

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI
KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
(TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA
110, 111 VE 112 PARSELLER)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	17.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	19.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2008103
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLERDEN OLUŞAN PROJE)
DEĞERLEME ADRESİ	TEŞVİKİYE MAHALLESİ HAKKI YETEN CADDESİ 405 ADA 111 VE 112 PARSELLER, BÜYÜK ÇİFTLİK SOKAK 405 ADA 110 PARSEL ŞİŞLİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Sözleşme

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008103 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910038		
Rapor Tarihi	27.12.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER		
Raporu Hazırlayanlar	Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	462.326.020		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER TOPLAM TAPU ALANI: 13.725,87 M ² 110 PARSEL: KARGIR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI 111 VE 112 PARSEL: ARSA
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.
İMAR DURUMU	405 ADA 110 VE 111 PARSELLER: TİCARET + KONUT ALANI, Y(ençok)= 10 KAT, 405 ADA 112 PARSEL: TİCARET ALANI, KAKS: 1,50, Y (ençok): 5 KAT

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	506.214.924,25 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	500.150.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.029.319.613,52 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	705.500.000,00 TL

2.1 - Tapu Kayıtları

405 ADA 110 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ŞİŞLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: TEŞVİKİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TEŞVİKİYE
Pafta No	:
Ada No	: 405
Parsel No	: 110
Alanı	: 8.714,19
Vasfı	: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 7051
Cilt No	: 26
Sayfa No	: 2491
Tapu Tarihi	: 27.03.2020

405 ADA 111 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	111
Alanı	:	3.923,29
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	7051
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2492
Tapu Tarihi	:	27.03.2020

405 ADA 112 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	112
Alanı	:	1.088,39
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	7051
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2493
Tapu Tarihi	:	27.03.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

405 ada 110 parsel üzerinde beyanlar hanesinde;

- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19855)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20171)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20172)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19862)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19841)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19851)

405 ada 111-112 parseller üzerinde beyanlar hanesinde;

- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19855)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20171)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20172)

Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak ilan edildiğine ve yıkılacağına dair beyanlar olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar 05.05.1994 tarih 2076 yevmiye ile Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işlemi ile Marmara Üniversitesi adına kayıtlı iken 21.06.2017 tarih 11124 yevmiye ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri İşlemi ile mülkiyetleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir. 10.10.2018 tarih 15841 yevmiye ile imar uygulaması nedeni ile tapuya tescil edilmişlerdir. Taşınmazların mülkiyeti TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 20.06.2016 tarihli satış protokolü ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiş olup, tapu devri 27.03.2020 tarih ve 7051 yevmiye numarası ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. İlgili protokol ekte sunulmuştur.

Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgiler şu şekildedir.
405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m²'dir.
405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m²'dir.
405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m²'dir.

PLAN NOTLARI:

TİCARET+KONUT ALANLARI

1. Ticaret+konut alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarını aşmamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir.
2. Ticaret+konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maks. %10'unu aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir.
3. Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, **bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir.** Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında dâhil olacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir.
4. Ticaret+konut alanları: Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
5. Ticaret+konut alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.

TİCARET ALANLARI

1. Ticaret alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.
2. Ticaret alanlarında KAKS: 1,50, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

PARK ALANLARI

1. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.
2. Bu alanlarda ilgili koruma kurulunun uygun görüşünün alınması kaydıyla çevreyle uyumlu, topoğrafyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğinin kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m.'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz ediliğ parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir. (Sit alanı dışında)
4. Park alanlarında meydan düzenlemesi yapılabilir. (Sit alanı dışında)

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

Değerleme konusu taşınmazlar 16.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli Teşvikiye Mahallesi Tarihi Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Komşuluğunda Bulunan 405 Ada 9, 102 Parseller ile 14 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Plan tadik tarihi itibarı ile son üç yıllık dilim içerisinde kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

405 ada 110 parsel üzerinde A, B ve C blok olarak isimlendirilmiş 3 adet blok yer almaktadır. A blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 26 adet mesken 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 3.890,64 m² dir. B blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 29 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 23.679,21 m² dir. C blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 37 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.238,32 m² dir.

405 ada 111 parselde ise D ve E olarak isimlendirilmiş 2 adet blok yer almaktadır. D blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 23 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 9.148,82 m² dir. E blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 45 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.395,06 m² dir.

405 ada 112 parsel için herhangi bir alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
405	110	A	03.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS-İŞYERİ	27	4C	3	10	13	1.820,94	230,75	1.838,95	3.890,64
405	110	B	03.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN	29	4C	3	10	13	9.926,27		13.752,94	23.679,21
405	110	C	03.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN	37	4C	3	10	13	11.552,39		5.685,93	17.238,32
405	111	D	22.04.2020	20/1-16	YENİ YAPI	MESKEN	23	4C	4	10	14	5.161,74		3.987,08	9.148,82
405	111	E	22.04.2020	20/1-16	YENİ YAPI	MESKEN	45	4C	3	10	13	9.621,25		7.773,81	17.395,06

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Tapu kayıtlarına parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur. Emlak Konut ile Eltes İnşaat Tesisat San.ve Tic. A.Ş. ve Istlife Yapı San.ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.10.2016 tarih 13053 yevmiye ile imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu 405 ada 110 ve 111 parsel için yapı ruhsatları alınmış olup riskli bina olarak görünen yapıların yıkıldığı gözlemlenmiştir. Halihazırda hafriyatlar alınmaya başlanmış olup proje temel aşamasındadır. 112 parsel için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı görülmemiştir. 112 parsel üzerinde o hatta yapılan metro çalışması için kurulan şantiye alanı bulunmakta olup şantiye sahası içerisinde yer almaktadır. 110 ve 111 parseller üzerinde ise inşaat firmasına ait prefabrik şantiye yapıları yer almaktadır.

