

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 04.11.2019   |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 08.11.2019   |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 26.12.2019   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 27.12.2019   |
| <b>RAPOR NO</b>                   | EML-1910133  |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 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                       |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYAŞEHİR BULVARI, NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |

## 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**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)  
273 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki
- Ek 8** - Anahtar Teslimi Değer Listesi
- 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- \* 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 443 ada 69 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün, 443 ada 71 parselde bulunan 1 adet bağımsız bölümün, 976 ada 3 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi ve 458 ada 24 parselde inşaatı devam eden 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 ilgili projede yer alan 273 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 443 ada 69 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün, 443 ada 71 parselde bulunan 1 adet bağımsız bölümün, 976 ada 3 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi ve 458 ada 24 parselde inşaatı devam eden 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 talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 273 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910133 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

|  | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|--|---------|---------|---------|
| Rapor Numarası                                     |         |         |         |
| Rapor Tarihi                                       |         |         |         |
| Rapor Konusu                                       |         |         |         |
| Raporu Hazırlayanlar                               |         |         |         |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) |         |         |         |

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b> |  |
|--|--|
| 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                             | 27.12.2019   |

| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b> |   |
|--|---|
| TAPU BİLGİLERİ   | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 443 PARSEL:69, ADA: 443 PARSEL: 71, ADA: 458 PARSEL: 24, ADA: 976 ADA PARSEL: 3, 4 ADET PARSELİN ALANI: 77.327,02 m <sup>2</sup>                                      |
| MEVCUT KULLANIM  | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BULUNMAKTADIR   |
| İMAR DURUMU  | 443 ADA 69 PARSEL E:0.75 HMAX=SERBEST KONUT<br>443 ADA 71 PARSEL E=1.35 HMAX=SERBEST KONUT<br>458 ADA 24 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST TİCARET<br>976 ADA 3 PARSEL E=1.70 HMAX=SERBEST KONUT<br>ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR. |

| <b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)<br/>(458 ADA 24 PARSELİN)</b> |                   |
|---|-------------------|
| <b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>   | 196.830.000,00 TL |
| <b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK<br/>KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>           | 74.795.400 TL     |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ<br/>BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>                             | 266.742.475,95 TL |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA<br/>EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN<br/>DEĞERİ</b> | 74.795.400 TL     |



**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - 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 (m<sup>2</sup>) : 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 ANONİM ŞİRKETİ  
Blok No : C  
Kat No : 4.KAT  
B.B. No : 14  
Niteliği : MESKEN  
Arsa Pay/Payda : 9314/460362  
Yevmiye No : 29122  
Cilt No : 415  
Sayfa No : 41029  
Tapu Tarihi : 26.11.2018

## 2.1 - 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 (m<sup>2</sup>) : 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 MÜLKİYETİ  
Sahibi : ORTAK YERLERİN TESCİLİ (54 BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSELİ MÜLKİYET)  
Blok No : SOSYAL TESİS  
Kat No : ZEMİN KAT  
B.B. No : 1  
Niteliği : DÜKKAN  
Arsa Pay/Payda : 654/460362  
Yevmiye No : 8742  
Cilt No : 415  
Sayfa No : 41032  
Tapu Tarihi : 10.04.2019

## 2.1 - 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 (m<sup>2</sup>) : 19971,40  
Vasfı : ONYEDİ KATLI A BLOK BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ,  
YİRMİDÖRT KATLI B BLOK BETONARME MESKEN, 20 KATLI C BLOK  
BETONARME MESKEN OFİS, İŞYERİ, İKİ KATLI D BLOK BETONARME  
OFİS, İŞYERİ BİR  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : ORTAK YERLERİN TESCİLİ (319 BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSELİ MÜLKİYET)  
Blok No : SOSYAL TESİS  
Kat No : ZEMİN KAT  
B.B. No : 1  
Niteliği : DÜKKAN  
Arsa Pay/Payda : 326/1871124  
Yevmiye No : 8740  
Cilt No : 441  
Sayfa No : 43572  
Tapu Tarihi : 10.04.2019

## 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 (m<sup>2</sup>) : 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

## 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 (m<sup>2</sup>) : 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,  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : ORTAK YERLERİN TESCİLİ (470 BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSELİ MÜLKİYET)  
Blok No : SOSYAL TESİS  
Kat No : ZEMİN KAT  
B.B. No : 1  
Niteliği : DÜKKAN  
Arsa Pay/Payda : 3168/3459982  
Yevmiye No : 10292  
Cilt No : 437  
Sayfa No : 43224  
Tapu Tarihi : 26.04.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.10.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

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

**443 ada 69 parsel C blok 14 numaralı bağımsız bölüm ve Sosyal Tesis 1 numaralı bağımsız bölüm;**

Beyan:

\*Yönetim Planı: 15.11.2018 26.11.2018 tarih ve 29122 yevmiyedir.

\*KM ne Çevirilmiştir. 28.05.2019 tarih ve 13116 yevmiyedir.

**443 ada 71 parsel Sosyal Tesis 1 numaralı bağımsız bölüm;**

Beyan:

\*Yönetim Planı: 01.04.2019 03.04.2019 tarih ve 8037 yevmiyedir.

\*Diğer (Konusu: yeditepe veraset ve harçlar vergi dairesi müdürlüğünden vergi ilişkisi kesilmiştir.)

\*KM ne Çevirilmiştir. 28.05.2019 tarih ve 13131 yevmiyedir.

Şerh:

\*1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. ( 99 Yıllığına 1 TL Den 99 Yıl Müddetle Kira Sözleşmesi İmzalanmıştır. ) (SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) 28.12.2018 tarih ve 32456 yevmiyedir.

**976 ada 3 parsel Sosyal Tesis 1 numaralı bağımsız bölüm;**

Beyan:

\*Yönetim Planı: 01.04.2019 03.04.2019 tarih ve 8042 yevmiyedir.

\*KM ne Çevirilmiştir. 16.10.2019 tarih ve 26198 yevmiyedir.

Şerh:

\*1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. ( 99 Yıllığına 1 TL Den 99 Yıl Müddetle Kira Sözleşmesi İmzalanmıştır. ) (SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) 28.12.2018 tarih ve 32456 yevmiyedir.

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

### 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.

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;

-443 ada 69 parsel 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 kapsamında "Konut Alanı" içerisinde Yapı Yasaklı Alanlar sınırından etkilenmekte olup, E:0.75, Yençok: Serbest olmak üzere plan notu ve yöntemelik şartlarında yapılaşmaya hazidir.

-443 ada 71 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E:1,35, 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.

