortalama				43 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.

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Park Mevera 3 0 549 684 99 04	2+1 3.kat	135m ²	5.000 TL	37 TL/m ²
Turyap Başakşehir Kent Meydan Temsilciliği 0 539 331 00 09	3+1 9.kat	181m ²	6.400 TL	35 TL/m ²
Since 1453 Gayrimenkul 0 535 893 92 84	2+1 3.kat	120m ²	4.500 TL	38 TL/m ²
Turyap Bulvar İstanbul 0 552 806 89 23	2+1 1.kat	135m ²	5.000 TL	37 TL/m ²
Ortalama				37 TL/m ²

*** BAHÇETEPE İSTANBUL**



Bahçetepe İstanbul, 81.910 m² konut arsa alanı ile 127.000 m² rekreasyon ve bahçe alanı olmak üzere, toplamda 208.910 m² yüzölçümüne sahiptir. Aile Bağları ve Medikule olmak üzere iki bölümden ve toplam 1476 daireden oluşmaktadır. 14 bloktan oluşan Aile Bağları bölümünde tüm dairelerin hobi bahçesi bulunmaktadır. Proje inşaatı yaklaşık 5 yıl önce tamamlanmıştır.

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tuna Gayrimenkul 0 212 813 43 44	2+1 11.kat	85m ²	3.300 TL	39 TL/m ²
Center 24 Gayrimenkul 0 212 809 18 09	2+1 7.kat	100m ²	3.700 TL	37 TL/m ²
Elva Gayrimenkul 0 212 471 08 84	3+1 5.kat	143m ²	7.500 TL	52 TL/m ²
Ortalama				44 TL/m ²

*** BAŞAKŞEHİR VADIŞEHİR**



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 oturma başlamıştır.

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İstanbul Emlak Ajansı 0 532 113 27 10	3+1 16. kat	154m ²	6.000 TL	39 TL/m ²
Ortalama				39 TL/m ²

NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİNDE KİRALIK KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Eergün Emlakçılık 0 (545) 408 50 93	3+1 14.kat (Yakut) (eşyalı)	168m ²	8.750 TL	52 TL/m ²
Century21 Albayrak 0 (533) 614 97 79	4+1 13.kat (Yakut)	202m ²	7.600 TL	38 TL/m ²
NetGayrimenkul Ataşehir 0 (555) 012 66 23	2+1 5.kat (Zümrüt)	105m ²	3.900 TL	37 TL/m ²
Center 24 Gayrimenkul 0 212 809 18 09	2+1 9.kat (Zümrüt)	115m ²	4.100 TL	36 TL/m ²
Ortalama				41 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki taşınmaza göre daha iyi konumdaki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2.250-5.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Karşılaştırma tablosu, proje değerlendirilmesi yapılmakta olan 458 ada 24 parsel için yapılmıştır.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır. Konutlar için kira emsal araştırması yapılmış olup, 30-40.-TL/m²/ay aralığında kira birim değerleri olduğu görülmüştür.

Emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin aralığının konumlu olduğu projeye, katına, cephesine, alanına göre değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak satış için 11.830.TL/m² takdir edilmiştir. Kira birim m² değerlerinin ise aylık 35-170.-TL/M² gibi geniş bir skalada olduğu görülmüştür. Dükkanların kullanım alanları, kullanım alanlarının kat dağılımı, cephe aldıkları sokak/cadde/bulvar vb. gibi özelliklerine göre birim değerlerin farklılaştığı görülmektedir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ofislerin birim m² değerlerinin değilken olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu proje için birim m² fiyatı satış için 7.340.-TL/m² takdir edilmiştir. Kira birim m² değerlerinin ise bulunduğu projeye ve taşınmazın niteliklerine göre aylık 40-65.-TL/M² gibi geniş bir skalada olduğu görülmüştür.

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) (458 ADA 24 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-7	E-9
SATIŞ FİYATI		51.500.000	40.000.000	9.180.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	12.027,60 m ²	10.350	8.800	1.800
BİRİM M ² DEĞERİ		4.976	4.545	5.100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E: 1.00	E: 1.50	E:1.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Ticaret T5	K	T+K	K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-30%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.650	4.478	3.182	3.290

458 ADA 24 PARSELİN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
458	24	12.027,60	3.650	43.900.740,00	43.901.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ				43.901.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) SATILIK				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		3.450.000	1.750.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	210	120	315
BİRİM M ² DEĞERİ		16.429	14.583	14.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 15%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-30%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.830	13.143	10.208	12.143

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) KİRALIK				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-9	E-11	E-12
KİRA FİYATI		8.500	4.500	26.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	142	50	280
BİRİM M ² DEĞERİ		60	90	93
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				DEPOLU DÜKKAN
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	DEPOLU DÜKKAN	ORTA İYİ -18%	ORTA İYİ -18%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-22%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-33%	-45%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57	40	50	83

