

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2008057
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 1444 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN METROKENT PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAŞAK MAHALLESİ HÜRRİYET BULVARI CADDESİ 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1 PARSEL, 1444 ADA 1 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Metin EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## **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 Başakşehir İkitelli 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Metrokent Projesi) değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Başakşehir İkitelli 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Metrokent Projesi) değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008057 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı 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 önce rapor 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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (METROKENT PROJESİ)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ, ADA: 1442-1443-1444 PARSEL:1
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.
İMAR DURUMU	EMSAL: 1,50, YENÇOK: 32 m., "KONUT+TİCARET ALANI"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	272.215.858,70 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	899.508.600,31 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	234.147.943,36 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

1442 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: İKİTELLİ-1 M
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1442
Parsel No	: 1
Alanı	: 37169,24 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 25831
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 763
Tapu Tarihi	: 17.09.2020



**1443 ADA 1 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : İKİTELLİ-1 M  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1443  
Parsel No : 1  
Alanı : 19802,95 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 25834  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 766  
Tapu Tarihi : 17.09.2020

**1444 ADA 1 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : İKİTELLİ-1 M  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1444  
Parsel No : 1  
Alanı : 6502,13 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : İSTANBUL BAŞAKŞEHİR FUTBOL KULÜBÜ ANONİM ŞİRKETİ  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 26048  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 768  
Tapu Tarihi : 15.10.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.10.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **1442 Ada 1 Parsel ve 1443 Ada 1 Parsel Üzerinde;**

#### **Beyan:**

\*Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler İle Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/11/2014-18361

#### **İrtifak:**

İrtifak A. H: Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü lehine 634.72m<sup>2</sup> lik irtifak hakkı 25/04/2003-3644

### **1444 Ada 1 Parsel Üzerinde;**

#### **Beyan:**

\*Askeri güvenlik bölgesi içindedir. 30/11/1998-11438

\*01/05/2000 SAYI: 623 Evrak İkitelli 89 dosyadadır. 01/05/2000 - 623

#### **İpotek:**

\*TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 60000000.00 TL 1/0.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. 13/04/2017-7878

\*TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 100000000.00 TL 2/1.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. 19/07/2019-17187( Söz konusu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde değildir. Malik ile hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmenin 6-1 maddesi kapsamında tapu devrinin Emlak Konut adına yapılacağı zaman üzerindeki tüm takyidatlardan ari bir şekilde devredileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteğin kaldırılması gerekmektedir. Protokol gereği ilgili ipotek kaldırıldıktan sonra taşınmazın "Proje" başlığında portföye alınmasında sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir