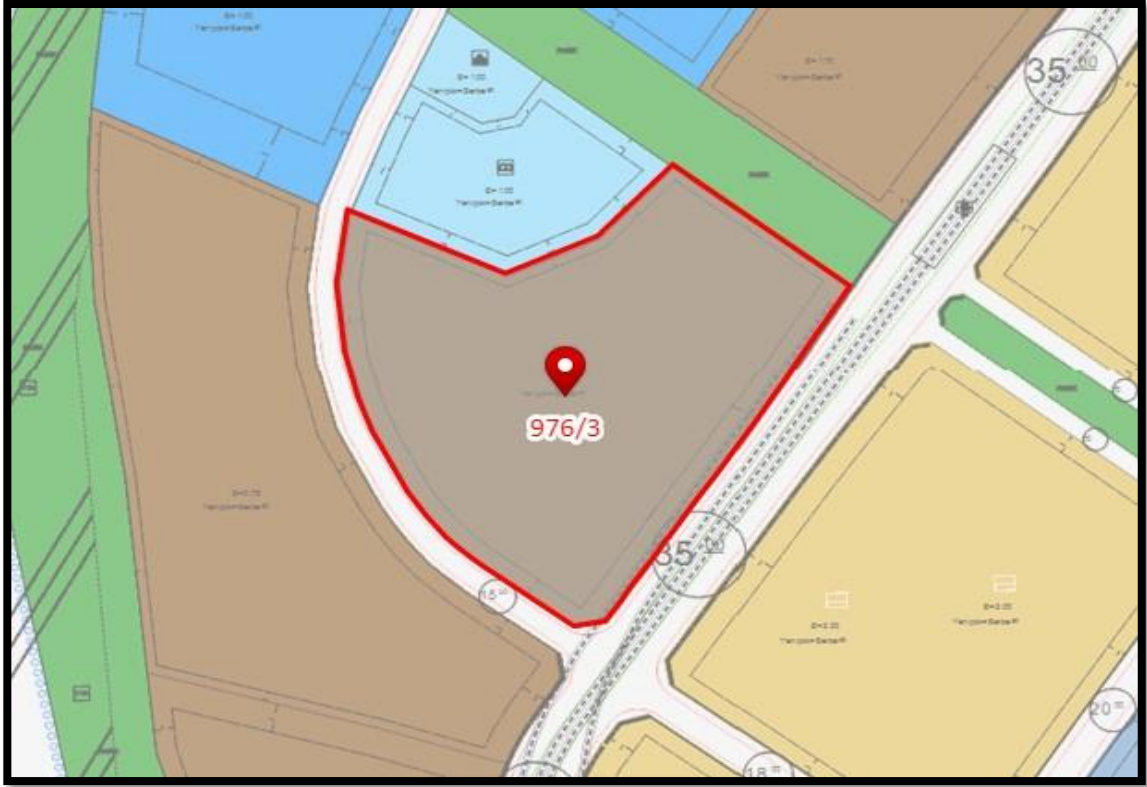
-458 ada 24 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "T5 tanımlı Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, E:2.00, Yençok: Serbest olmak üzere plan notu ve yöntemelik şartlarında yapılaşmaya haz olup 1/1000 ölçekli 15/02/2019 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.

-976 ada 3 parsel; 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E: 1.70, 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.

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 Sınıridir.

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 ilçe 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 Çözümünecektir.

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 İnş-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 25m<sup>2</sup>'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 Zeminini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilceği 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 M<sup>2</sup>'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 Parşele 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 Yapılanma 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 Makamının 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          | 852,74            | 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         | 1.110,83          | 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          |
| <b>TOPLAM</b>                      |        |           |            |        |                |                | <b>1236</b>           |             |                     |                     |                   | <b>117.884,74</b> | <b>36.352,73</b>  | <b>181.596,98</b> | <b>335.834,45</b> |

| 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          | 852,74            | 9.260,49          | 18.346,37         |
|                                  |        |           |            |        |                | OFİS VE İŞYERİ | 4                     |             |                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| 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         | 1.110,83          | 10.171,70         | 22.205,83         |
|                                  |        |           |            |        |                | OFİS VE İŞYERİ | 9                     |             |                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| 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          |
| <b>TOPLAM</b>                    |        |           |            |        |                |                | <b>1142</b>           |             |                     |                     |                   | <b>117.711,50</b> | <b>32.796,43</b>  | <b>169.181,80</b> | <b>319.689,73</b> |

| 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                                  | 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          | 852,74            | 9.260,49          | 18.346,37         |
|                                      |        |           |            |        |                | OFİS VE İŞYERİ | 4                     |             |                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| 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         | 1.110,83          | 10.171,70         | 22.205,83         |
|                                      |        |           |            |        |                | OFİS VE İŞYERİ | 9                     |             |                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| 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          |
| <b>TOPLAM</b>                        |        |           |            |        |                |                | <b>873</b>            |             |                     |                     |                   | <b>117.711,50</b> | <b>32.796,43</b>  | <b>169.181,80</b> | <b>319.689,73</b> |

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

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel ve 976 ada 3 parselde inşaat tamamlanmış durumda olup kat mülkiyeti kurulmuştur.

458 ada 24 parselde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 85,94 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.

### 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 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Kayaşehir projesidir.



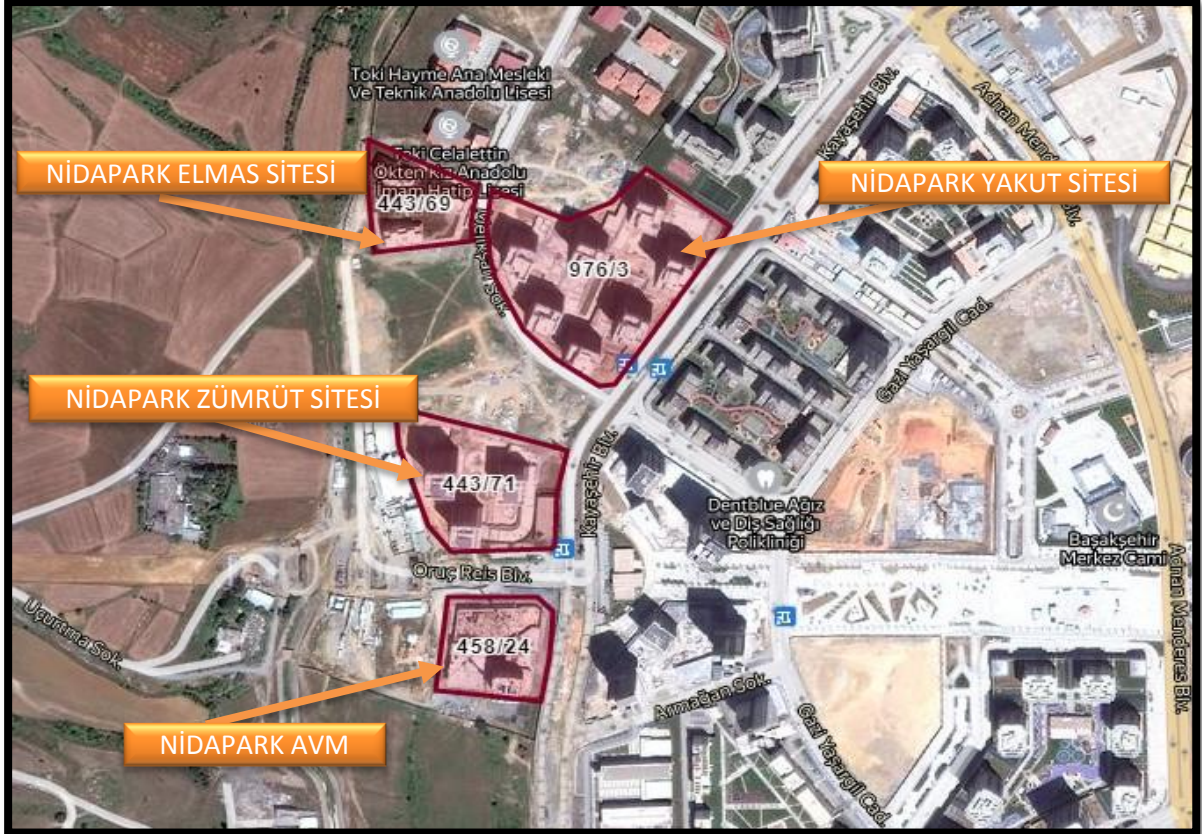
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla Atatürk Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, O3 Kuzey Yanyol Caddesi takip edilir. Sağda Olimpiyat Stadı 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 m<sup>2</sup> 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 69 parselde değerlemeye konu taşınmazlar C blok 4. kat 14 numaralı bağımsız bölüm ile sosyal tesis bloğundaki 1 numaralı bağımsız bölümdür.