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) KİRALIK				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Mall of İstanbul The Office	Kuzey Yakası	Ağaoğlu My Office 212
KİRA FİYATI		20.000	2.400	3.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	329	45	81
BİRİM M ² DEĞERİ		61	53	37
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	KÜÇÜK -15%	BENZER 0%
KAT		17.KAT	3. KAT	11.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-36%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40	51	34	33

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) KİRALIK				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BULVAR İSTANBUL	AVRUPA KONUTLARI	PARK MAVERA 3
KİRA FİYATI		3.250	7.500	5.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	163	180	135
BİRİM M ² DEĞERİ		20	42	37
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT		1.KAT	9. KAT	1.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-30%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27	20	29	31

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 458 ada 24 parsel için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsal arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazdan inşaat faaliyetleri devam etmekte olan 458 ada 24 parselin Emsal:2.00 T5 Ticaret alanında kalan arsa için birim değerinin, 3.650 - TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte 458 ada 24 parsel için toplam değere ulaşılmıştır.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970-TL/m²'dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
458 ADA 24 PARSEL								
AVM BLOĞU	2.970	.-TL/M ²	X	79.154,51	M ²	=	235.088.895	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	235.088.895	.-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 % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 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 %1 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

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

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (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 inşaat 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 =	235.088.895
Çevre düzeni, peyzaj (%1) =	2.350.889
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	237.439.784
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) =	2.374.398
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	239.814.181
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (C) =	2.374.398
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	242.188.579
İnşaat Tamamlanma Oranı =	88,47%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	212.163.606

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	43.901.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	239.814.181 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (C) =	2.374.398
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	42.557.277 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	328.646.857 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	328.650.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	239.814.181 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	89,63%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	214.945.451 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 89,63%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 68,17%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 42.557.277 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 68,17%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	29.010.868 .-TL
------------------------------------	-----------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 2.374.398 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 68,17%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	1.618.603 .-TL
-------------------------------------	----------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	43.901.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	214.945.451 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	1.618.603 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	29.010.868 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	289.475.922 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) =	289.480.000 .-TL

Yeniden İnşaat Etme (İkamet) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre (458 ADA 24 PARSELİN);

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	328.650.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri	289.480.000 TL

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %38' dir.

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

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 289.480.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 38,00% .-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ(% 38) (TL)	= 110.002.400 .-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

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

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 458 ada 24 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Nidapark Kayaşehir AVM Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas ofis alanı 18.595,02 m², dükkan alanı 19.110,99 m² olmak üzere toplam 37.706,01 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Ofis satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.300-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 19.110,99 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 11.830-TL/m² olarak bulunmuş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~412.873.029.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 306.920.960.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	306.929.960 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	306.929.960 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	38,00% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ =	116.633.385 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 38) (TL)	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

ARSA DEĞERİ (.-TL) (458 ADA 24 PARSEL)	43.901.000 TL
--	---------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre (458 Ada 24 Parsel);

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	289.480.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%38)	110.002.400 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	328.650.000 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre (458 Ada 24 Parsel);

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	306.929.960 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%38) (.-TL)	116.633.385 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 belirtmek 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 taşınmazlardan 458 ada 24 parsel için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda 458 ada 24 parsel haricinde, İstanbul Başakşehir Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi kapsamında yer alan diğer parseller üzerindeki bazı bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmış olup, kira değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu proje Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi Modeli ile geliştirilmiş olup, "İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi" kapsamında parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ş. %99 - Nida İnş. ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı ile 20.07.2015 tarihindeki sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.072.600.000,00.-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 407.588.000,00.-TL+KDV ve % 38 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

Sözleşmeye konu parseller İstanbul ili Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 882 ada 3 parsel, 458 ada 18 parsel ve park alanlarıdır.

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

Nidapark Kayaşehir Projesi kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 443 ada 69 ve 71 parsel ile 976 ada 3 parsel için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti tahsis edilmek sureti ile yasal süreçleri tamamlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin proje bütününde mülkiyetinde başka taşınmaz bulunmamaktadır.

458 ada 24 parselde inşaat faaliyeti devam etmekte olan proje yer almaktadır. Söz konusu projenin inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

Kira değer tabloları eklerde verilmiştir.

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

Taşınmaz proje niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 458 ada 24 parselin tapudaki niteliği arsa olup, üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 458 ada 24 parselde yer alan taşınmazın "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

02.08.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
289.480.000	341.586.400
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
110.002.400	129.802.832
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
306.929.960	362.177.353
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
116.633.385	137.627.394

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

- * 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.

Eren KURT

Lisans No: 402003