

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	07.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	08.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	25.10.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.10.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1910061
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 982 ADA 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLERDE YER ALAN KUZEY YAKASI PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KAYABAŞI MAHALLESİ TINAZTEPE CADDESİ KUZEY YAKASI PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:400543) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 370 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı -Tahsisli Alanlar

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Kuzey Yakası Projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 370 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Kuzey Yakası Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değer ve ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 370 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910061 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

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

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2019

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

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	446.133.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	624.998.223,80 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : KAYABAŞI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 982  
Parsel No : 1  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 25.073,74 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ (1/1)  
Yevmiye No : 2952  
Cilt No : 143  
Sayfa No : 14174  
Tapu Tarihi : 14.02.2017

## 2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 2 parsel)

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

## 2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 3 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : KAYABAŞI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 982  
Parsel No : 3  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 20.284,78 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ (1/1)  
Yevmiye No : 2952  
Cilt No : 143  
Sayfa No : 14176  
Tapu Tarihi : 14.02.2017

## 2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : KAYABAŞI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 982  
Parsel No : 4  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 281.238,86 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz  
Sahibi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)  
Yevmiye No : 10701  
Cilt No : 143  
Sayfa No : 14177  
Tapu Tarihi : 02.05.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.10.2019-28.10.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **982 ada 1,2, 3, 4 parsellerin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;**

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

### **982 ada 1 parselin tapu kayıtlarında şerhler hanesinde;**

\*1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12779 nolu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (Tarih: 21/09/2018 - Yevmiye: 22024)

### **982 ada 4 parselin tapu kayıtlarında şerhler hanesinde;**

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

### **982 ada 4 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;**

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

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

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

#### Plan Notları

Rekreasyon Alanı (R1, R2, R3, R4, R5)

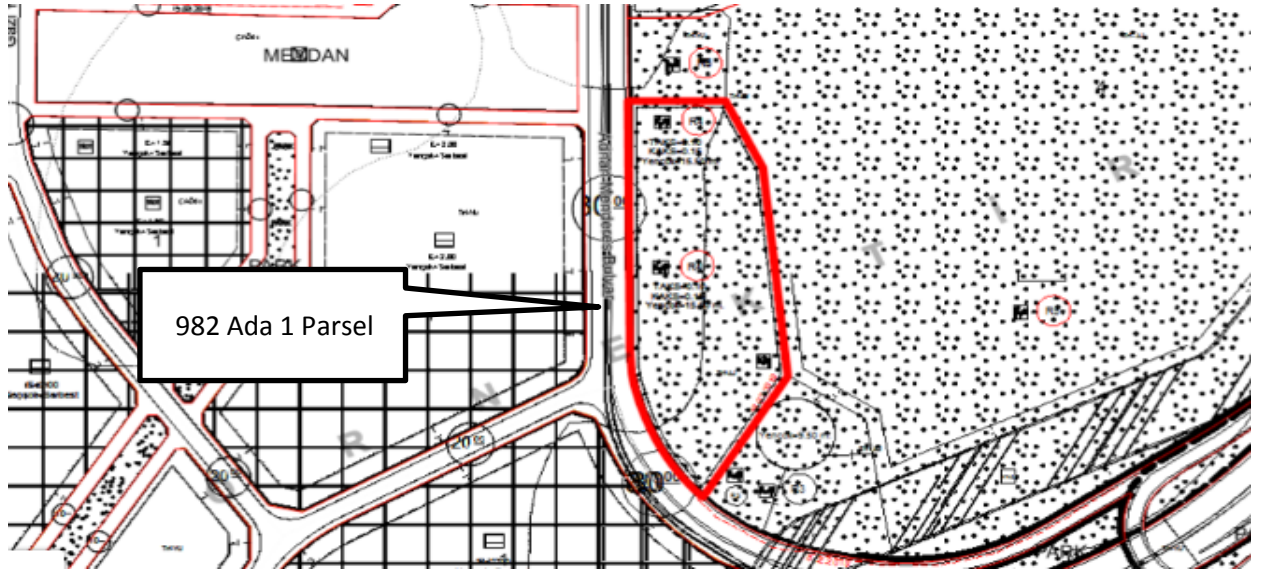
R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi ve otopark gibi tesisler yer alabilir. Bu alanlarda taks=0.10, kaks=0.15, yeňok=2 kat ve kat yüksekliği maksimum 4.50 m. Olarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca bu alanlarda; yeşil alan düzenlemeleri,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