**443 ada 71 parsel** 19.971,40 m<sup>2</sup> 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. 443 ada 71 parselde değerlemeye konu taşınmaz sosyal tesis bloğundaki 1 numaralı bağımsız bölümdür.

**458 ada 24 parsel** 12.027,60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 976 ada 3 parselde değerlemeye konu taşınmaz sosyal tesis bloğundaki 1 numaralı bağımsız bölümdür.

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 m<sup>2</sup> dir.

Projede satılabilir konut alanı 139.563,61 m<sup>2</sup>, satılabilir dükkan alanı 21.100,82, satılabilir ofis alanı 18.595,02, satılabilir sinema alanı 1.578,44 m<sup>2</sup> ve satılabilir ATM alanı 19,80 m<sup>2</sup> dir. Toplam satılabilir alanı 180.857,69 m<sup>2</sup> 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 seviyesininin bütün bloklar için ortalama %85,94 olduğu bilgisi alınmıştır.





## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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.

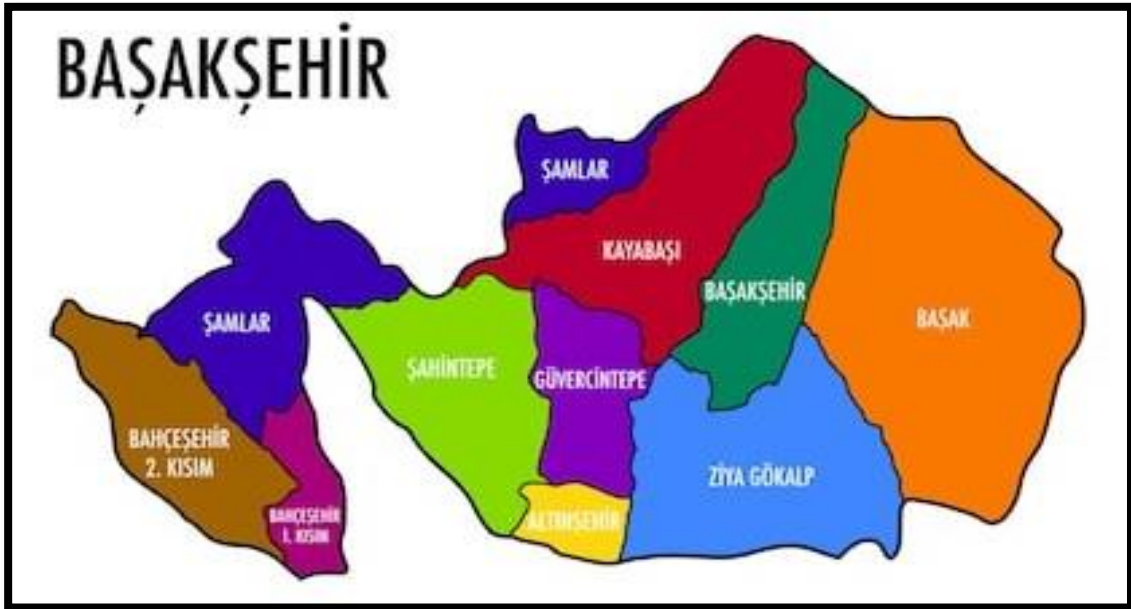
İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 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 sektörde alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### **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.
- \* 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel, 976 ada 3 parsel üzerindeki taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 458 ada 24 parseldeki proje henüz İnşaat halindedir.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.
- \* Döviz kurundaki dalgalanmalar gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 443 ada 69 ve 71 parseller ile 976 ada 3 parsel üzerindeki bağımsız bölümler için;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

458 ada 24 parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için;

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

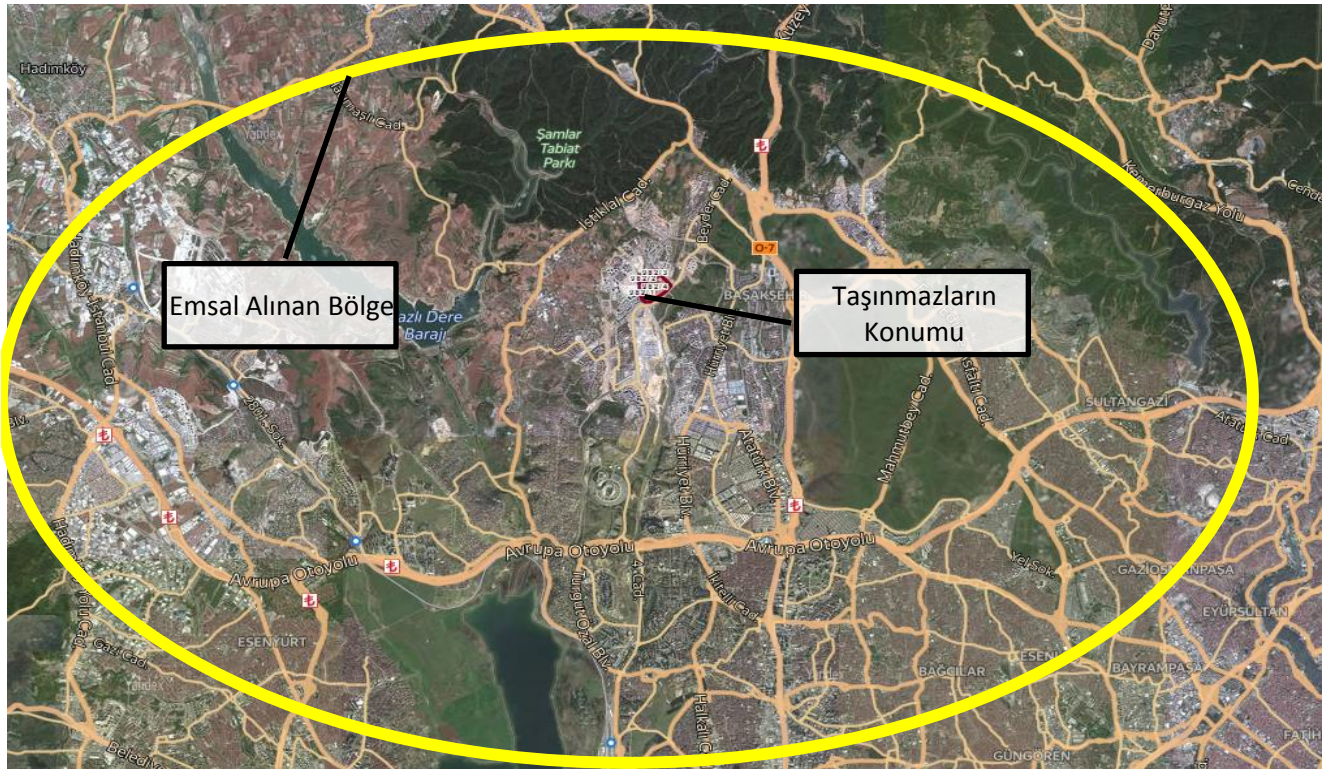
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması 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 m<sup>2</sup> 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 273 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Green Gayrimenkul

