

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE

KUZEY YAKASI PROJESİ
(982 ADA 2 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	10.06.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.06.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.07.2021
RAPOR TARİHİ	27.07.2021
RAPOR NO	EML-2107037
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 982 ADA 2 NOLU PARSELDE YER ALAN B1-B2-B3-B4-B5 BLOKLAR - KUZEY YAKASI PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ TINAZTEPE CADDESİ KUZEY YAKASI PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Taşınmazların 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 değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 982 ada 2 parselde yer alan Kuzey Yakası Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 982 ada 2 parselde yer alan Kuzey Yakası Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2007037 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910061	EML-2004006	
Rapor Tarihi	30.10.2019	31.12.2020	
Rapor Konusu	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	OzanALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	446.133.000	565.849.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (982 ADA 2 PARSEL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.07.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:2,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 2 PARSEL: T6 ALANI, TAKS: 0,10 E: 0,15 Hmax: 15,50 m.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	390.675.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	463.220.302,30 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

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 (m²) : 37.381,65 m²
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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.07.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar hanesinde;

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

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.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazısına göre;

1/5000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1, 2, 3 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1,2,3 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlık oluru ile onaylanmış 26.11.2020 tarihinde askıya çıkmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısı ile söz konusu imar planı değişikliğine itiraz edilmiştir. Anılan itiraz İdarece değerlendirilerek Başkanlık Oluru ile reddedilmiştir. Bu doğrultuda "1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin kesinleştiği belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1, 2, 3 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1,2,3 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 982 ada 2 parsel T6 rumuzlu alanda kalmaktadır. Emsal=0.15, h(max)=15.50m. ticaret yapılaşma koşullarına sahiptir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. Plan değişikliği onama sınırı, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 982 ada 1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazların sınırlarını kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan t6 rumuzlu ticaret alanıdır.
3. Planda gösterilen yapı kitleleri, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen kütlelerdir.
4. T6 rumuzlu ticaret alanlarında lokanta, kafeterya, çay bahçesi, otel, ofis, ticari birimler, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi tesisler yer alabilir. Yapılaşma koşulları kitle nizam, yarıçap:15.50 metredir.
5. Bu plan öncesinde alınan yapı ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için, yapı ruhsatlarında belirlenen yapı sınırları değiştirilmemek şartıyla, bu plan öncesinde alınan yapı ruhsatlarında ve eki projelerde belirtilen inşaat alanına göre uygulama yapılacaktır. Alan kullanımı bütünlüğü ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda bloklarda kullanım kararları değiştirilebilir.
6. T6 rumuzlu ticaret alanlarında su basman kotları vaziyet planında belirlenecek olup; bu kotlar, parselin cephe aldığı yolun, kot verilecek bina kenarı hizasında en yüksek kotu 1,50 m.den fazla geçemez.
7. B1 ve B2 blok dışındaki bloklarda, tadilat ruhsatı marifetiyle bu plan öncesinde alınmış ruhsat projelerinde belirtilen emsale esas alanlara ilave olarak iskan edilebilir alan üretilemez, mevcut iskan edilebilir alan büyüklüğü artırılmaz.
8. Açıklanmayan hususlarda, kayabaşı gecekondu önleme bölgesi revizyon uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.



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

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.

Rekreasyon alanlarına ilişkin İstanbul 4.İdare Mahkemesinin 18/07/2019 tarihli imar planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar sonucu onaylanan dava konusu 15/08/2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verildiği, bu sebeple bahsi geçen R1-, R2, R3, R4 ve R5 Rekreasyon Alanlarına ilişkin imar planı plan notlarının iptal edilmiş olması sebebiyle 1/5000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1, 2, 3 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon 982 ada 1,2,3 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlık oluru ile onaylanmış 26.11.2020 tarihinde askıya çıkmıştır. Askı süreci tamamlanmış, itirazlar değerlendirilerek reddedilmiştir. Plan revizyonları onaylanmıştır.

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 B1 ve B2 blok 07.05.2021 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.