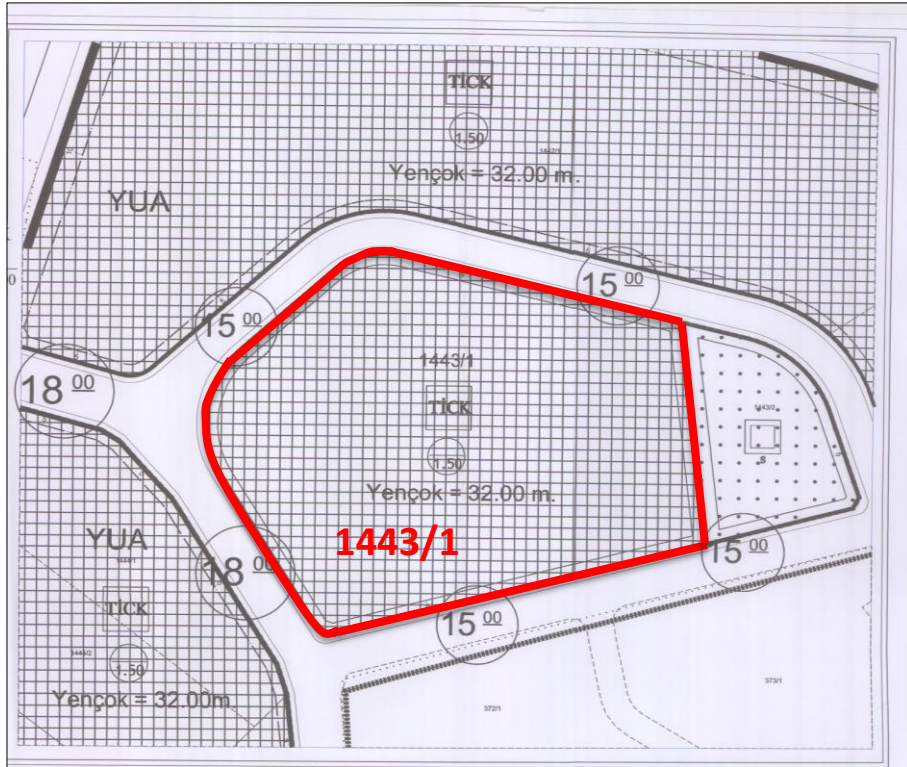
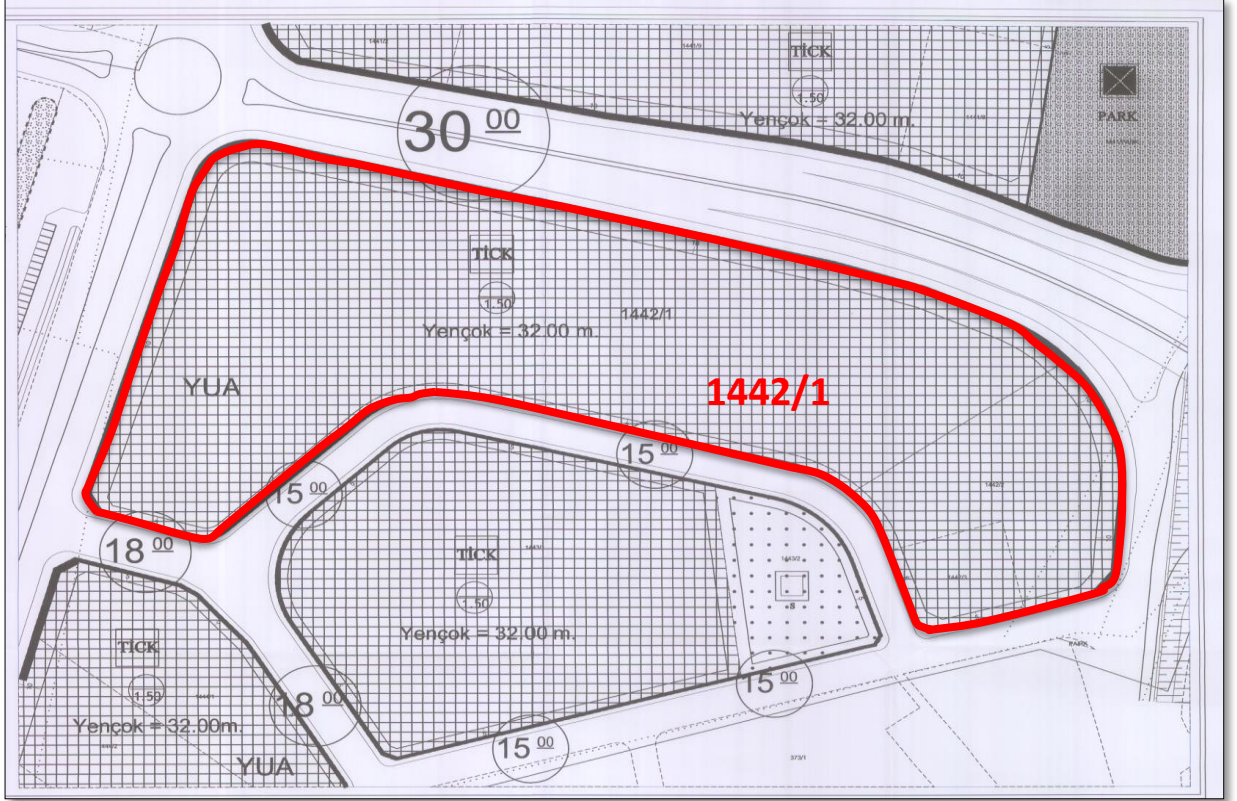
## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