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

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

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

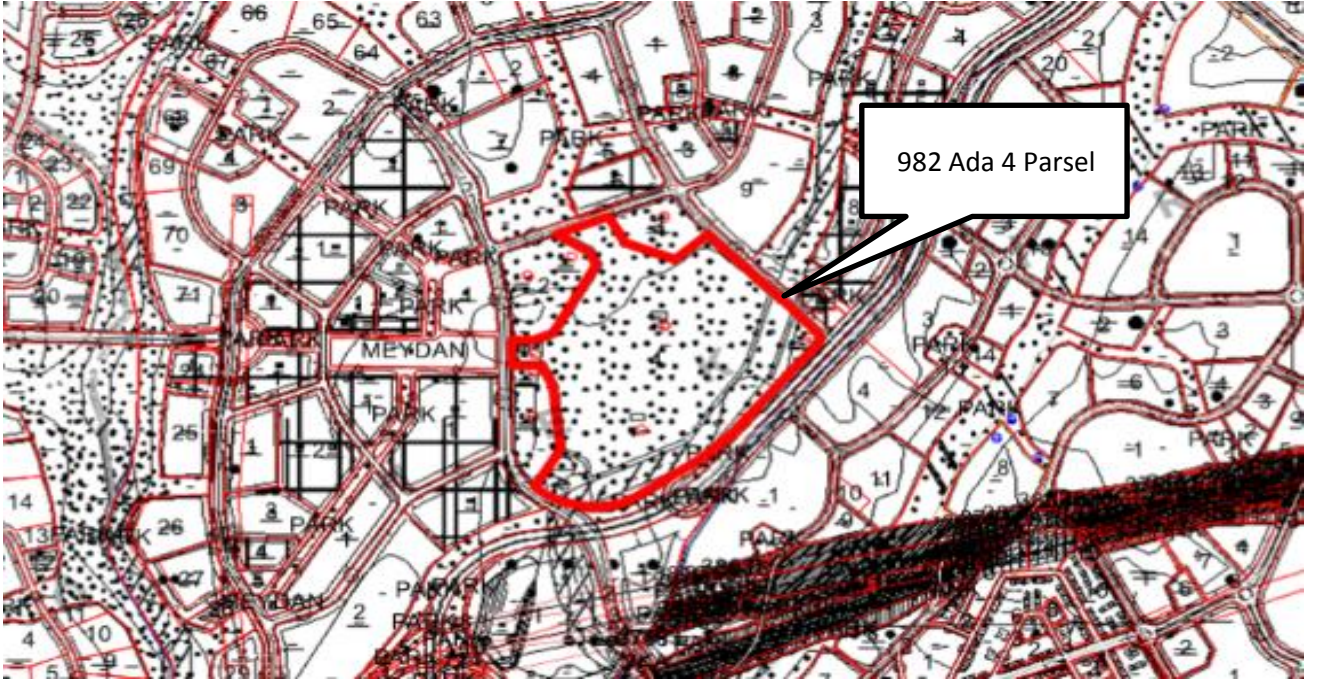
R5 rumuzlu rekreasyon alanında; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilecek olup, ayrıca bu alanda taban alanı 0,02 yi geçmemek kaydıyla 1 katı ve yüksekliği 4,50 m. Yi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











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

Değerleme konusu projenin yer aldığı parsellerin imar planında son üç yılda değişiklik meydana gelmemiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Taşınmaz için enerji kimlik belgelerinin alınmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den de edinilen bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %76,24 olarak belirlenmiştir. Bloklarda dış cepheler yapılmış, iç mekanda ve ortak alanlarda ince işçiliklerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