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				
982/2	888/4	B1	7.05.2021	458	Tadilat	Ofis ve İşyeri	155	16.221,90 m ²	10.151,71 m ²	26.373,61 m ²	7	V-B
982/2	888/4	B2	7.05.2021	459	Tadilat	Ofis ve İşyeri	49	7.055,48 m ²	9.579,00 m ²	16.634,48 m ²	5	V-B
982/2	888/3	B1-B2	23.02.2017	0161	Tadilat	Otel	1	43.008,08 m ²		43.008,08 m ²	7	V-B
982/2	888/3	B3	23.02.2017	0162	Tadilat	Ofis ve İşyeri	44	4.275,20 m ²	7.455,61 m ²	11.730,81 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B4	23.02.2017	0163	Tadilat	Ofis ve İşyeri	44	4.248,64 m ²	7.186,91 m ²	11.435,55 m ²	6	IV-B
982/2	888/3	B5	23.02.2017	0164	Tadilat	Ofis ve İşyeri	91	8.638,08 m ²	12.236,50 m ²	20.874,58 m ²	6	IV-B

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşaa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den de edinilen bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %91,23 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.

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

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 2 parsel yer alan 37.381,65 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış Kuzey Yakası Projesi B1, B2, B3, B4 ve B5 bloklardır.

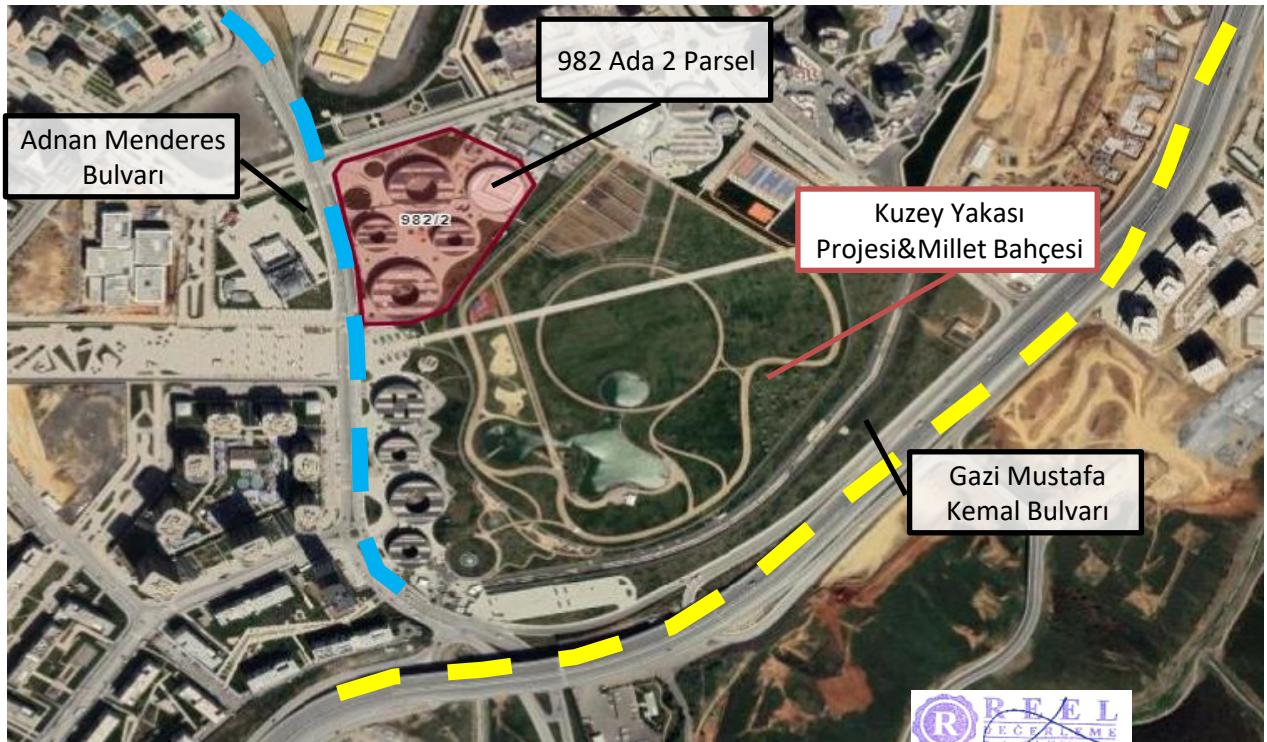
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