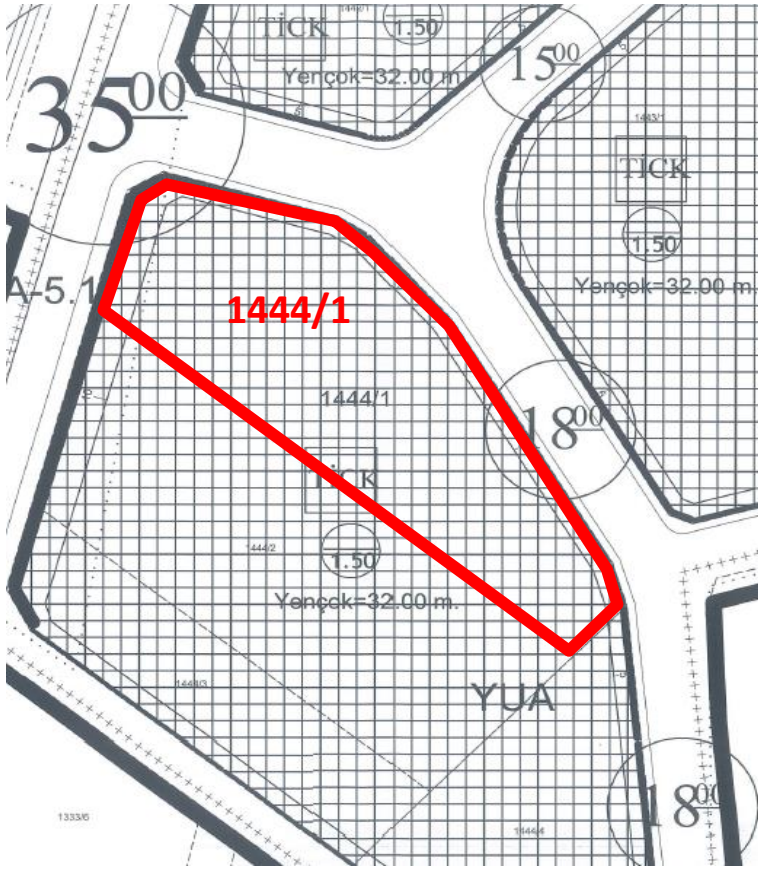
Değerlemeye konu 1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsellerin mülkiyeti 17.09.2020 tarihinde 25834 yevmiye numarası ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.1444 ada 1 parselin imar uygulaması nedeni ile 15.10.2019 tarih 26048 yevmiye ile tescil edilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu parseller 1/1000 ölçekli 21.02.2019 tasdik tarihli Başak Mahallesi 91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59 Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Plan kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, E: 1,50, Yençok: 32.00 m olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.





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

Değerlemeye konu parselin son 3 yıllık dönemde, 21.02.2019 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91Ha'lık Rezerv Yapı Alanınının 59Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. 15.10.2019 tarihinde imar uygulaması sonucu oluşmuşlardır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

1444 ada 1 parselin yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Parsel üzerinde bir adet blok bulunmaktadır. 1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için alınmış ruhsat bulunmamaktadır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA	PARSEL	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)	
1444	1	24.09.2020	629	YENİ YAPI	60	4C	3.180,92	2.942,12	11.246,37	17.369,41	

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

1444 ada 1 parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır.

1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır.