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

405 ada 110,111 parsellerde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir. Tarafımıza ibraz edilen belgeler ve belediye dosyasında yapılan incelemede 112 parsel için herhangi bir yapı ruhsatı görülemediği görülmüştür.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

110 parsel üzerinde yapılacak A, B ve C bloklar için yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, No:2A, Arnavutköy/İstanbul adresinde kayıtlı olan Üç Çınar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından; 111 parsel üzerinde yapılacak D ve E bloklar için ilgili yapı denetim işleri Ahmediye Mahallesi, Dr. Fahri Atabey Caddesi, No:52/4 Üsküdar/İstanbul adresinde kayıtlı olan 2E Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülecektir. Bilgiler yapı ruhsatlarından alınmıştır.

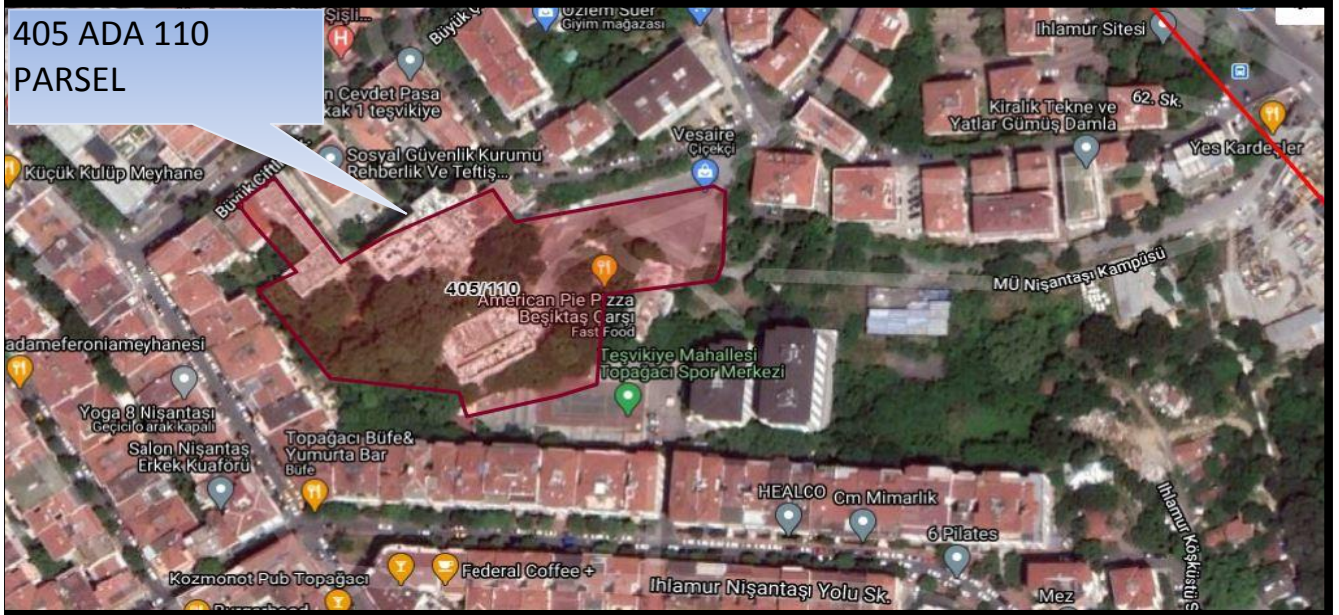
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

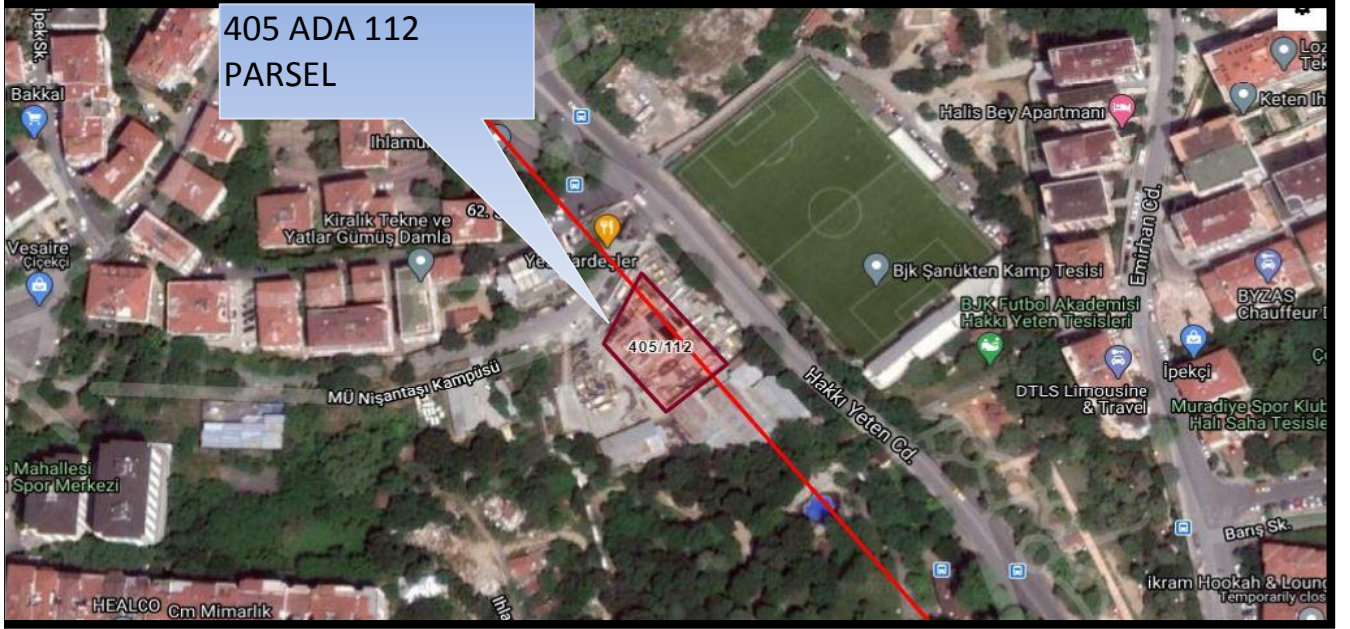
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110, 111 ve 112 parseller olup toplam 13.725,87 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçindeki 405 ada 110 parsel 8.714,19 m² yüzölçümüne sahip olup Büyük Çiftlik Sokak ile Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 405 ada 111 parsel 3.923,29 m² yüzölçümüne sahip olup Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokak ile erişilebilmektedir. Yamuk biçimindeki 405 ada 112 parsel 1.088,39 m² yüzölçümüne sahip olup, Hakkı Yeten Caddesi ile imar yoluna cephelidir. Önceden Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi olarak kullanılan yapıların yer aldığı 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir. Üzerinde prefabrik yapılar ve iş makineleri yer almakta olup, bir kısmının metal plaka ile çevrili olduğu görülmüştür. 112 parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Şişli İlçesi Teşvikiye Mahallesi'nde yer almakta olup, 405 ada 112 parsel ana ulaşım aksı olan Hakkı Yeten Caddesi'ne; 405 ada 110 parsel ise zemin katlarında ticari, üst katlarda konut ve ofis kullanımının yoğunlaştığı Büyük Çiftlik Sokak'a cephelidir. 405 ada 111 parsel, Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokağa cephelidir.