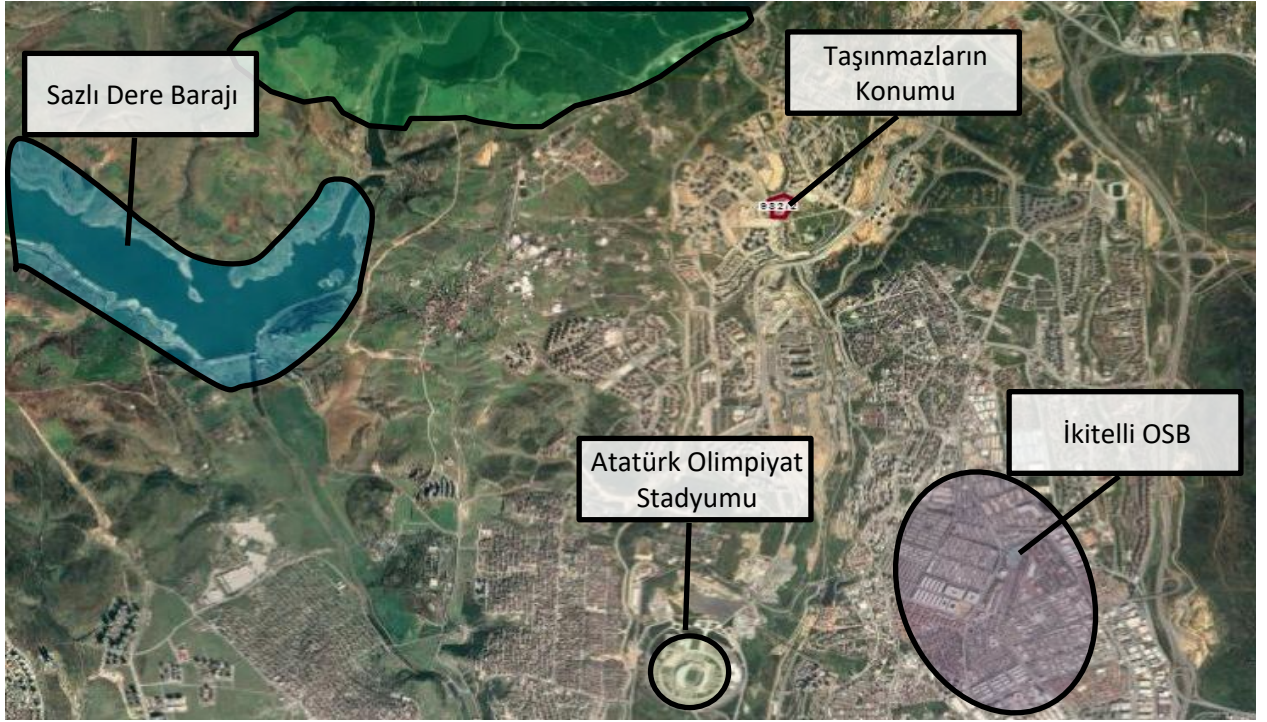
Değerleme konusu taşınmaz; şehrin kuzeybatı kısmında konumlanmış Avrupa Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresinde Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Avrupa Konutları Başakşehir, Olimpa AVM, Nidapark Başakşehir, Merkez Kayaşehir Spor Kulübü, Kayaşehir Millet 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 taşınmaz, 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 kiraathane 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.

İş bu rapor konusu 982 ada 2 parsel üzerinde yer alan B1, B2, B3, B4 ve B5 olmak üzere 5 adet ticaret bloğu bulunmakta olup, Proje için genel inşaat bitmişlik seviyesi %91,23'dir.



3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir.

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 donanımlıken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