### **2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

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

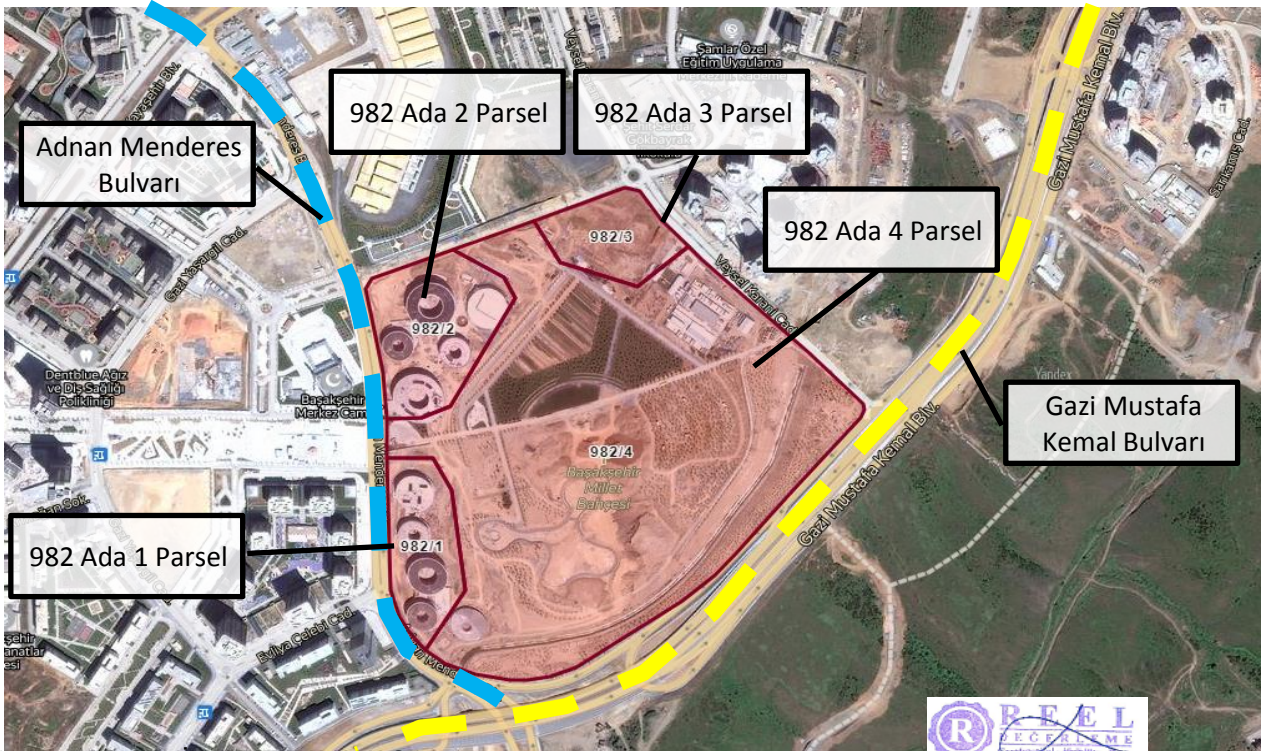
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

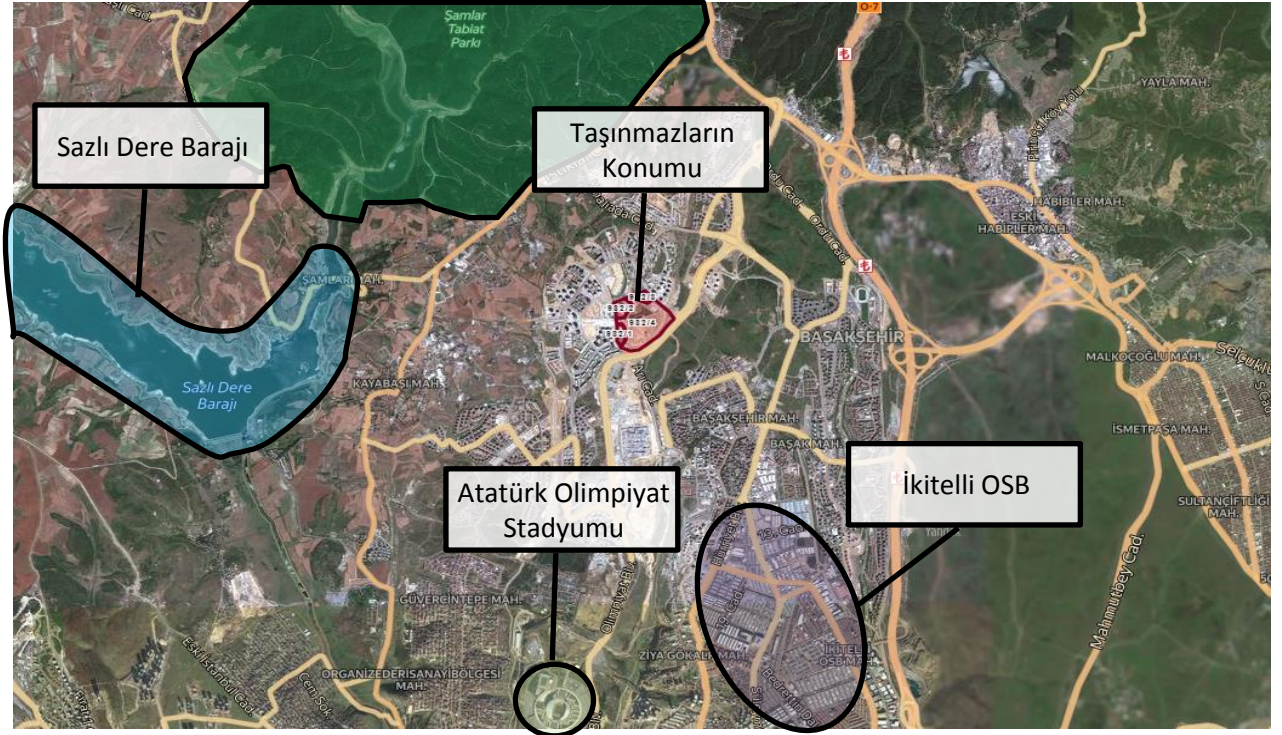
Taşınmazların yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri, inşaat aşamasında olan projeler ile Sazlıdere Barajı ve baraj nedeniyle yapı yasaklı mutlak koruma alanı yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Adnan Menderes Bulvarı'na cepheli Kuzey Yakası Projesi 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller üzerinde yer almaktadır. Projesine göre; 982 ada 1 ve 2 parsel üzerinde ofis blokları, 1 otel otel ve dükkanlar yer almaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yapı ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak nitelendirilen 1 adet blok yer almakta olup, 982 ada 4 parselde millet bahçesi ile kıraathane yer almaktadır. 982 ada 1 parselde 4 adet ofis bloğu, 982 ada 2 parselde 3 adet ofis bloğu, 1 adet otel bloğu ve konferans salonu yer almaktadır. 982 ada 1 parsel üzerinde yer alan A1 blok 6 kat ve 54 adet birimden, A2 blok 6 kat ve 69 adet birimden, A3 blok 5 kat ve 56 adet birimden, A4 blok 7 kat ve 11 adet birimden oluşmaktadır. 982 ada 2 parsel üzerinde yer alan B1-B2 bloklar toplam 7 kat ve 1 adet otel biriminden, B3 blok 6 kat ve 44 birimden, B4 blok 6 kat ve 44 birimden, B5 blok 6 kat ve 91 birimden oluşmaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yer alan ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak isimlendirilen C blok 2 kat ve 1 adet birimden oluşmaktadır. Projede inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, inşaat bitmişlik seviyesi %76,24'tür.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