3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Valikonağı Caddesi ve Hakkı Yeten Caddeleri üzerinden geçen otobüsler ile ya da Osmanbey Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım D-100 Otoyolu üzerinden sırasıyla Barbaros Bulvarı, Yıldız Kavşağı, Cedidiye Sokak, Üzenji Sokak, Fulya Deresi Sokak, Fulya Deresi Sokak, Muradiye Bostanı Caddesi, İhlamur Yolu Sokak, Hacı Emin Efendi Sokak ve Büyük Çiftlik Sokak aracılığıyla; Büyükdere Caddesi üzerinden ise sırasıyla Halaskargazi Caddesi, Etfal Hastanesi Sokağı, Dere Sokak, Matbaacı Osmanbey Sokak, Hacı Mansur Sokak, Vali Konağı Caddesi, Poyracık Sokak ve Büyükçiftlik Sokak aracılığıyla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 405 ada 110, 111 ve 112 parsellerdir. Büyükçiftlik Sokak'tan girişi sağlanan ve aynı zamanda Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cepheli 405 ada 110 parsel üzerinde harfiyat alımı yapılmaktadır. Hakkı Yeten Caddesi üzerinden ara sokak aracılığıyla erişim sağlanan 405 ada 111 parsel üzerinde yine harfiyat alımı yapılmaktadır. 405 ada 112 parsel üzerinde prefabrik yapılar ve iş makineleri yer almakta olup, parselin bir kısmı metal plaka ile çevrilidir. Konu parseller amorf şeklinde olup, 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir.

Proje bahsi geçen 405 ada 110,111,112 parseller üzerinde geliştirilmiş olup 110 ve 111 parseller için ruhsat belgeleri alınmış durumdadır.

405 ada 110 parsel üzerinde A, B ve C blok olarak isimlendirilmiş 3 adet blok yer almaktadır. A blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak projelendirilmiştir. Ruhsat belgesi 26 adet mesken 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 3.890,64 m² dir. B blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 29 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 23.679,21 m² dir. C blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 37 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.238,32 m² dir.

405 ada 111 parselde ise D ve E olarak isimlendirilmiş 2 adet blok olarak projelendirilmiştir. D blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 23 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 9.148,82 m² dir. E blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 45 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.395,06 m² dir.

405 ada 112 parsel için herhangi bir alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

405 ada 110 ve 111 parseller için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. 112 parsel için henüz yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük Yangınla, tanzimat la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı'ya hatta Şişliye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların , zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur.

Bu arada 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze 1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan Etfal hastanesi gibi yapıları da görmekteyiz. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar (Aralık 1918'den Mayıs 1919) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Şişli şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sirtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur.

1930-1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğunu görüyoruz. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Şişli' de payını aldı ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri olmuştur.1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuş tepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklendi.

Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu.Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar,sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alışveriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır.Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. işli ilçesi tarihsel değerler açısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır.Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Şişlide pek çok yapı inşa etmişlerdir.Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır.Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli camii de bunlara eklenebilir.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal Reşit Rey konser salonu, Cemil Topuzlu Açıkhava tiyatrosu, Şehir tiyatroları Harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri şişli ilçesi içinde yer almaktadır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.



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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç 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 yansığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

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 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi, Şişli Tapu Sicil 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

- * Oldukça merkezi ve prestijli bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * 110 ve 111 parseller ruhsatlandırılmış durumdadır.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * 112 parsel için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.
- * İnşaat başlangıç seviyesindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Medya (Satılmış)

2019 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Beşiktaş Dikilitaş'ta 25 ada 77 parselde kain 5763 m² alanlı Ticaret ve Konut Alanı imarına sahip araziye açık arttırma usulü satışa çıkarmış olup, belirlenen muhammen bedeli 144.205.000 TL dir.