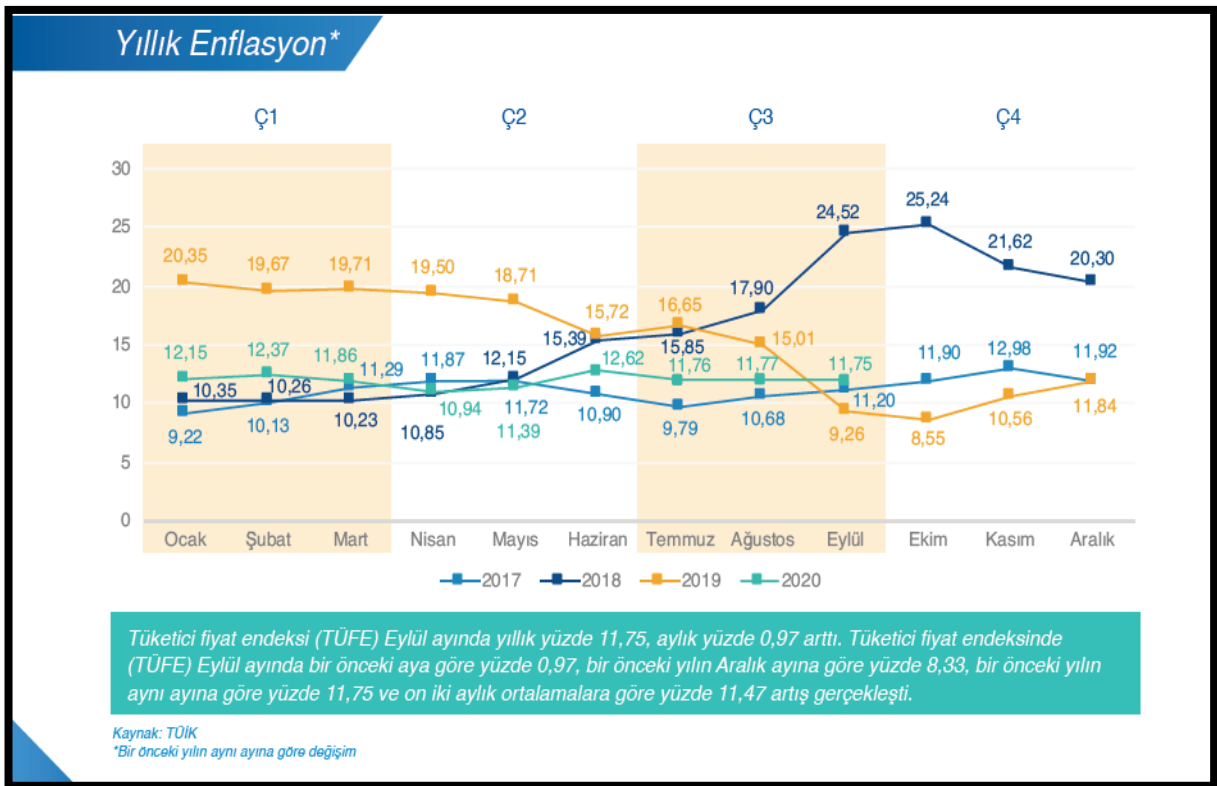
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenmektedir. Tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve BÜroler Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

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.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