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



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

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



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

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

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

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

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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da 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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İnşaat çalışmaları devam etmektedir.
- \* Döviz kurundaki dalgalanmalar gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

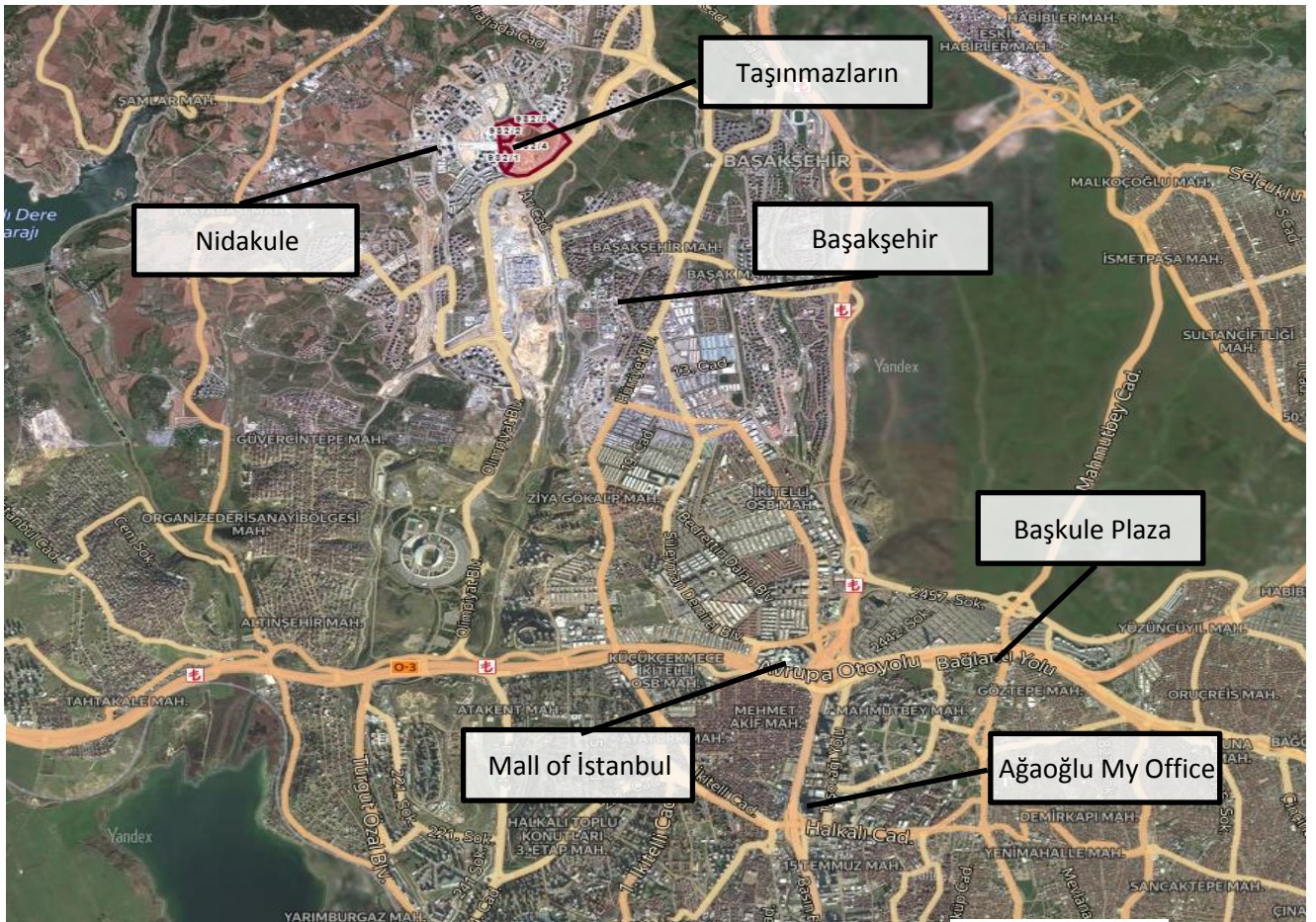
Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (ofis, dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 370 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### OFİS PROJE EMSALLERİ