SATILIK	5.763 .-M ²	144.205.000 .-TL	25.023 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Medya (Satılmış)

Maliye Hazinesine ait Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 1646 ada 55 parsel 2020 yılı içerisinde satılmıştır. Kaks: 2.50 kısmen barbaros prestij alanı, kısmen yönetim merkezi alanı, kısmen de askeri ve yol alanında kalan brüt parsel 67.821.000 TL bedelle satılmıştır. Brüt alanlı olarak satılmış durumdadır. Net alanına göre 35.000 - 40.000 TL/m² piyasa bedeline sahip olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	3.356 .-M ²	67.821.000 .-TL	20.206 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

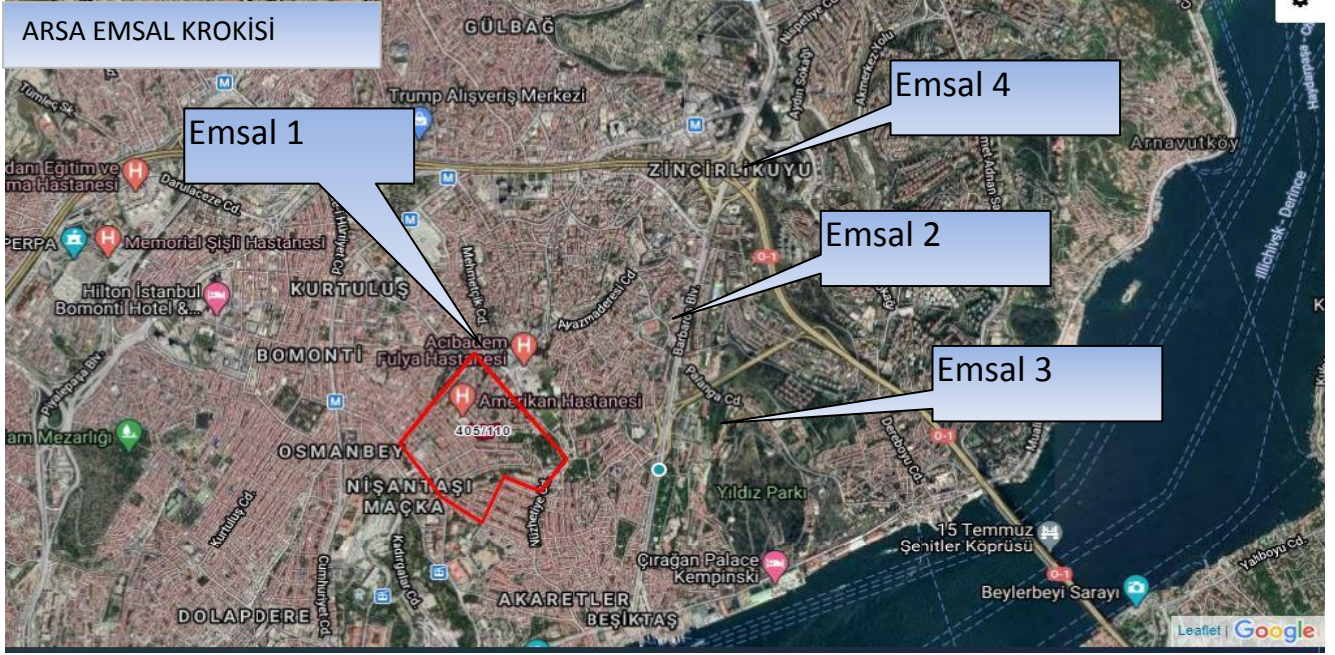
3 Medya (Satılmış)

2018 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Beşiktaş Mecidiye'de yer alan toplam 17.500 m² konut alanı ve 12.260 m² donatı alanına sahip arsalarına 472.000.000 TL bedelle hasılat paylaşımı sözleşmesi Astaş Gayrimenkul ile imzalanmıştır.

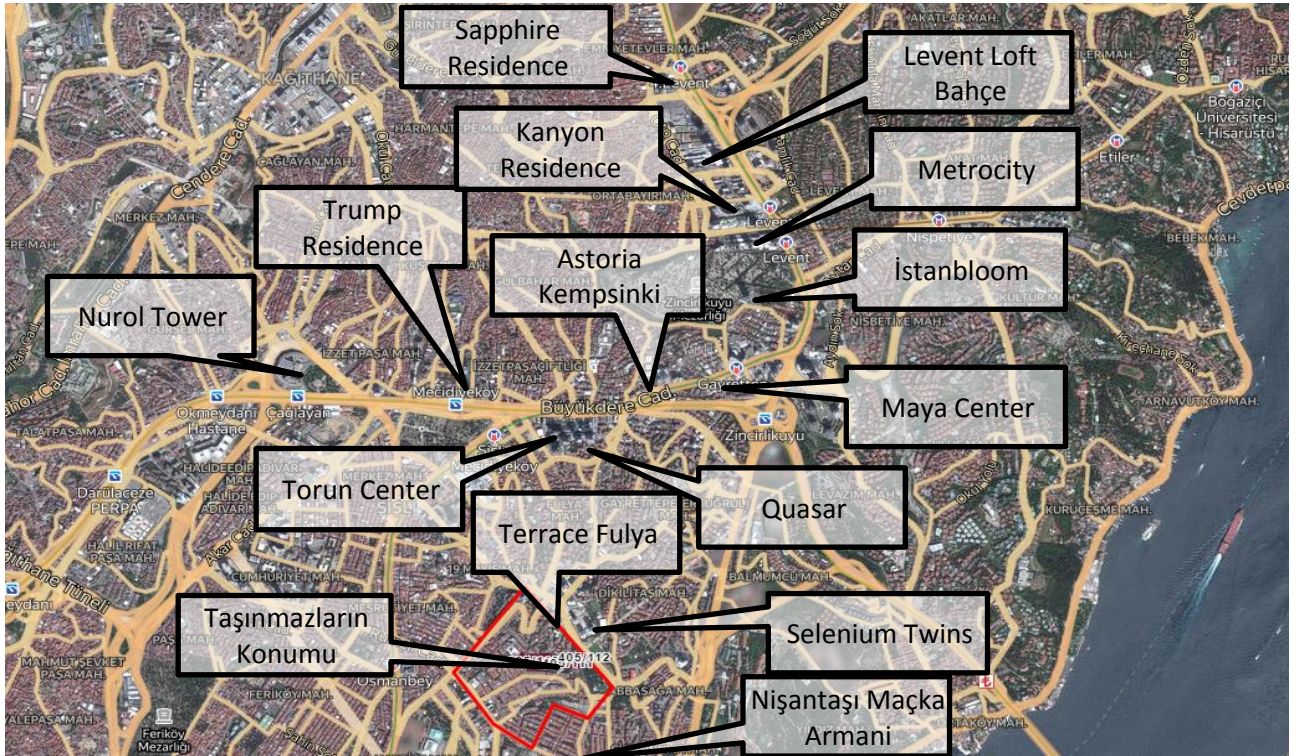
SATILMIŞ	17500 .-M ²	472.000.000 .-TL	26.971 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	----------------------------