### **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen**

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

1444 ada 1 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

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

Etkin Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. - Cumhuriyet Mh. 1991 Sk. Beycenter Blok No:2/4  
Esenyurt/İSTANBUL

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

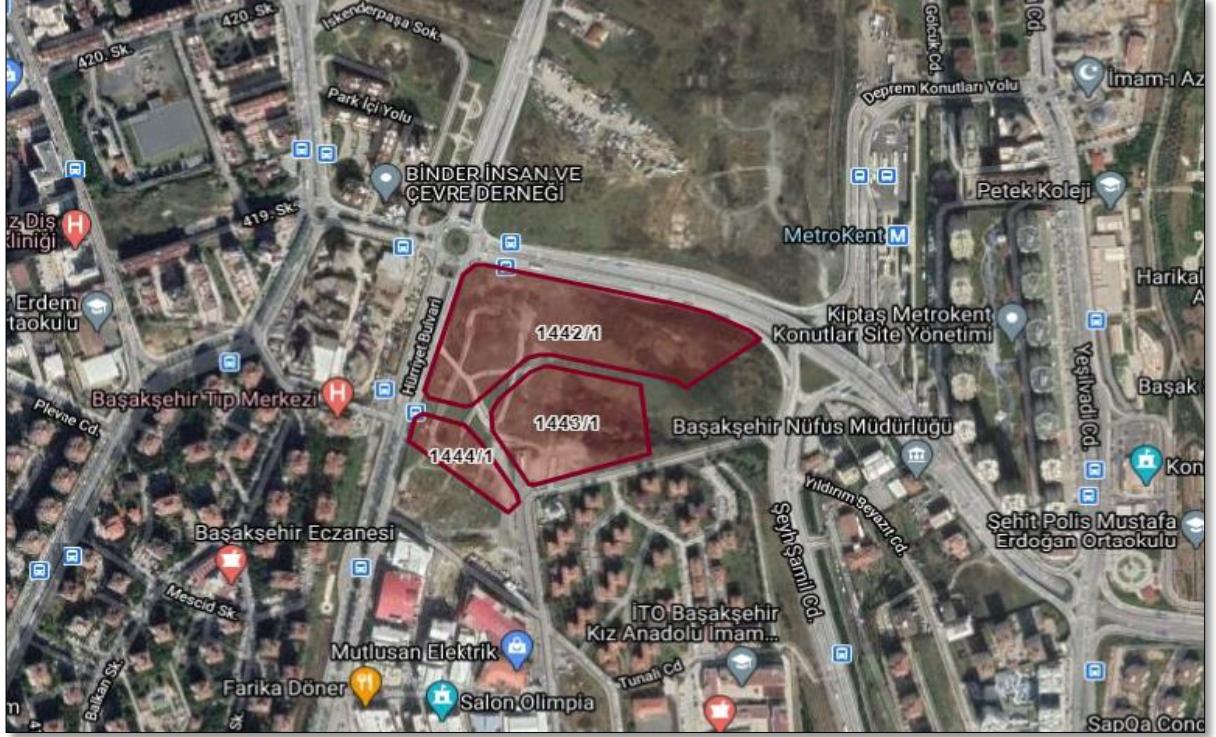
#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde yer almakta olup taşınmazlardan 1442 ada 1 parselin yüzölçümü 37169,24 m<sup>2</sup>, 1443 ada 1 parselin yüzölçümü 19802,95 m<sup>2</sup>, 1444 ada 1 parselin yüzölçümü 6502,13 m<sup>2</sup> olup parseller "Arsa" niteliğindedir. Parseller geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde, topoğrafik olarak eğimli yapıda olup, parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1444 ada 1 parsel üzerinde konut+ticaret projesi geliştirmek için ruhsat alınmıştır. İnşaata henüz başlanmamıştır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Mahmutbey Kavşağı'ndan sırasıyla İkitelli Caddesi ve Hürriyet Bulvarı takip edilir. Yaklaşık 4 km ilerledikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur. Yakın çevresinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, İbn Haldun Üniversitesi, Emlak Konut Başakşehir Kayabaşı Evleri, Kayaşehir Millet Bahçesi bulunmaktadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 5 km, D-100 Karayolu'na takribi 12 km, İstanbul Havalimanı'na takribi 25 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 30 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 35 km uzaklıktadır.