\* **Nidakule Kayaşehir**



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

**İKİNCİ EL SATIŞLAR**

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Lale Group Gayrimenkul 0 552 208 32 04	1+1	20 üzeri	92 m <sup>2</sup>	847.760 TL	9.215 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Nidapark 0 555 187 52 02	1+1	18	90 m <sup>2</sup>	772.984 TL	8.589 TL/m <sup>2</sup>
Mekan Emlak Başakşehir 0 532 420 68 23	1+1	ara kat	125 m <sup>2</sup>	902.000 TL	7.216 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					8.340 TL/m <sup>2</sup>

\* **Başakşehir Arterium**



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

**İKİNCİ EL SATIŞLAR**

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

\* Ağaoğlu My Office 212



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Alf Alliance 0 532 546 05 82	1+0	7	174 m <sup>2</sup>	950.000 TL	5.460 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker 0 532 250 75 30	1+1	1	87 m <sup>2</sup>	732.800 TL	8.423 TL/m <sup>2</sup>
West Gayrimenkul 0 532 434 52 62	3+1	19	125 m <sup>2</sup>	775.000 TL	6.200 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					6.694 TL/m <sup>2</sup>

\* Mall of İstanbul The Office



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Turyap Mall of İstanbul 0 532 221 55 40	2+1	12	124 m <sup>2</sup>	1.700.000 TL	13.710 TL/m <sup>2</sup>
Mall of İstanbul Keypoint 0 531 937 44 74	1+1	6	124 m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	10.887 TL/m <sup>2</sup>
Goldinvest 0 532 270 24 46	1+0	16	125 m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	12.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					12.199 TL/m <sup>2</sup>



\* **Başkule Plaza**



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

**İKİNCİ EL SATIŞLAR**

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

**Kuzey Yakası Projesi'nden Emsaller**

**1 Turyap Başakşehir Kent Meydanı Temsilciliği**

Tel 0 532 645 55 89

Kuzey Yakası Projesi'nde 3. katta konumlu 71 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 245.000 TL peşinat, 97.017 TL ara ödeme ve 110 ay 4.950 TL/aylık taksit olmak üzere toplam 886.517 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	71 .-M <sup>2</sup>	886.517 .-TL	12.486 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

**2 Evmar Property Real Estate Consultancy**

Tel 0 532 498 99 25

Kuzey Yakası Projesi'nde 3. katta konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 300.000 TL peşinat, 93.000 TL ara ödeme ve 108 ay 5.288 TL/aylık taksit olmak üzere toplam 964.104 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	964.104 .-TL	8.765 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 3 Goldinvest

Tel 0 532 270 24 46

Kuzey Yakası Projesi'nde 1. katta konumlu 94 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 260.000 TL peşinat, 2 adet 122.000'er TL ara ödeme ve 110 ay 6.960 TL/aylık taksit olmak üzere toplam 1.269.600 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	94 .-M <sup>2</sup>	1.269.600 .-TL	13.506 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 4 Altın Emlak Kayaşehir 24. Bölge

Tel 0 532 207 87 59

Kuzey Yakası Projesi'nde giriş katta konumlu 37 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 260.000 TL peşinat, 30.000 TL ara ödeme ve 98 ay 1.900 TL/aylık taksit olmak üzere toplam 476.200 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	37 .-M <sup>2</sup>	476.200 .-TL	12.870 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