4 Medya (Satılmış)

2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği Karayolları arazisi terkleri yapılmadan önce 96.505 m² olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır.



KONUT - OFİS PROJE EMSALLERİ



*** TRUMP RESIDENCE TOWER**



Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lobiden Plaza 0 533 918 01 29	1+1	17	121 m ²	1.700.000 TL	14.050 TL/m ²
Private Gayrimenkul 0 532 528 44 40	2+1	18	168 m ²	3.750.000 TL	22.321 TL/m ²
Vizyon Investment 0 532 315 59 83	2+1	30	250 m ²	6.500.000 TL	26.000 TL/m ²
Ortalama					20.790 TL/m ²

*** ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Ataş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Emart Real Estate Group 0 533 920 19 72	1+1	11	111 m ²	2.450.000 TL	22.072 TL/m ²
Perla Gayrimenkul 0 532 596 50 78	2+1	26	220 m ²	6.750.000 TL	30.682 TL/m ²
Lacivert Proje 0 532 402 69 44	3+1	19	220 m ²	4.200.000 TL	19.091 TL/m ²
Ortalama					24.886 TL/m ²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Home Work 0 532 718 47 26	4 bölüm	20	220 m ²	5.000.000 TL	22.727 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 532 453 49 21	5 bölüm	22	320 m ²	7.500.000 TL	23.438 TL/m ²
Emart Gayrimenkul 0 533 920 19 72	3 bölüm	15	200 m ²	5.000.000 TL	25.000 TL/m ²
Ortalama					24.219 TL/m ²

*** NİŞANTAŞI MAÇKA ARMANI**



12 ve 14 katlı 3 blokta 170 konuttan meydana gelen Maçka Residences projesinin iç dizaynını Armani/Casa tarafından yapılmıştır. 10 farklı tipte konutun bulunduğu Maçka Residences projesi 45 milyon dolarlık bir arsa üzerine inşa edilmiştir. 275 milyon dolar yatırım değerine sahip olan Maçka Residence'in 3 bin metrekarelik sosyal tesisi bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Gayrimenkul 0 532 407 19 15	2+1	7	215 m ²	11.000.000 TL	51.163 TL/m ²
Vizyon Investment 0 532 315 59 83	1+1	3	135 m ²	5.000.000 TL	37.037 TL/m ²
Lux Properties 0 212 345 01 92	1+1	2	141 m ²	5.100.000 TL	36.170 TL/m ²
Ortalama					41.457 TL/m ²

*** TERRACE FULYA**



Terrace Fulya Projesi Center ve Life Blokları olmak üzere iki bölüme ayrılmaktadır. Center Blokları 16 ve 17 katlı iki adet rezidans özellikli binadan, Life Blokları ise sekiz katlı 5 binadan oluşmaktadır. Center Blokları'nın ilk dört katında yer alan mağazaların ise tasarım ve dekorasyon merkezi olarak kullanılmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çatı Gayrimenkul 0 532 152 91 58	3+1	6	215 m ²	3.650.000 TL	16.977 TL/m ²
Saral Yatırım 0 532 275 05 91	4+1	9	221 m ²	4.850.000 TL	21.946 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	3+1	9	200 m ²	3.500.000 TL	17.500 TL/m ²
Ortalama					18.807 TL/m ²

*** İSTANBLOOM**



Istanbul Bloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir. İstanbul Bloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Pro 0 532 665 63 77	1+1	30	125 m ²	3.500.000 TL	28.000 TL/m ²
Maxima Gayrimenkul 0 532 251 02 37	2+1	15	250 m ²	8.000.000 TL	32.000 TL/m ²
Acar Kent Remax 7tepe 0 532 523 82 91	3+1	15	250 m ²	5.750.000 TL	23.000 TL/m ²
Ortalama					27.667 TL/m ²

*** SELENIUM TWINS**



Fulya'da Aşçıoğlu tarafından inşa edilen BJK Süleyman Seba Kompleksi içerisinde yer almaktadır. 2006 yılında başlanıp 2009 yılında tamamlanan kompleks; 35 katlı (164 mt) 240 daireli 2 blok residence, 20 katlı iş merkezi, 16.000 m2 Süpermarket, 7200 m2 Food Court, 14 katlı hastane ve kültür merkezi olmak üzere toplamda 180.000 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	4+1	29	330 m ²	10.000.000 TL	30.303 TL/m ²
Smart Proje 0 532 391 11 24	1+1	9	90 m ²	2.250.000 TL	25.000 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 537 043 07 87	1+1	16	95 m ²	2.300.000 TL	24.211 TL/m ²
Ortalama					26.505 TL/m ²

*** TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Limari Yatırım Danışmanlık 0 542 815 33 32	1+1	3	101 m ²	2.000.000 TL	19.802 TL/m ²
Limari Yatırım Danışmanlık 0 542 815 33 32	1+1	7	102 m ²	2.100.000 TL	20.588 TL/m ²
Ortalama					20.195 TL/m ²