Tel 0 532 236 30 59

Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumlu Abdullah Paşa Caddesi'nde cepheli Yençok: 10 metre, emsal: 1,00 yapılaşma şartlarında konut dışı kentsel çalışma alanında yer almakta olan 1081,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Plan notları gereği konut dışı kentsel çalışma alanında konut ve sanayi kullanımı dışında, plan bölgesinde ve çevresindeki diğer bölgelerde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği tesisler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yer alabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                         |                |                           |
|----------------|-------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1081,4 .-M <sup>2</sup> | 6.000.000 .-TL | 5.548 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|---------------------------|

## 4 MH Grup İnşaat Emlak

Tel 0 532 113 66 57

Kayaşehir'de taşınmazlara yakın konumda yer alan üç cepheli, ticaret imarlı, 1.429 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 10.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın yapılaşma şartları hakkında bilgi alınamamıştır.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1429 .-M <sup>2</sup> | 10.000.000 .-TL | 6.998 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

## 5 Silvia Gayrimenkul

Tel 0 542 547 15 74

Kayabaşı'nda konut alanında yer almakta olan 3317,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 116 m<sup>2</sup>'lik hissesi için için 110.000 TL satış bedeli istenmektedir. Plan notları gereği 1,90 olan emsal değeri %30 oranında artırılarak, ayrıık düzende uygulama yapılacağı bilgisi alınmıştır.

|                |                      |              |     |                     |
|----------------|----------------------|--------------|-----|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 116 .-M <sup>2</sup> | 110.000 .-TL | 948 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|--------------|-----|---------------------|

## 6 Medyadan

Altınşehir Mahallesi'nde rezerv yapı alanında kalmakta olan 180 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4664 parsel için 288.000 TL muhammen bedeli takdir edilmiş olup, 14.04.2020 tarihi birinci satış günü olarak belirlenmiştir.

|                |                      |              |       |                     |
|----------------|----------------------|--------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 180 .-M <sup>2</sup> | 288.000 .-TL | 1.600 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|--------------|-------|---------------------|

## 7 Medyadan

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

|                |                      |              |       |                     |
|----------------|----------------------|--------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 125 .-M <sup>2</sup> | 124.848 .-TL | 1.000 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|--------------|-------|---------------------|

## 8 Coldwell Banker Go Gayrimenkul

Tel 0 212 550 81 81

Başakşehir'de belediyeye yakın konumlu 4.335 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 24.550.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın 18. madde uygulaması görmekte olduğu bilgisi alınmış olup, uygulama sonrası emsal: 1,50 yapılaşma şartlarında ticaret+konut alanında yer alacağı bilgisi alınmıştır.

|                |                        |                 |       |                     |
|----------------|------------------------|-----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4.335 .-M <sup>2</sup> | 24.550.000 .-TL | 5.663 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|-----------------|-------|---------------------|

## 9 Medyadan

Toki 29.01.2019 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 3.921,29 alana sahip, Konut Alanı, E:1.20 imara sahip 1409 ada 2 parseli 7.254.386,50.-TL'den satışa çıkarmıştır.

|                |                         |                |       |                     |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3921,3 .-M <sup>2</sup> | 7.254.387 .-TL | 1.850 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|

### 10 Medyadan

Toki Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.402,84 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1370 ada 11 parseli 7.208.520.-TL'den satışa çıkarmıştır.

|                |                         |                |       |                     |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2402,8 .-M <sup>2</sup> | 7.208.520 .-TL | 3.000 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|

### 11 Medyadan

Toki Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.962,34 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1375 ada 10 parseli 7.405.850.-TL'den satışa çıkarmıştır.

|                |                         |                |       |                     |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2962,3 .-M <sup>2</sup> | 7.405.850 .-TL | 2.500 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|

### 12 Medyadan

Toki Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.169,84 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1378 ada 17 parseli 6.509.520.-TL'den satışa çıkarmıştır.

|                |                         |                |       |                     |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2169,8 .-M <sup>2</sup> | 6.509.520 .-TL | 3.000 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|-------|---------------------|

### 13 Pyramid Emlak Ofisi

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 2.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:1,75 hmax: serbest konut+ticaret imarlı arsa için 13.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                       |                 |       |                     |
|----------------|-----------------------|-----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2500 .-M <sup>2</sup> | 13.000.000 .-TL | 5.200 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|-------|---------------------|

### 14 Pyramid Emlak Ofisi

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa için 22.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                        |                 |       |                     |
|----------------|------------------------|-----------------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 12000 .-M <sup>2</sup> | 22.000.000 .-TL | 1.833 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|-----------------|-------|---------------------|



## Konut Emsalleri

### \* BEYZADE KONAĞI



Akyapı İnşaat tarafından Başakşehir'de inşa edilen Beyzade Konağı projesi; 4.384 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, tek blok ve 29 adet konuttan meydana gelen butik bir projedir. Daire için 750.000-USD istenmektedir. (Dolar kuru taşınmaz için 1\$=3,80 TL olarak kabul edilmiştir)

Arsa alanının % 90'ı yeşil alana ayrılan ve 2016 yılı başında teslimi gerçekleşen projede kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, fin hamamı, fitness salonu, oyun alanı ve kapalı otopark bulunmaktadır.

| Emlakçı                            | Daire Tipi | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ere Gayrimenkul<br>0 533 733 03 33 | 5+1        | 300m <sup>2</sup> | 3.250.000 TL | 10.833 TL/m <sup>2</sup>          |
| <b>Ortalama</b>                    |            |                   |              | <b>10.833</b>                     |

### \* MAVERA SARAYLARI



Makro İnşaat tarafından 10 bin metrekare alanda inşa edilen proje 3 bloktan ve sadece 56 özel tasarım daireden oluşmaktadır.

Sosyal alanlarıyla fark yaratması amaçlanan projede 7/24 güvenlik hizmetinin yanı sıra yürüme ve koşu yolları, saray bahçeleri, çeşmeler, gölet, şelale, fıskiyeleler, süs havuzları, kamelyalar, çocuk oyun parkları, basketbol, voleybol ve mini futbol ortak spor alanları bulunmaktadır.

2015 yılında teslimi yapılan projede 4+1, 5+1 ve 6+2 tipinde konut bulunmaktadır.

| Emlakçı                                  | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Worldwide Gayrimenkul<br>0 212 487 99 99 | 4+1<br>1. Kat  | 308m <sup>2</sup> | 3.400.000 TL | 11.039 TL/m <sup>2</sup>          |
| Turyap Metrokent<br>0 531 955 08 34      | 5+2<br>12. kat | 440m <sup>2</sup> | 4.500.000 TL | 10.227 TL/m <sup>2</sup>          |
| Altın Emlak<br>0 533 330 58 88           | 5+2<br>11. kat | 430m <sup>2</sup> | 4.500.000 TL | 10.465 TL/m <sup>2</sup>          |
| <b>Ortalama</b>                          |                |                   |              | <b>10.526,32 TL/m<sup>2</sup></b> |

\* **NEWİSTA LIFE**



Newista Life Projesi 19813 m2 toplam inşaat alanı, 7174 m2 ticari alan, 3996 yeşil alan, 3000 m2'lik süpermarketten oluşmaktadır. Projede 43 konut, 52 dükkan ve mağaza yer almaktadır.