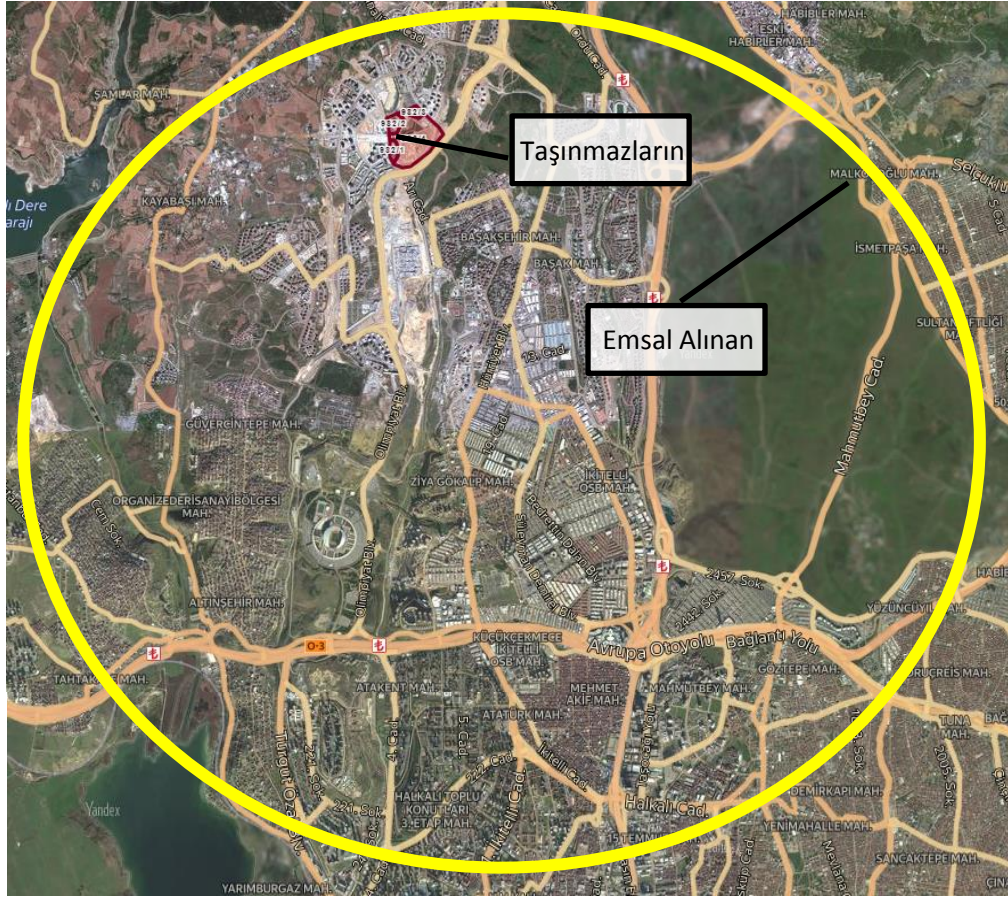
### 5 Vilayet Gayrimenkul

Tel 0 555 196 03 63

Kuzey Yakası Projesi'nde konumlu 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis için 410.000 TL peşinat, 122.445 TL ara ödeme ve 108 ay 6.959 TL/aylık taksit olmak üzere toplam 1.284.017 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	115 .-M <sup>2</sup>	1.284.017 .-TL	11.165 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## Dükkan Emsalleri



### 1 Home-Türk Proje Tanıtım ve Gayrimenkul

Tel 0 505 088 02 34

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

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

### 2 Gümüş Evim Emlak

Tel 0 544 459 41 83

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

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

### 3 Teknik Emlak Ltd.

Tel 0 533 690 80 90

Başakşehir Emlak Konut Bahçekent'te konumlu 133,35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan site içinde cepmeli giriş kat konumlu dükkan için 850.000 TL devir ücreti istenmekte olup, dükkanın toplam değeri 850.000 TL devir ücreti + KDV + 96 aylık 5.550 TL/ay taksit olmak üzere toplam 1.378.000 TL olmaktadır.