*** QUASAR İSTANBUL**



Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Uptown İstanbul 0 532 277 00 36	1+1	25	115 m ²	3.500.000 TL	30.435 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 537 043 07 87	2+1	14	172 m ²	4.500.000 TL	26.163 TL/m ²
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	3+1	37	285 m ²	10.000.000 TL	35.088 TL/m ²
Ortalama					30.562 TL/m ²

*** KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansiontr 0 532 642 92 31	1+1	4	130 m ²	3.850.000 TL	29.615 TL/m ²
Mansiontr 0 532 642 92 31	2+1	15	200 m ²	5.000.000 TL	25.000 TL/m ²
Mansiontr 0 532 642 92 31	4+1	9	190 m ²	7.500.000 TL	39.474 TL/m ²
Ortalama					39.474 TL/m ²

*** SAPPHIRE RESIDENCE**



İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m²'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Gayrimenkul 0 532 453 49 21	2+1	33	250 m ²	5.000.000 TL	20.000 TL/m ²
A&Dam Proje 0 534 431 67 72	3+1	40	400 m ²	16.250.000 TL	40.625 TL/m ²
Durukan Gayrimenkul 0 532 724 18 07	4+1	30	360 m ²	10.000.000 TL	27.778 TL/m ²
Ortalama					29.468 TL/m ²

*** LEVENT LOFT BAHÇE**




Levent Loft Bahçe 4942 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	9	110 m ²	3.750.000 TL	34.091 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1 dubleks	19	210 m ²	12.000.000 TL	57.143 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3+1	9	140 m ²	4.250.000 TL	30.357 TL/m ²
Ortalama					40.530 TL/m ²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3 bölüm	7	140 m ²	6.000.000 TL	42.857 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2 bölüm	ara kat	110 m ²	3.000.000 TL	27.273 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3 bölüm	2	140 m ²	3.500.000 TL	25.000 TL/m ²
Ortalama					31.710 TL/m ²

* METROCITY	
	24.000 m ² 'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m ² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m ² 'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Guide 0 532 354 72 22	2+1	17	170 m ²	3.450.000 TL	20.294 TL/m ²
Mansiontr 0 532 642 92 31	3+1	25	282 m ²	5.500.000 TL	19.504 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	4+1	8	302 m ²	6.000.000 TL	19.868 TL/m ²
Ortalama					19.888 TL/m ²

*** MAYA CENTER**



İstanbul'un ilk gökdelenlerinden biri olan Maya Center biri 110 metre yüksekliğe sahip olan toplam 3 bloktan oluşmaktadır. Binanın dört katlı garajı, gelişmiş güvenlik sistemi ve otomasyonlu teknik alt yapısı bulunmakta olan Maya Center, iş merkezi olarak kullanılmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lux Properties 0 212 345 01 92	12 bölüm	27	545 m ²	16.000.000 TL	29.358 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 542 235 96 58	1 bölüm	3	460 m ²	8.000.000 TL	17.391 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 542 235 96 58	1 bölüm	16	275 m ²	9.000.000 TL	32.727 TL/m ²
Ortalama					26.492 TL/m ²

Dükkan Emsalleri

1 Sahibinden

Tel 0544 212 53 48

Fulya'da Polat Towerda yer alan dükkan satılık durumdadır. Zemin katta bulunmakla birlikte blok içerisinde dışa cephesi bulunmamaktadır. 125 m² olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak yaklaşık 20-25 yaş aralığındadır. Donatıları olan rezidans içerisinde bulunmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	2.500.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Ramon Gayrimenkul

Tel 0542 330 20 51

Taşınmaz Teşvikiye'de Amerikan Hastanesi'ne çok yakın bir konumda yer almaktadır. 170 m² olarak pazarlanmaktadır. Zemin katta konumlanmıştır. Eski bir apartmanda yer almakta olup proje içerisinde bulunmamaktadır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi bir konumdadır.

SATILIK	170 .-M ²	8.000.000 .-TL	47.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Eliz Gayrimenkul

Tel 0541 621 17 77

Amerikan Hastanesinin yan sokağında yer alan taşınmaz yeni bir binada yer almaktadır. Zemin kat ve bodrum kattan oluştuğu beyan edilen taşınmaz 180 m² olarak pazarlanmaktadır. 2 katlı olmasından ötürü birim değerinin bölge ortalamasına göre düşük kaldığı düşünülmektedir. Zemin kat birim m² değerinin 40.000 - 45.000 TL/ m² olabileceği düşünülmektedir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi bir konumdadır.