Projenin başlıca sosyal olanakları Çocuk Parkları, yürüyüş Parkurları, dinlenme alanları, süs havuzları, kafe-restaurant alanları, AVM Üniteleri, süpermarket, 24 Saat Güvenlik ve kapalı otoparktır. Proje teslimi 2014 yılında gerçekleşmiştir.

2014 yılında teslimi gerçekleşen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşmaktadır.

| Emlakçı                                   | Daire Tipi    | Alanı             | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|---|---------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Turyap Başakşehir 1.Etap<br>531 379 85 54 | 3+1<br>8. kat | 157m <sup>2</sup> | 760.000 TL  | 4.841 TL/m <sup>2</sup>           |
| Köprü Emlak<br>212 485 08 38              | 3+1<br>3. kat | 160m <sup>2</sup> | 800.000 TL  | 5.000 TL/m <sup>2</sup>           |
| Abdullah Emlak<br>0 212 487 21 21         | 3+1<br>6. kat | 157m <sup>2</sup> | 800.000 TL  | 5.096 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b>                           |               |                   |             | <b>4.978,90 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **KİPTAŞ METROKENT**



Kiptaş tarafından 58.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş proje 16 blokta yer alan 1492 konuttan ve 1+1'den 5+1'e kadar 5 farklı konut tipinden oluşmaktadır.

2011 yılında teslimi gerçekleşen Başakşehir Metrokent'te, jimnastik salonu, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahası, restoranlar, sosyal tesis, kafeteryalar, çocuk oyun alanları, kır kahveleri, şelaleli havuzlar, bisiklet ve koşu yolu sosyal olanakları bulunmaktadır.

| Emlakçı                      | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Altın Emlak<br>212 471 14 71 | 4+1<br>15. Kat | 200m <sup>2</sup> | 1.300.000 TL | 6.500 TL/m <sup>2</sup>           |
| Serra Emlak<br>212 500 17 00 | 2+1<br>1. Kat  | 114m <sup>2</sup> | 700.000 TL   | 6.140 TL/m <sup>2</sup>           |
| Altın Emlak<br>212 471 14 71 | 1+1<br>22. kat | 78m <sup>2</sup>  | 470.000 TL   | 6.026 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b>              |                |                   |              | <b>6.301,02 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **3. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR**



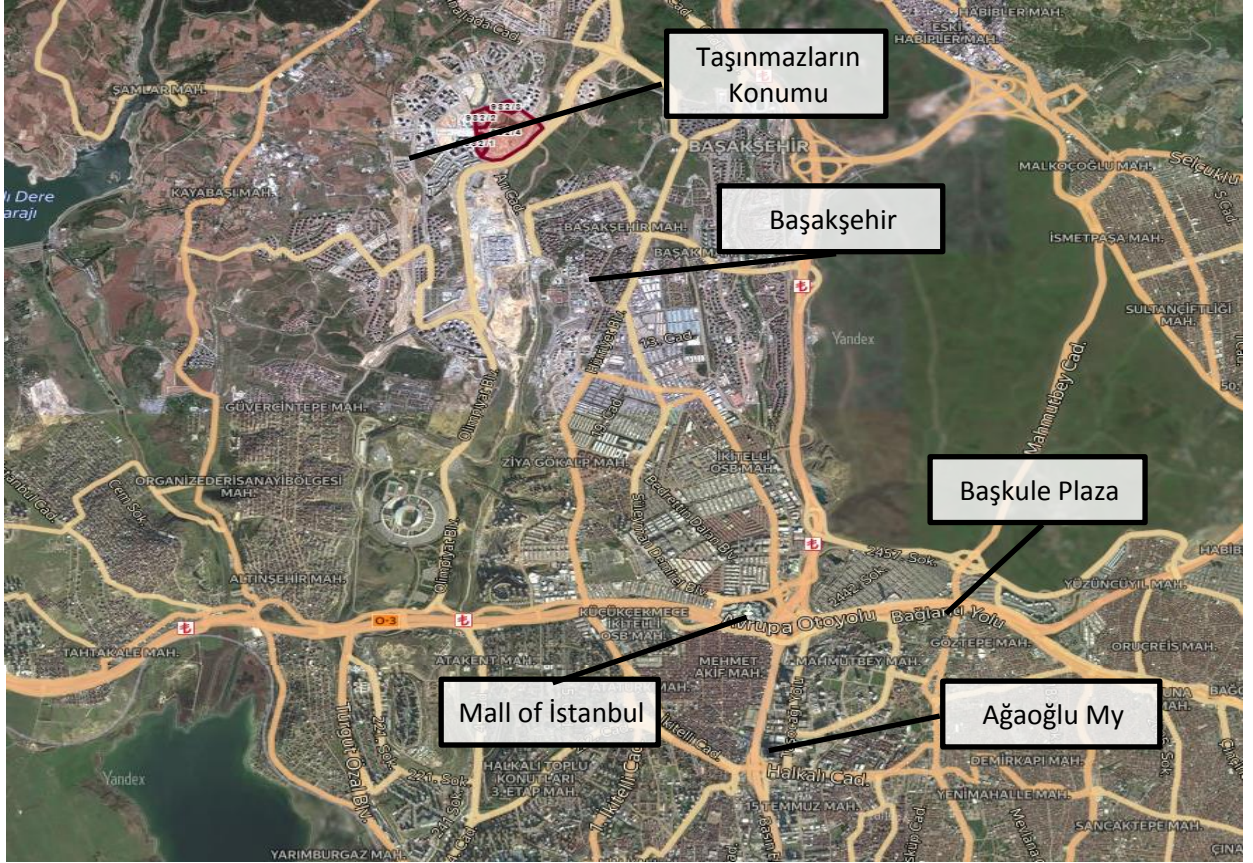
Asaf İş Adi Ortaklığı tarafından yürütülen proje 115.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yer alacak 1.203 daire ve 212 ticari birimden oluşmaktadır.

Bay ve bayanlar için ayrı olarak dizayn edilen toplam 3 sosyal tesis, mağaza, restoran ve kafelerin bulunduğu 1,4 km'lik yürüyüş parkuru ile kapalı otopark, sauna, oyun parkı, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, voleybol sahası, tenis kortu, futbol sahası projede yer alan başlıca sosyal olanaklardır.

2019 yılında teslim edilmesi hedeflenen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 tipindeki dairelerden oluşmaktadır.

| Daire Tipi      | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| 2+1             | 104m <sup>2</sup> | 525.000 TL   | 5.048 TL/m <sup>2</sup>           |
| 3+1             | 160m <sup>2</sup> | 730.000 TL   | 4.563 TL/m <sup>2</sup>           |
| 4+1             | 222m <sup>2</sup> | 1.216.000 TL | 5.477 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b> |                   |              | <b>5.084,36 TL/m<sup>2</sup></b>  |

## OFİS PROJE EMSALLERİ



### \* Başakşehir Arterium



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

### İKİNCİ EL SATIŞLAR

| Emlakçı                              | Ofis Tipi | Kat | Alanı             | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-----------|-----|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Fenertepo Turyap<br>0 542 548 13 31  | 1+0       | 5   | 45 m <sup>2</sup> | 330.000 TL  | 7.333 TL/m <sup>2</sup>           |
| Turyap Başakşehir<br>0 505 672 30 42 | 1+0       | 2   | 49 m <sup>2</sup> | 299.000 TL  | 6.102 TL/m <sup>2</sup>           |
| Lider Emlak<br>0 532 223 48 78       | 2+1       | 9   | 75 m <sup>2</sup> | 575.000 TL  | 7.667 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                             |           |     |                   |             | 7.034 TL/m <sup>2</sup>           |