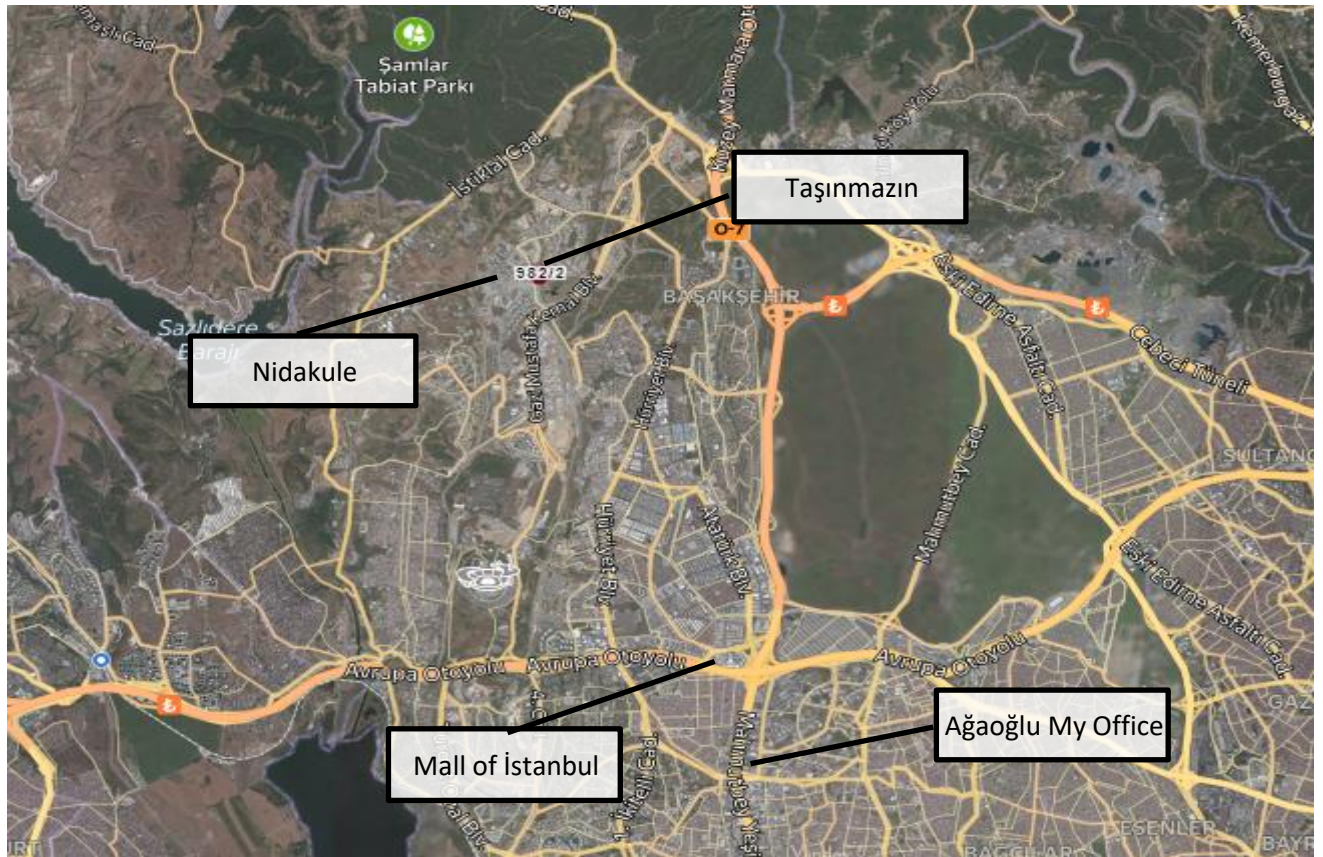
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 982 ada 2 parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

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.

SATILIK

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İlker Gayrimenkul 0 212 809 03 04	1+0	22	860 m ²	13.000.000 TL	15.116 TL/m ²
Turyap Bahçeşehir 0 212 777 34 44	1+1	17	82 m ²	1.090.000 TL	13.293 TL/m ²
Ortalama					14.204 TL/m ²

*** Ağaoğlu My Office 212**



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Noa Real Estate 0 552 420 66 82	1+1	-	85 m ²	875.000 TL	10.294 TL/m ²
Line Emlak 0 212 559 58 88	1+0	4	164 m ²	1.500.000 TL	9.146 TL/m ²
Alf Alliance Liva Basın Ekspres 0 212 471 07 06	1+1	19	87 m ²	750.000 TL	8.621 TL/m ²
Ortalama					9.354 TL/m ²