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

### 4 Tayranoğlu İnşaat & Mimarlık Ofisi

Tel 0 532 443 64 20

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

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

### 5 Worldwide Gayrimenkul

Tel 0 532 522 25 45

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

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

### 6 Mekan Emlak Başakşehir

Tel 0 553 761 08 06

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

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

## 7 Investate

Tel 0 532 280 80 48

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

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

## 8 Botanik Gayrimenkul

Tel 0 530 223 53 34

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

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

## 9 Avrupa Gayrimenkul

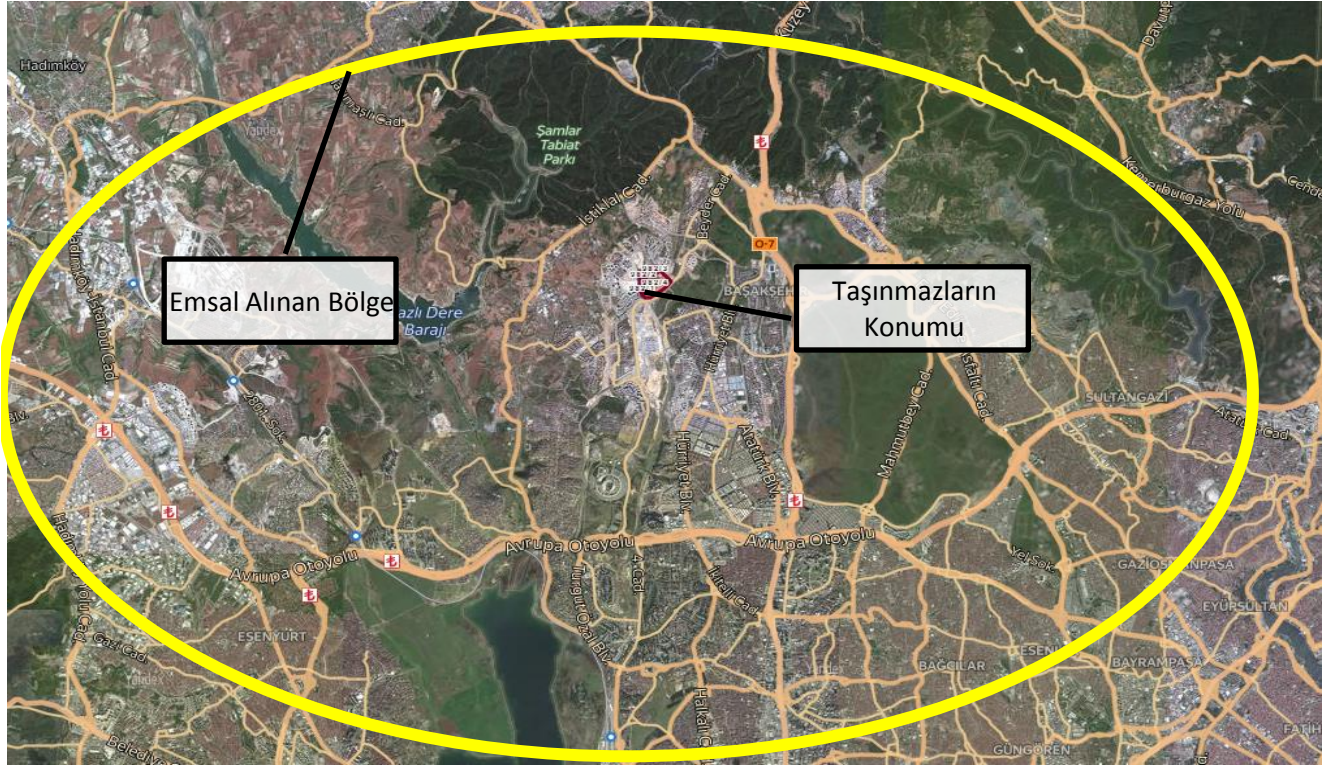
Tel 0 532 062 35 93

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

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



## Arsa Emsalleri



### 1 SEMT BAHÇEKENT PROJESİ

Taşınmaza yakın konumda, Esenyurt'ta yer alan 2016 ortasında Semt Bahçekent projesinin 700/4-704/4-704/5-707/1 parsellerde geliştirilen (yaklaşık 57.725 m<sup>2</sup> arazi, Emsal:1.00 ve 2.00 ticari İmarlı) Sur yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 602.000.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 150.500.000 - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

### 2 AVRUPARK BAHÇEKENT PROJESİ

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

### 3 Green Gayrimenkul

Tel 0 532 236 30 59

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

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

### 4 MH Grup İnşaat Emlak

Tel 0 532 113 66 57

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

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

### 5 Silvia Gayrimenkul

Tel 0 542 547 15 74

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

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

### 6 İcradan Satılık

Tel

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

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

## 7 İcradan Satılık

Tel

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

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

## 8 Coldwell Banker Go Gayrimenkul

Tel 0 212 550 81 81

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

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



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 948.-TL/m<sup>2</sup> - 6.958.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m<sup>2</sup> değeri 1.930.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ofislerin birim m<sup>2</sup> değerlerinin değilken olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu proje için birim m<sup>2</sup> fiyatı 7.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının konumlu olduğu projeye, katına, cephesine, alanına göre değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 14.800.TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-4	E-3
SATIŞ FİYATI		110.000	10.000.000	6.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	25.073,74 m <sup>2</sup>	116	1.429	1.081
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		948	6.998	5.548
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:0,15	E:1.90	E: 2,50	E:1,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	İYİ -15%
FONKSİYON	R4 Rekreasyon Alanı	Konut	Ticaret	KDKÇA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	hisse	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-70%	-45%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.930</b>	<b>660</b>	<b>2.078</b>	<b>3.052</b>

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)
982	1	25.073,74	1.930	48.392.318 TL
982	2	37.381,65	1.930	72.146.585 TL
982	3	20.284,78	1.930	39.149.625 TL
982	4	281.238,86	-	-
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)</b>				<b>159.688.528 TL</b>