\* 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 <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|-----------|-----|--------------------|-------------|-----------------------------------|
| Alf Alliance<br>0 532 546 05 82     | 1+0       | 7   | 174 m <sup>2</sup> | 950.000 TL  | 5.460 TL/m <sup>2</sup>           |
| Coldwell Banker<br>0 532 250 75 30  | 1+1       | 1   | 87 m <sup>2</sup>  | 732.800 TL  | 8.423 TL/m <sup>2</sup>           |
| West Gayrimenkul<br>0 532 434 52 62 | 3+1       | 19  | 125 m <sup>2</sup> | 775.000 TL  | 6.200 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                            |           |     |                    |             | 6.694 TL/m <sup>2</sup>           |

\* 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 <sup>2</sup> ) |
|--|-----------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Turyap Mall of İstanbul<br>0 532 221 55 40   | 2+1       | 12  | 124 m <sup>2</sup> | 1.700.000 TL | 13.710 TL/m <sup>2</sup>          |
| Mall of İstanbul Keypoint<br>0 531 937 44 74 | 1+1       | 6   | 124 m <sup>2</sup> | 1.350.000 TL | 10.887 TL/m <sup>2</sup>          |
| Goldinvest<br>0 532 270 24 46                | 1+0       | 16  | 125 m <sup>2</sup> | 1.500.000 TL | 12.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                     |           |     |                    |              | 12.199 TL/m <sup>2</sup>          |

\* **Başkule Plaza**

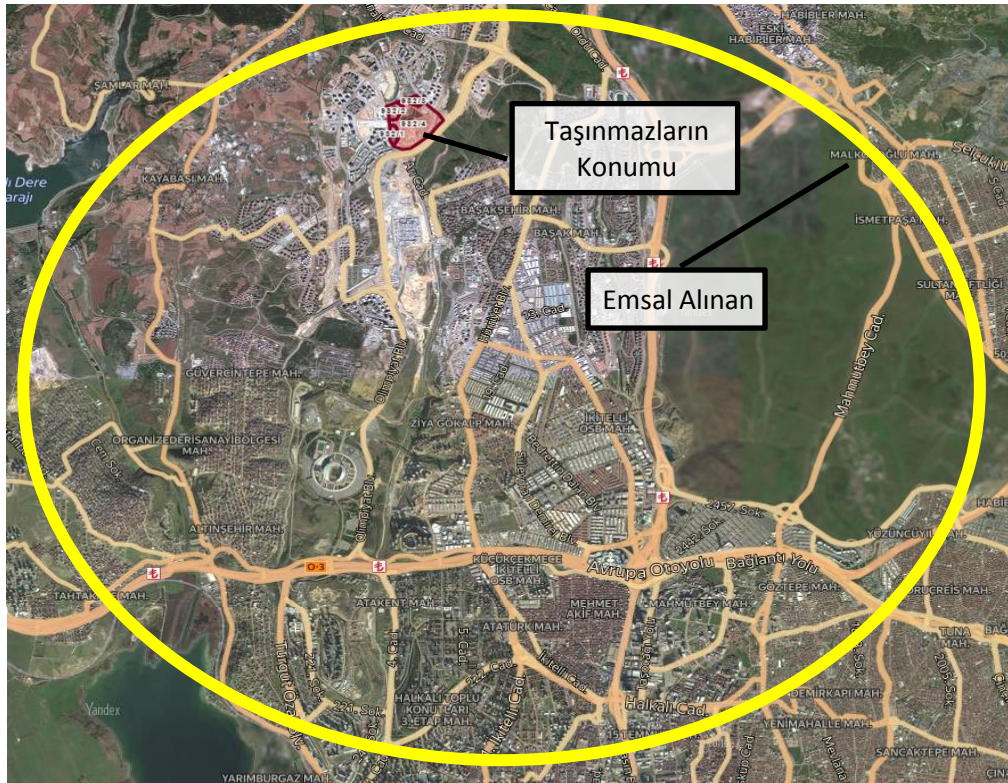


Akyapı ve Eşbah Yapı ortaklığı tarafından inşa edilen Plaza 34 projesi 63 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Tek kule şeklinde tasarlanan projede 11 adet mağaza ve 52 adet business ofis yer almaktadır. Plaza 34 projesinin 17.000 metrekare kapalı alanı bulunmaktadır.

**İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Emlakçı                                  | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--|------------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Century 21 One<br>0 505 451 78 20        | 1+0        | 10  | 191 m <sup>2</sup> | 1.400.000 TL | 7.330 TL/m <sup>2</sup>           |
| Can Emlak Danışmanlık<br>0 535 856 90 07 | 1+0        | 4   | 85 m <sup>2</sup>  | 550.000 TL   | 6.471 TL/m <sup>2</sup>           |
| Sahibinden Satılık<br>0 531 358 23 23    | 1+0        | 10  | 191 m <sup>2</sup> | 1.249.000 TL | 6.539 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                                 |            |     |                    |              | 6.780 TL/m <sup>2</sup>           |

**Dükkan Emsalleri**



### 1 Home-Türk Proje Tanıtım ve Gayrimenkul

Tel 0 505 088 02 34

Bahçeşehir Bahçekent Avrupapark'ta konumlu 2 bölümden oluşan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                     |              |                           |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 80 .-M <sup>2</sup> | 750.000 .-TL | 9.375 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|

### 2 Gümüş Evim Emlak

Tel 0 544 459 41 83

Kayabaşı'nda Park Maveria Projesi'nde konumlu giriş 65,12 m<sup>2</sup> ve depo 54,39 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere 119,54 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan site girişinde yer alan dükkan için 2.350.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                         |                |                            |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 119,54 .-M <sup>2</sup> | 2.350.000 .-TL | 19.659 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|

### 3 Teknik Emlak Ltd.

Tel 0 533 690 80 90

Başakşehir Emlak Konut Bahçekent'te konumlu 133,35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan site içinde cepheli giriş kat konumlu dükkan için 850.000 TL devir ücreti istenmekte olup, dükkanın toplam değeri 850.000 TL devir ücreti + KDV + 96 aylık 5.550 TL/ay taksit olmak üzere toplam 1.377.250 TL olmaktadır.

|                |                         |                |                            |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 133,35 .-M <sup>2</sup> | 1.377.250 .-TL | 10.328 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|

### 4 Tayranoğlu İnşaat & Mimarlık Ofisi

Tel 0 532 443 64 20

Başakşehir Bahçeşehir 1. Kısım'da yer almakta olan 2 bölümden oluşan 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 450 .-M <sup>2</sup> | 3.500.000 .-TL | 7.778 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

## 5 Worldwide Gayrimenkul

Tel 0 532 522 25 45

Başakşehir'de Park Maveria Projesi'nde konumlu 248 m<sup>2</sup> kullanım alanı (giriş kat 240 m<sup>2</sup> + 28 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı) olarak pazarlanan meydan cepheli dükkan için 2.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 248 .-M <sup>2</sup> | 2.250.000 .-TL | 9.073 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