* **Mall of İstanbul The Office**



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

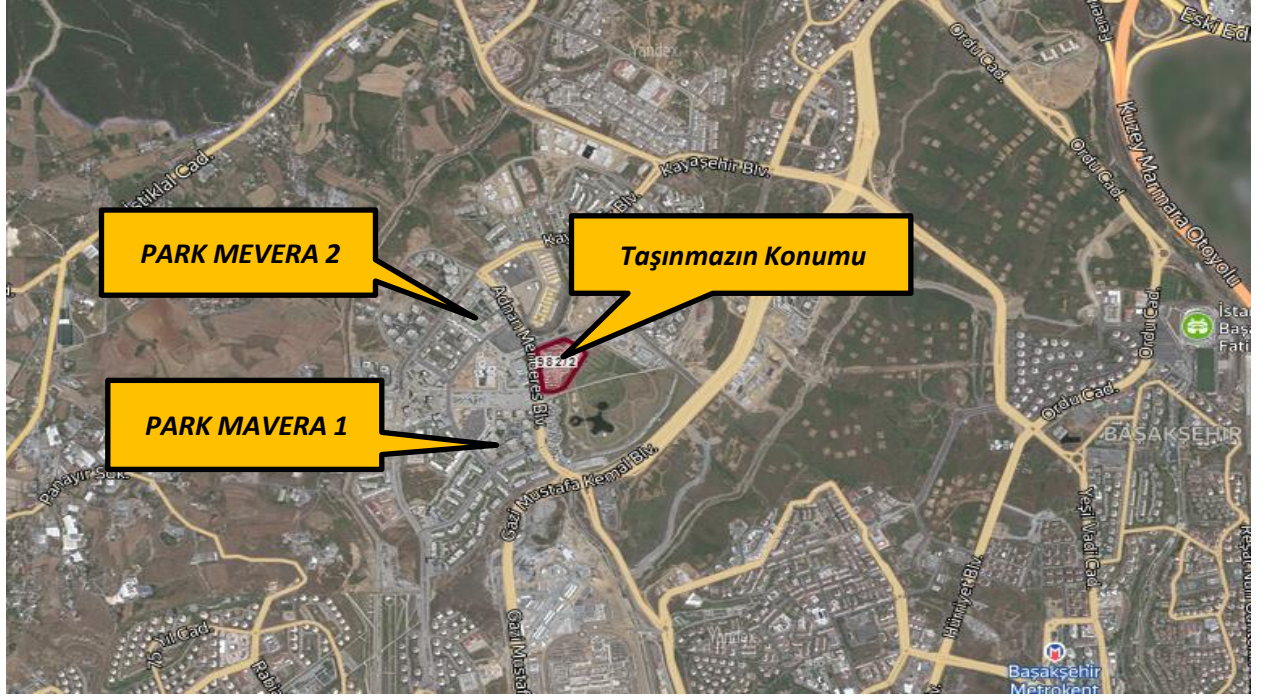
İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İnvest Of City 0 212 809 63 96	5+	12	205 m ²	4.000.000 TL	19.512 TL/m ²
İnvest Of City 0 212 809 63 96	5+	3	124 m ²	2.400.000 TL	19.355 TL/m ²
Torunlar GYO 0 535 350 88 80	1+0	1	192 m ²	3.400.000 TL	17.708 TL/m ²
Ortalama					18.858 TL/m ²

Kuzey Yakası Projesi'nden Emsaller

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak Kuzey Yakası 0 212 687 66 88	1+1	2	111 m ²	1.200.000 TL	10.811 TL/m ²
Altın Emlak Kuzey Yakası 0 212 687 66 88	3+1	2	136 m ²	1.900.000 TL	13.971 TL/m ²
Dünyan Gayrimenkul 0 537 791 78 55	1+0	2	75 m ²	1.200.000 TL	16.000 TL/m ²
Winmark Gayrimenkul 0 530 916 24 83	1+1	1	147 m ²	2.475.000 TL	16.837 TL/m ²
Ortalama					14.405 TL/m ²

Dükkan Emsalleri



1 ÜSTAD GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 796 04 14

Bahçeşehir Park Maveria 1 projesinde zemin konumlu 263 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.150.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	263 .-M ²	4.150.000 .-TL	15.779 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 ADRESS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

Tel 0 (530) 823 75 92

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

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

3 EREN EMLAK

Tel 0 (539) 957 96 44

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

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

4 TURYAP BAŞAKŞEHİR KENT MEYDANI TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (539) 331 00 09

Bahçeşehir Park Maveria 2 projesinde zemin konumlu 490 m²(giriş kat: 270 m², depo:220 m²) kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 5.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	490 .-M ²	5.500.000 .-TL	11.224 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