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre 982 ada 4 parselin imar uygulaması öncesi mevcut olan 888 ada 1 no'lu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş., ilgili Belediye ve TOKİ arasında 03.04.2014 tarihinde düzenlenen protokole göre, göre imar uygulaması öncesi olan 888 ada parselden en az 250.000 m<sup>2</sup>'lik alan şehir parkı olarak düzenlenerek bedelsiz kamuya terk edileceği bilgisi alınmış olup, 982 ada 4 parselin değeri takdir edilmemiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Nidakule Kayaşehir	Başakşehir Arterium	Ağaoğlu My Office 212
SATIŞ FİYATI		902.000	575.000	775.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		125	75	125
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.216	7.667	6.200
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 18%	KÖTÜ 19%	KÖTÜ 19%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		3%	-6%	4%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>7.000</b>	<b>7.400</b>	<b>7.176</b>	<b>6.423</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		750.000	2.350.000	1.378.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
ALAN		80	120	135
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		9.375	19.659	10.181
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 12%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 12%
CEPHE				
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-11%	17%	29%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>14.800</b>	<b>8.344</b>	<b>22.922</b>	<b>13.134</b>

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.930.-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

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

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IVB yapı sınıfına ait birim maliyet 1.470 TL/m<sup>2</sup> ve VB yapı sınıfına ait birim maliyet 2.485.-TL/m<sup>2</sup>'dir. 2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin azami birim m<sup>2</sup> değeri 1.962,36.-TL/m<sup>2</sup> ve Mesken Binaları için azami birim m<sup>2</sup> değeri 1.835,79.-TL/m<sup>2</sup>'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan tüm ofis ve işyerleri için birim m<sup>2</sup> maliyeti 1.600 TL/m<sup>2</sup>; otel ile kamu eğlence binaları için 2.800.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
982 ada 1 parsel							
A1 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	9.964,30	M <sup>2</sup>	=	15.942.880 .-TL
A2 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	14.163,04	M <sup>2</sup>	=	22.660.864 .-TL
A3 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.491,50	M <sup>2</sup>	=	11.986.400 .-TL
A4 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	16.466,63	M <sup>2</sup>	=	26.346.608 .-TL
982 ada 2 parsel							
B1-B2 Blok	2.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	43.008,08	M <sup>2</sup>	=	111.821.008 .-TL
B3 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	11.730,81	M <sup>2</sup>	=	18.769.296 .-TL
B4 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	11.435,55	M <sup>2</sup>	=	18.296.880 .-TL
B5 Blok	1.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.874,58	M <sup>2</sup>	=	33.399.328 .-TL
982 ada 3 parsel							
C Blok	2.600	.-TL/M <sup>2</sup>	X	27.948,34	M <sup>2</sup>	=	72.665.684 .-TL
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>						<b>=</b>	<b>331.888.948 .-TL</b>

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

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

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

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b> =	331.888.948
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	16.594.447
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b> =	348.483.395
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	10.454.502
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)</b> =	<b>358.937.897</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5'i) (D) =	17.424.170
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)</b> =	<b>376.362.067</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı =	76,24%
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b> =	<b>273.654.253</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	159.688.528 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	358.937.897 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5'i) (D) =	17.424.170
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5) =	25.931.321 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>561.981.916 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>561.982.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	358.937.897 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	76,24%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>273.654.253 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 76,24%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 29,50%

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 25.931.321 .-TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 29,50%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>7.649.757 .-TL</b>
---	-----------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 17.424.170 .-TL**

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 29,50%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =</b>	<b>5.140.142 .-TL</b>
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	159.688.528	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	273.654.253	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	5.140.142	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	7.649.757	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 446.132.680</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 446.133.000</b>	<b>.-TL</b>

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

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>561.982.000</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>446.133.000</b>



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

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

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

#### Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kuzey Yakası Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas ofis alanı 42.931,37 m<sup>2</sup>, dükkan alanı 16.594,40 m<sup>2</sup>, otel alanı 23.254,90 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 82.780,67 m<sup>2</sup>'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 14.800.-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Otelin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 13.500.-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.045.168.833-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 624.998.224 TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>624.998.224 .-TL</b>
---	-------------------------

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

<b>Toplam Arsa Değeri (-TL)</b>	<b>159.688.528</b>
---------------------------------	--------------------

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

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)</b>	<b>446.133.000</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)</b>	<b>561.982.000</b>

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)</b>	<b>624.998.224</b>
--	--------------------

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir.

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

Proje kapsamındaki 370 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

<b>370 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>503.906.764 .-TL</b>
--	-------------------------

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

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

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

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

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

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

Tadil Edilen Hususlar:

Sözleşmenin, Sözleşmenin Bedeli Başlıklı 4. Maddesinin ilk paragrafı;

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

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

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

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

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

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

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

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp kat mülkiyeti kurulana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.



## 7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

30.10.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
446.133.000	77.335.494	69.587.590	526.436.940
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
624.998.224	108.341.115	97.486.894	737.497.904

1 USD = 5,7688 .-TL 25.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,4111 .-TL 25.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

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

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

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003