## 6 Mekan Emlak Başakşehir

Tel 0 553 761 08 06

Kayabaşı'nda Nidapark Kayaşehir Projesi'nde konumlu giriş kat konumlu 55 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 1.270.000 TL peşinat ve 30 ay 11.496 TL/ay taksit olmak üzere toplam 1.614.880 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 55 .-M <sup>2</sup> | 1.614.880 .-TL | 29.361 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

## 7 Investate

Tel 0 532 280 80 48

Kayabaşı'nda Adım İstanbul Metro çıkışında giriş kat konumlu 170 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 1.775.000 TL peşinat ve 34 ay, 26.000 TL/ay taksit olmak üzere toplam 2.659.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 170 .-M <sup>2</sup> | 2.659.000 .-TL | 15.641 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

## 8 Botanik Gayrimenkul

Tel 0 530 223 53 34

Kayabaşı'nda Maveria Park 1'de Kuzey Yakası Projesi cepheli 40 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan 1. kat konumlu dükkan için 820.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                     |              |                            |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 40 .-M <sup>2</sup> | 820.000 .-TL | 20.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|

## 9 Avrupa Gayrimenkul

Tel 0 532 062 35 93

Tual Bahçekent'te giriş kat konumlu 102 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 1.200.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 102 .-M <sup>2</sup> | 1.200.000 .-TL | 11.765 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.500-3.500.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. 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.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 3.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 5.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılmakta olan 443 ada 69 parsel C Blok 14 numaralı bağımsız bölüm için konut karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

Dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 7.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 20.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 14.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 5.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 7.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 6.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

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

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

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (458 ADA 24 PARSEL) |                           |                   |                   |                  |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-9               | E-10              | E-13             |
| SATIŞ FİYATI  |                           | 7.254.387         | 7.208.520         | 13.000.000       |
| SATIŞ TARİHİ  |                           |                   | 2018              | 2018             |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                                   |                           | BENZER<br>0%      | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%  |
| ALAN  | 12.027,60 m <sup>2</sup>  | 3.921             | 2.403             | 2.500            |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                               |                           | 1.850             | 3.000             | 5.200            |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                             |                           | KÜÇÜK<br>-18%     | KÜÇÜK<br>-18%     | KÜÇÜK<br>-18%    |
| İMAR KOŞULLARI  | E:2.00                    | E:1.20            | E:1.00            | E:1.75           |
| <b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>             |                           | KÖTÜ<br>20%       | KÖTÜ<br>20%       | ORTA KÖTÜ<br>10% |
| FONKSİYON   | Ticaret T5                | Konut             | KDKÇA             | K+T              |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                        |                           | ORTA KÖTÜ<br>-10% | ORTA KÖTÜ<br>-10% | BENZER           |
| MANZARA   |                           | BENZER            | BENZER            | BENZER           |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                         |                           | 0%                | 0%                | 0%               |
| KONUM   |                           | BENZER            | BENZER            | BENZER           |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                            |                           | 0%                | 0%                | 0%               |
| DİĞER BİLGİLER  | Tam Mülkiyet              | Tam               | Tam               | Tam              |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                   |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                  |                           |                   |                   |                  |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                                    |                           | -8%               | -3%               | -3%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                                  | <b>3.215</b>              | <b>1.702</b>      | <b>2.898</b>      | <b>5.044</b>     |

| 458 ADA 24 PARSELİN DEĞER TABLOSU           |           |                         |                             |                        |                                      |
|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ada No                                      | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-.TL) | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL) |
| 458   | 24        | 12.027,60               | 3.215                       | 38.668.734,00          | 38.669.000,00                        |
| <b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ</b> |           |                         |                             | <b>38.669.000 TL</b>   |                                      |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN - 443 ADA 69 PARSEL C BLOK 14 NOLU MESKEN) |                           |                        |                        |                        |
|--|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Newista Life           | Kiptaş Metrokent       | 3. İstanbul            |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ   |                           | -<br>BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%           |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                              | 221,65                    | 4.979<br>BENZER<br>0%  | 6.301<br>BENZER<br>0%  | 5.084<br>BENZER<br>0%  |
| KAT<br>KATA İLİŞKİN DÜZELTME   |                           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%           |
| NİTELİK<br>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME   | YENİ                      | Yeni<br>BENZER<br>0%   | Yeni<br>BENZER<br>0%   | Yeni<br>BENZER<br>0%   |
| MANZARA<br>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME  |                           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%           |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME   |                           | ORTA İYİ<br>-10%       | ORTA İYİ<br>-10%       | BENZER<br>0%           |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME   |                           | Bitmiş<br>BENZER<br>0% | Bitmiş<br>BENZER<br>0% | Bitmiş<br>BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME  |                           | -15%                   | -17%                   | -15%                   |
| TOPLAM DÜZELTME  |                           | -25%                   | -27%                   | -15%                   |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>   | <b>4.210</b>              | <b>3.734</b>           | <b>4.575</b>           | <b>4.321</b>           |

| 443 ADA 69 PARSELDE YER ALAN C BLOK 14 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU |           |             |                         |                             |                          |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Ada No   | Parsel No | Blok / B.B. | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Taşınmazın Değeri (-.TL) |
| 443  | 69        | C / 14      | 222                     | 4.210                       | 933.235,00               |

| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b> |                           |                  |               |                  |
|--|---------------------------|------------------|---------------|------------------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-1              | E-2           | E-4              |
| SATIŞ FİYATI   |                           | 750.000          | 2.350.000     | 3.500.000        |
| SATIŞ TARİHİ   |                           | -                |               |                  |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                                  |                           | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| ALAN   | 100,00                    | 80               | 119           | 450              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                              |                           | 9.375            | 19.748        | 7.778            |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                            |                           | KÜÇÜK<br>-20%    | BENZER<br>0%  | ÇOK BÜYÜK<br>30% |
| KAT  | ZEMİN                     |                  |               |                  |
| <b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                             |                           | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| NİTELİK  | YENİ PROJE                |                  |               |                  |
| <b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                         |                           | ORTA KÖTÜ<br>12% | KÖTÜ<br>20%   | BENZER<br>0%     |
| CEPHE  |                           |                  |               |                  |
| <b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                            |                           | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| KONUM  |                           |                  |               |                  |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                           |                           | KÖTÜ<br>14%      | KÖTÜ<br>14%   | ORTA KÖTÜ<br>9%  |
| DİĞER BİLGİLER   |                           |                  |               |                  |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                  | İNŞAAT HALİNDE            | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                 |                           | -15%             | -15%          | -10%             |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                                   |                           | -9%              | 19%           | 29%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                                 | <b>14.000</b>             | <b>8.531</b>     | <b>23.421</b> | <b>10.033</b>    |

Değerleme konusu sosyal tesis bloğunda yer alan taşınmazlara birebir emsal olacak taşınmaz bulunmamakta olup, ticari nitelikli emsaller ile karşılaştırma yapılarak değer takdirleri yapılmıştır. Dükkan nitelikli emsaller cadde/sokak cepheli ve perakende ticarete elverişli taşınmazlar olup, sosyal tesis/hizmet amaçlı kullanılacak olan değerlendirme konusu taşınmazların değer olarak şerefyesininin daha düşük olacağı öngörülmüştür. Sosyal tesislerin site içerisinde, site sakinlerinin kullanımına yönelik faaliyette olacağı düşünülerek, dükkan yaklaşımı ile bulunan birim değer indirgenip sosyal tesisler için alan ve konumlarına göre birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

| <b>3 ADET DÜKKAN NİTELİĞİNDEKİ SOSYAL TESİSİN DEĞER TABLOSU</b> |                  |                    |                              |                                   |                                 |
|---|------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ada No</b>   | <b>Parsel No</b> | <b>Blok / B.B.</b> | <b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim m<sup>2</sup> Değeri</b> | <b>Taşınmazın Değeri (-.TL)</b> |
| 443   | 69               | SOS. TES. / 1      | 10,88                        | 6.000,00                          | 65.280,00                       |
| 443   | 71               | SOS. TES. / 1      | 5,01                         | 6.500,00                          | 32.565,00                       |
| 976   | 3                | SOS. TES. / 1      | 45,24                        | 7.000,00                          | 316.680,00                      |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>                       |                  |                    |                              | <b>414.525,00</b>                 |                                 |

## 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, 3.215 - TL/M<sup>2</sup> 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.