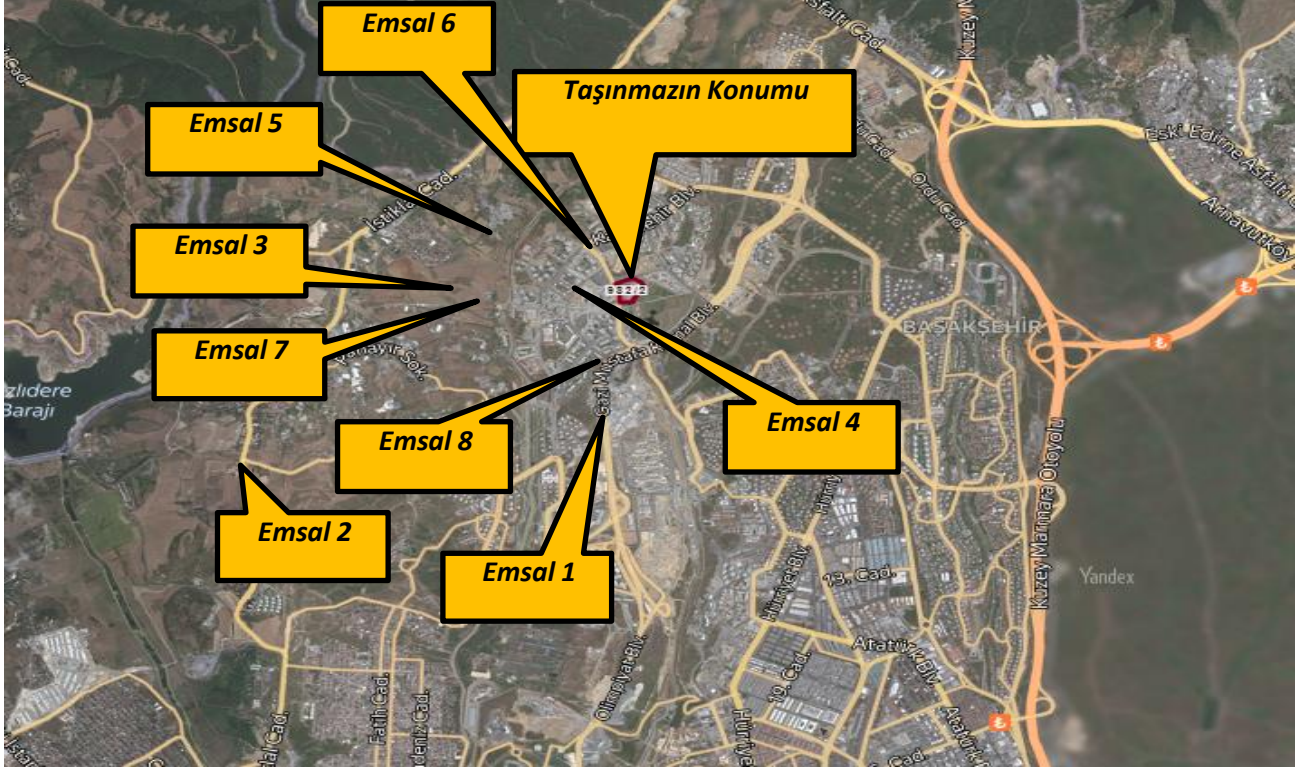
5 TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (506) 107 43 54

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

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

Arsa Emsalleri



1 WHITE TREE İSTANBUL

Tel 0 (535) 033 02 42

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

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

2 KORONDO ARSA GELİŞTİRME

Tel 0 (532) 310 95 10

Taşınmazların yakınında bulunan 158 ada 1 ve 2 parseller Kanal İstanbul Planı güzergahında olarak satışa sunulmuş olup, halihazırda imar planı bulunmamaktadır. 53.250 m² alanlı 2 adet arsa 119.812.500 TL bedel ile satılıktır.

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

3 YEKSMART GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 484 77 13

Taşınmazların yakınında bulunan konut imarlı olduğu belirtilen 43.520 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 195.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	43520 .-M ²	195.000.000 .-TL	4.481	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

4 İLGİLİSİ

Tel 0 555 222 00 23

Taşınmazların yakınında bulunan 1903 ada 1 parselde konumlu, Emsal: 1.00, olarak beyan edilen 5.000 m² konut lejantlı arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5000 .-M ²	25.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 DUYAR GAYRİMENKUL

Tel 0 530 958 78 90

Taşınmazların yakınında bulunan 1866 ada 1 parsel, E=1.00 konut imarlı olduğu belirtilen net 8.230 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	8230 .-M ²	40.000.000 .-TL	4.860 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 AKDENİZ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 597 73 53

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

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

7 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 783 35 67

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

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

8 TURYAP BAŞAKŞEHİR 3.ETAP

Tel 0 (212) 471 14 71

Başakşehir Kayabaşı'nda 7000 m² alanlı olarak pazarlanan, Emsal=1.00, 5 kat, toplu konut alanında kaldığı beyan edilen arsa için 40.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	7000 .-M ²	40.000.000 .-TL	5.714 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

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 m² satış değerlerinin 1500.-TL/m² - 6.000.-TL/m² 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, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 3.200.-TL olarak takdir edilmiştir. Değer takdir edilirken arsanın imar fonksiyonunu değiştirmiş olması ve yapılaşma yoğunluğunda herhangi bir değişiklik olmaması gibi hususlar dikkate alınmıştır.