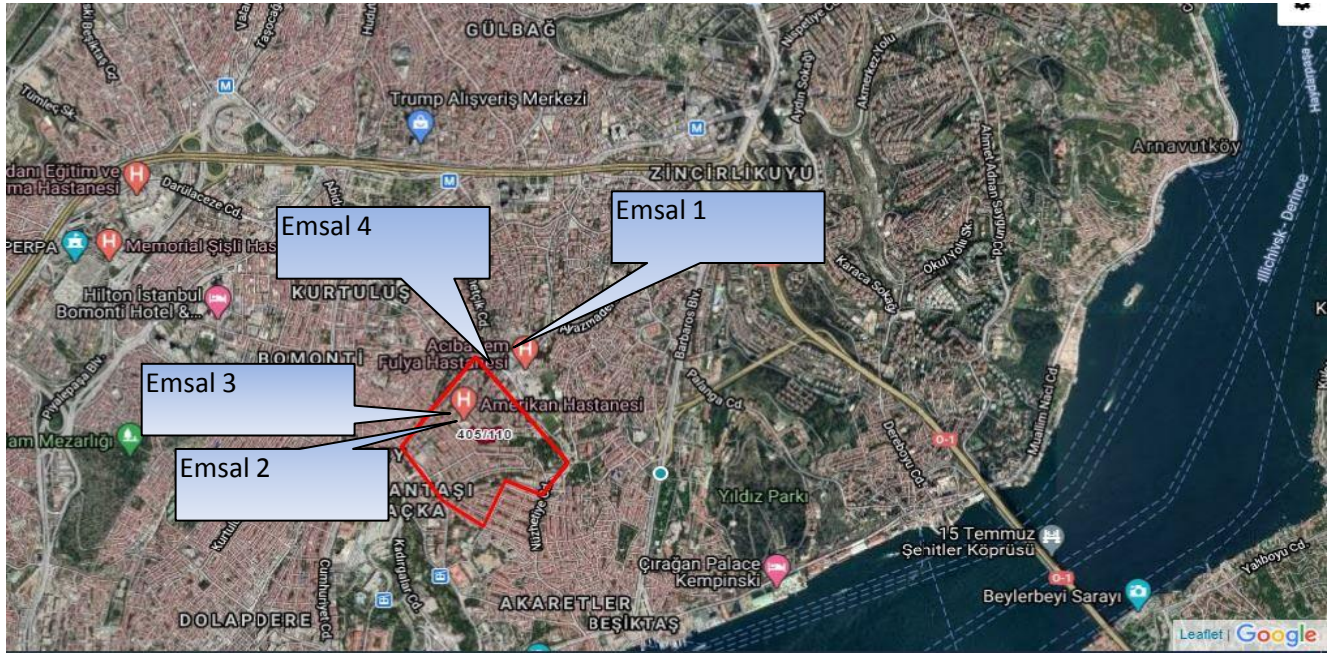
SATILIK	180 .-M ²	6.200.000 .-TL	34.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Selman Gayrimenkul

Tel 0532 450 67 66

Fulya'da ana cadde üzerinde beyan edilen dükkan satılık durumdadır. 440 m² olarak pazarlanmaktadır. 10 yıllık banka kiracılı olduğu beyan edilmiştir. Uzun kontratlı kurumsal kiracısı bulunmaktadır. 10-15 yaşında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	440 .-M ²	21.000.000 .-TL	47.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan satılmış arsalardan elde edilen arsa emsalleri karşılaştırma tablosunda sunulmuştur.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan nitelikli projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 23.000.-TL/ m² ila 40.000.-TL/ m² aralığında satışta olduğu görülmüştür. İlk yıl için konut ünitelerin satış birim değeri 30.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Ticari nitelikli bağımsız bölümler projenin konumu, bulunduğu kat, metraj, dışa cepheli olup olmama gibi faktörlere göre oldukça geniş bir değer aralığında yer almaktadırlar. İlk yıl için proje ticari ünitelerin satış birim değeri 45.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Ofis nitelikli bağımsız bölümler değerlendirildiğinde ise proje içerisinde yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin 20.000 - 35.000 TL/ m² aralığında pazarlandığı gözlemlenmiştir. Birim ofis satış değeri ilk yıl için 35.000 TL/ m² olarak esas alınmıştır.

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) (405 ADA 110 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		144.205.000	67.821.000	472.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
ALAN	8.714,19 m ²	5.763	3.356	17.500
BİRİM M ² DEĞERİ		25.023	20.209	26.971
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E:1,15			E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ 0%
FONKSİYON	KON+TİC			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		60%	55%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	36.820	40.036	31.324	39.109

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
405	110	8.714,19	36.820	320.856.476	320.860.000
405	111	3.923,29	36.820	144.455.538	144.460.000
405	112	1.088,39	32.000	34.828.480	34.830.000
TOPLAM		13.725,87		500.140.494	500.150.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Metro City	Quasar	Terrace Fulya
SATIŞ FİYATI		3.450.000	3.500.000	4.850.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	170 20.294	115 30.435	221 21.946
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 15%	BENZER 15%	BENZER 15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		45%	5%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30.000	29.426	31.957	28.617

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		8.000.000	6.200.000	21.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	170	180	440
BİRİM M ² DEĞERİ		47.059	34.444	47.727
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	ÇOK BÜYÜ 30%
KAT	ZEMİN			2 KATLI
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		AÇIK ALANLI ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-3%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	45.000	40.941	33.411	60.661

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar için niteliklerine göre birim değer öngörülmüştür. 110 ve 111 parseller için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlanmamıştır. 112 parsel için alınmış herhangi bir ruhsat belgesi bulunmamaktadır. 112 parsel için emsal inşaat alanının 2 katı kadar inşaat alanı yapılabileceği varsayılarak hesaplama yapılmıştır. (Öngörülen inşaat alanı arsa alanı:1.088,39m² x 1.50 = ~1.632,6 m² emsal inşaat alanı ; 1.632,6 m² x 2 =3.265,17m² toplam inşaat alanı)

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 405 ada 110-111-112 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda yapı ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2020 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. 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.- TL/m²dir.

405 ada 110 ve 111 parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, 112 parsel için öngörülebilir inşaat alanları üzerinden inşaat maliyetleri hesaplanmıştır: Konumları dikkate alındığında geliştirilecek projenin iyi nitelikte olacağı düşünülmektedir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
405 ada 110 parsel								
A	2.500	.-TL/M ²	X	3.890,64	M ²	=	9.726.600	.-TL
B	2.500	.-TL/M ²	X	23.679,21	M ²	=	59.198.025	.-TL
C	2.500	.-TL/M ²	X	17.238,32	M ²	=	43.095.800	.-TL
405 ada 111 parsel								
D	2.500	.-TL/M ²	X	9.148,82	M ²	=	22.872.050	.-TL
E	2.500	.-TL/M ²	X	17.395,08	M ²	=	43.487.700	.-TL
405 ada 112 parsel								
Öngörülen top. inş. alanı	2.250	.-TL/M ²	X	3.265,17	M ²	=	7.346.633	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	185.726.808	.-TL

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	185.726.808
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	9.286.340
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	195.013.148
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	5.850.394
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	200.863.542
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	19.501.315
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	220.364.857

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
405 ada 110-111-112 parsel Arsa Değeri =	500.150.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	200.863.542 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	19.501.315
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	105.152.031 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	825.666.888 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	825.670.000 TL

Değerlemesi yapılan 405 ada110-111 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. 112 parsel için henüz ruhsat alınmamıştır.