2019 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 2010-TL/m<sup>2</sup>'dir.

| İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI                          |       |                     |   |           |                |   |                         |
|---|-------|---------------------|---|-----------|----------------|---|-------------------------|
| Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti |       |                     |   |           |                |   |                         |
| 458 ADA 24 PARSEL                                     |       |                     |   |           |                |   |                         |
| <b>AVM BLOĞU</b>                                      | 2.010 | .-TL/M <sup>2</sup> | X | 79.154,51 | M <sup>2</sup> | = | 159.100.565 .-TL        |
| <b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>    |       |                     |   |           |                | = | <b>159.100.565 .-TL</b> |

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 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 geçeköndü 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 iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

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

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet                         |                        |
|--|------------------------|
|  | Öngörülen Maliyet (TL) |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>   | = 159.100.565          |
| Çevre düzeni, peyzaj (%1)                                      | = 1.591.006            |
| <b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>                     | = 160.691.571          |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) | = 1.606.916            |
| <b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>       | = <b>162.298.486</b>   |
| Genel Giderler<br>Satış- Pazarlama Giderleri ( %1'i) (C)       | = 1.606.916            |
| <b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>             | = <b>163.905.402</b>   |
| İnşaat Tamamlanma Oranı  | = <b>85,94%</b>        |
| <b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>                            | = <b>139.479.319</b>   |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri                        |                         |
|---|-------------------------|
| Arsa Değeri   | = 38.669.000 TL         |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti   | = 162.298.486 TL        |
| Genel Giderler<br>Satış- Pazarlama Giderleri ( %1'i) (C)                | = 1.606.916             |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı<br>((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%2) | = 30.145.123 TL         |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b>                  | = 232.719.525 TL        |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b>    | = <b>232.720.000 TL</b> |

| Gerçekleşmiş Maliyet   |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b> | = 162.298.486 TL        |
| <b>Projenin İnşaat Seviyesi</b>                                  | = 85,94%                |
| <b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b>              | = <b>139.479.319 TL</b> |

### 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) = 85,94%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 58,84%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 30.145.123 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 58,84%**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b> | <b>= 17.737.842 .-TL</b> |
|---|--------------------------|

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 1.606.916 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 58,84%**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b> | <b>= 945.533 .-TL</b> |
|--|-----------------------|

|  |                           |
|--|---------------------------|
| PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =  | 38.669.000 .-TL           |
| GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =                                  | 139.479.319 .-TL          |
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =  | 945.533 .-TL              |
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =                    | 17.737.842 .-TL           |
| <b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>               | <b>= 196.831.695 .-TL</b> |
| <b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b> | <b>= 196.830.000 .-TL</b> |

#### Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre (458 ADA 24 PARSELİN);

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri</b> | <b>232.720.000 TL</b> |
| <b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri</b>             | <b>196.830.000 TL</b> |



**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.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =</b> | <b>196.830.000 .-TL</b> |
| <b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =</b>                                | <b>38,00% .-TL</b>      |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ(% 38) (TL)</b> | <b>= 74.795.400 .-TL</b> |
|---|--------------------------|

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### Risk Primi

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

Söz konusu projenin 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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 m<sup>2</sup>, dükkan alanı 19.110,99 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 37.706,01 m<sup>2</sup>'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 6.500-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 19.110,99 m<sup>2</sup>'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 10.360-TL/m<sup>2</sup> 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 ~359.378.025.-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 266.742.476-TL olarak öngörülmüştür.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b> | <b>266.742.476 .-TL</b> |
|---|-------------------------|

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =</b>                       | <b>266.742.476 .-TL</b> |
| <b>HASILAT PAY ORANI =</b>  | <b>38,00% .-TL</b>      |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ =</b> | <b>101.362.141 .-TL</b> |
| <b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 38) (TL)</b>                               |                         |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

|   |               |
|---|---------------|
| ARSA DEĞERİ (.-TL) (458 ADA 24 PARSEL)  | 38.669.000 TL |
| 443 ADA 69 PARSEL - 443 ADA 71 PARSEL - 976 ADA 3 PARSELDE YER ALAN 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ | 1.347.760 TL  |

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

|  |                |
|--|----------------|
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)  | 196.830.000 TL |
| PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%38) | 74.795.400 TL  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)                                | 232.720.000 TL |

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

|   |                |
|---|----------------|
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)   | 266.742.476 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%38) (.-TL) | 101.362.141 TL |

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

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

Değerleme konusu 443 ada 69 - 71 parseller ve 976 ada 3 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar kat mülkiyeti tahsis edilmiş olmaları ve pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazların nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

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.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Proje kapsamındaki 458 ada 24 parselde yer alan 268 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri ve iş bu rapor konusu kat mülkiyeti tesis edilmiş 4 adet bağımsız bölüm için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>268 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b> | <b>270.373.206 -TL</b> |
|--|------------------------|

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

Değerleme konusu proje Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş Modeli ile geliştirilmiş olup, "İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş" 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.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. **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.

**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.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir.

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.

443 ada 69 ve 71 parsel, 976 ada 3 parsel üzerindeki taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, kat mülkiyeti kurulmuş, cins tashihleri yapılarak yasal süreçleri tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel 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.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 443 ada 69 parselde yer alan C blok 14 numaralı bağımsız bölümün ve 1 numaralı bağımsız bölüm olan Sosyal Tesis ile, 443 ada 71 parsel ve 976 ada 3 parselde yer alan 1 numaralı sosyal tesislerin "Bina", 458 ada 24 parselde yer alan taşınmazın "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

27.12.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)   |               |               |                       |
|--|---------------|---------------|-----------------------|
| TL   | USD           | EURO          | TL                    |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%8)    |
| 196.830.000  | 33.131.344    | 29.877.956    | 212.576.400           |
| EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)                                |               |               |                       |
| TL   | USD           | EURO          | TL                    |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%8)    |
| 74.795.400   | 12.589.911    | 11.353.623    | 80.779.032            |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL)                                   |               |               |                       |
| TL   | USD           | EURO          | TL                    |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%8)    |
| 266.742.476  | 44.899.338    | 40.490.372    | 288.081.874           |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (458 ADA 24 PARSEL) |               |               |                       |
| TL   | USD           | EURO          | TL                    |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%8)    |
| 74.795.400   | 12.589.911    | 11.353.623    | 80.779.032            |
| KAT MÜLKİYETİ TAHSİS EDİLMİŞ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ   |               |               |                       |
| TL   | USD           | EURO          | TL                    |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%1-%8) |
| 1.347.760  | 226.861       | 204.584       | 1.390.255             |

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003