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, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

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 bulunulmaktadır.

		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-4	E-5	E-8
SATIŞ FİYATI		25.000.000	40.000.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	37.381,65 m ²	5.000	8.800	7.000
BİRİM M ² DEĞERİ		5.000	4.545	5.714
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E:0,15	E=1.00	E=1.50	E=1.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ÇOK İYİ -25%	İYİ -20%
FONKSİYON		Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T6	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-42%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.105	3.125	2.636	3.554

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
982	2	37.381,65	3.105	116.070.023 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				116.070.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Nidakule Kayaşehir	Ağaoğlu My Office 212	Mall Of İstanbul The Office
SATIŞ FİYATI		1.090.000	750.000	3.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	82	87	192
BİRİM M ² DEĞERİ		13.293	8.621	17.708
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA İYİ	BENZER	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-20%
KONUM		BENZER	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-22%	-18%	-22%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-28%	-52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.320	10.303	6.245	8.413

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		4.150.000	3.450.000	5.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	263	210	490
BİRİM M ² DEĞERİ		15.779	16.429	11.224
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				DEPOLU DÜKKAN
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		13%	12%	32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.000	17.752	18.433	14.816

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 3.105.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IVB yapı sınıfına ait birim maliyet 2.300 TL/m² ve VB yapı sınıfına ait birim maliyet 3.600.-TL/m²'dir. 2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 2.408,06.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan tüm B3, B4 ve B5 bloklar için birim m² maliyeti 2.300 TL/m²; B1 ve B2 blokları için 3.600.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
982 ada 2 parsel								
B1 Blok	3.600	.-TL/M ²	X	26.373,61	M ²	=	94.944.996	.-TL
B2 Blok	3.600	.-TL/M ²	X	16.634,48	M ²	=	59.884.128	.-TL
B3 Blok	2.300	.-TL/M ²	X	11.730,81	M ²	=	26.980.863	.-TL
B4 Blok	2.300	.-TL/M ²	X	11.435,55	M ²	=	26.301.765	.-TL
B5 Blok	2.300	.-TL/M ²	X	20.874,58	M ²	=	48.011.534	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	256.123.286	.-TL

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

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

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %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 (Blokaların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan inşaat ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 256.123.286
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 12.806.164
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 268.929.450
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 8.067.884
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 276.997.334
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 13.446.473
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 290.443.806
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 91,23%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 252.704.668

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	116.070.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	276.997.334 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) =	13.446.473
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5) =	19.653.367 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	426.167.173 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	426.167.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	276.997.334 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	91,23%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	252.704.668 TL

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) = 91,23%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 66,16%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 19.653.367 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 66,16%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 13.003.387 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 13.446.473 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 66,16%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ = 8.896.679 .-TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	116.070.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	252.704.668	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	8.896.679	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	13.003.387	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 390.674.733	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 390.675.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	426.167.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	390.675.000

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 %15,00 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 başlamış 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 %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %18,00 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 m², dükkan alanı 16.594,40 m², otel alanı 23.254,90 m² olmak üzere toplam 82.780,67 m²'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 8.320.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %20 ve üçüncü yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 17.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %20 ve üçüncü yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~744.790.412-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da 463.220.302 TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	463.220.302 .-TL
---	-------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

(982 ADA 2 Parsel)

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	116.070.000
---------------------------	-------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	390.675.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	426.167.000

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	463.220.302
--	-------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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 ofis,dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki talep edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer rapor eklerinde sunulmuştur. Değer takdirinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen eklenti ve tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.

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'i 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 (beşyüzkırküçmilyonaltıyüzonaltıbinüçyüzellisekiz 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 2 nolu parselde 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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmaz proje niteliğindedir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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 ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 982 ada 2 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut 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.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

27.07.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
390.675.000	460.996.500
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
463.220.302	546.599.957

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.