Parsellere yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 85.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parseller Toplam Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
405	110 111	26.363,35 m ²	71.352,05 m ²	85 TL/ m ²	6.064.924 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parsellerin Değeri (-TL)		Parsellerin Olası Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-TL)
405	110 111 112	500.150.000 TL	+	6.064.924 TL	= 506.214.924 TL
TOPLAM					506.214.924 TL

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

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %40,00' dir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	506.214.924 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =	40,00% .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL) (% 40) (TL) =	202.485.970 .-TL
----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL) =	500.150.000 .-TL
----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

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

Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer	825.670.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	500.150.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri	506.214.924 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaatına başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Teşvikiye - Eltes kapsamında 405 ada 110 ve 111 parseller için ruhsatlar alınmıştır. Ancak söz konusu proje için tarafımıza Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından icmal listesi iletilmemiştir. 405 ada 112 parselinde ruhsat almamış olmasına istinaden 3 adet parsel için imar koşullarına istinaden satılabilir alan hesapları yapılmıştır.

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların mevcut imar durumu plan notlarında; "Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir. Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında da tutulacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir." denilmektedir. Bu plan notuna istinaden 405 ada 110 ve 111 parseller için emsal inşaat alanı brüt parseller üzerinden hesaplanmıştır. Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgileri şu şekildedir.

405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m²'dir.

405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m²'dir.

405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m²'dir.

Değerleme konusu parsellerden 2 adedi ticaret+konut alanında kalmakta olup Emsa: 1,15; 1 adedi ise ticaret alanında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 13.725,87 m²'dir. Parseller üzerine yapılacak olan emsal inşaat alanları hesaplanırken 110-111 parsel için bir 112 parsel için ayrı hesaplanmıştır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

İki adet parsel üzerinde yer alacak projenin konut + ticaret; bir adet parsel üzerinde yer alacak projenin ruhsatlara istinaden konut projesi olacağı varsayılmış, ruhsatlarda yer alan dükkan alanı baz alınarak kalan satılabilir alan konut alanı olarak belirtilmiştir. 112 parsel ticaret parseli olup ofis+dükkan projesine istinaden hesaplar öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	TAKS	KAKS	Y(ençok)	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ofis Alanı	Satılabilir Dükkan İnşaat Alanı
405	110	TİCARET+KONUT	8.714,19	0,60	1,15	10 Kat	26.887,59	8.066,28	34.953,86	34.723,11		230,75
405	111	TİCARET+KONUT	3.923,29	0,60	1,15	10 Kat						
405	112	TİCARET	1.088,39	0,60	1,50	5 Kat	1.632,59	489,78	2.122,36	-	816,29	1.306,07
Toplam			13.725,87				28.520,17	8.556,05	37.076,22	34.723,11	816,29	1.536,82

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 30.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 35.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 45.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.603.265.481 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.029.319.614-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.029.319.614	.-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 1.029.319.614 .-TL		
HASILAT PAY ORANI = 40,00% .-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 411.727.845 .-TL (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 40) (TL)		
SOZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 411.727.845 .-TL		

27.04.1018 tarihinde imzalanan sözleşmede; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV (BirmilyaryediyüzaltmışüçmilyonyediyüzellibinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 (Yüzdekırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV (YediyüzbeşmilyonbeşyüzbinTürkLirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 60 (Yüzdealtmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.058.250.000 TL + KDV (BirmilyarellisekizmilyonikiyüzellibinTürkLirası)' dır.

SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 705.500.000 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 405 ada 112 parsel için de ruhsat alınarak, 405 ada 110,111 parseller için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

3 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ	500.150.000 TL
------------------------------------	-----------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	506.214.924 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	500.150.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	825.670.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.029.319.614 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%40)	705.500.000 TL

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

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

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

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

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde müşterek kısımlar bulunmamakta olup, birim bazlı çalışma yapılmamıştır.

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

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV (BirmilyaryediyüzaltmışüçmilyonyediyüzellibinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 (Yüzdekirk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV (YediyüzbeşmilyonbeşyüzbinTürkLirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 60 (Yüzdealtmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.058.250.000 TL + KDV (BirmilyarellisekizmilyonikiyüzellibinTürkLirası)' dır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 405 ada 110 ve 111 parsel için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 112 parsel için ise henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

405 ada 110,111 parseller üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır. 112 parsel için henüz yapı ruhsatı bulunmamakta olup sözleşme kapsamında tüm parsellerin üzerinde proje geliştirildiği anlaşılmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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. Değerleme konusu 405 ada 110 ve 111 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ve 405 ada 112 parselin de sözleşme kapsamında olması nedeni ile taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. 405 ada 112 ve 111 parsellerin niteliği arsa olup 405 ada 110 parselin niteliği Kargir İki Adet Özel Okul Ve Arsasıdır. Parsel üzerindeki yapılar yıkılmış durumdadır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 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 denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 405 ada 110 ve 111 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ve 405 ada 112 parselin de sözleşme kapsamında olması nedeni ile taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

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

405 ADA110-111-112 PARSELLERDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
506.214.924	597.333.611
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
500.150.000	590.177.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.029.319.614	1.214.597.144
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
705.500.000	832.490.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme UZMANI

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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