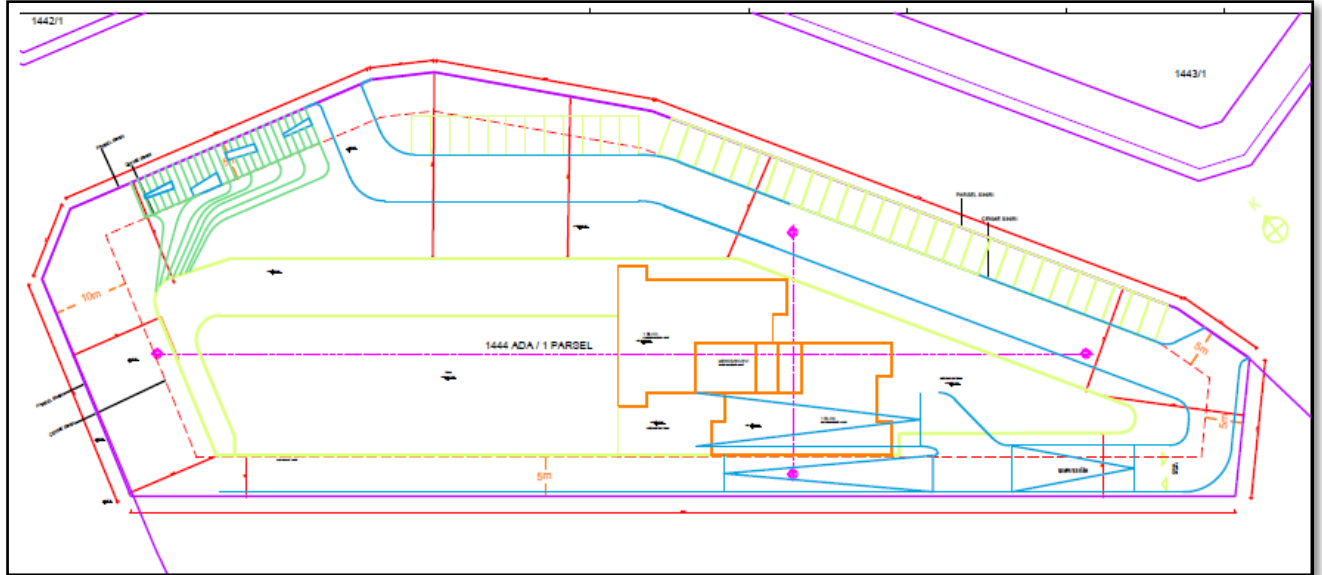
### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde yer almakta olup taşınmazlardan 1442 ada 1 parselin yüzölçümü 37169,24 m<sup>2</sup>, 1443 ada 1 parselin yüzölçümü 19802,95 m<sup>2</sup>, 1444 ada 1 parselin yüzölçümü 6502,13 m<sup>2</sup> olup parseller "Arsa" niteliğindedir. Parseller geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde, topoğrafik olarak eğimli yapıda olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1444 ada 1 parsel üzerinde konut+ticaret projesi geliştirmek için ruhsat alınmıştır. Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre parsel üzerinde 1 adet blok bulunmakta ve 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşmakta olup toplam 60 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **Toplam inşaat alanı 17.369,41 m<sup>2</sup> dir.**

**1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır.**

### VAZİYET PLANI (1444 ADA 1 PARSEL)



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

1444 ada 1 parsel için ruhsat alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsat geçerliliğini korumaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

#### **4.1.2 - 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 mahallerinden 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 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**

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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

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

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

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

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

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, 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**

- \* Tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yeni açılan şehir hastanesine yakın konumdadır.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- \* Ulaşım imkanları iyidir.
- \* Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat henüz başlamamıştır.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

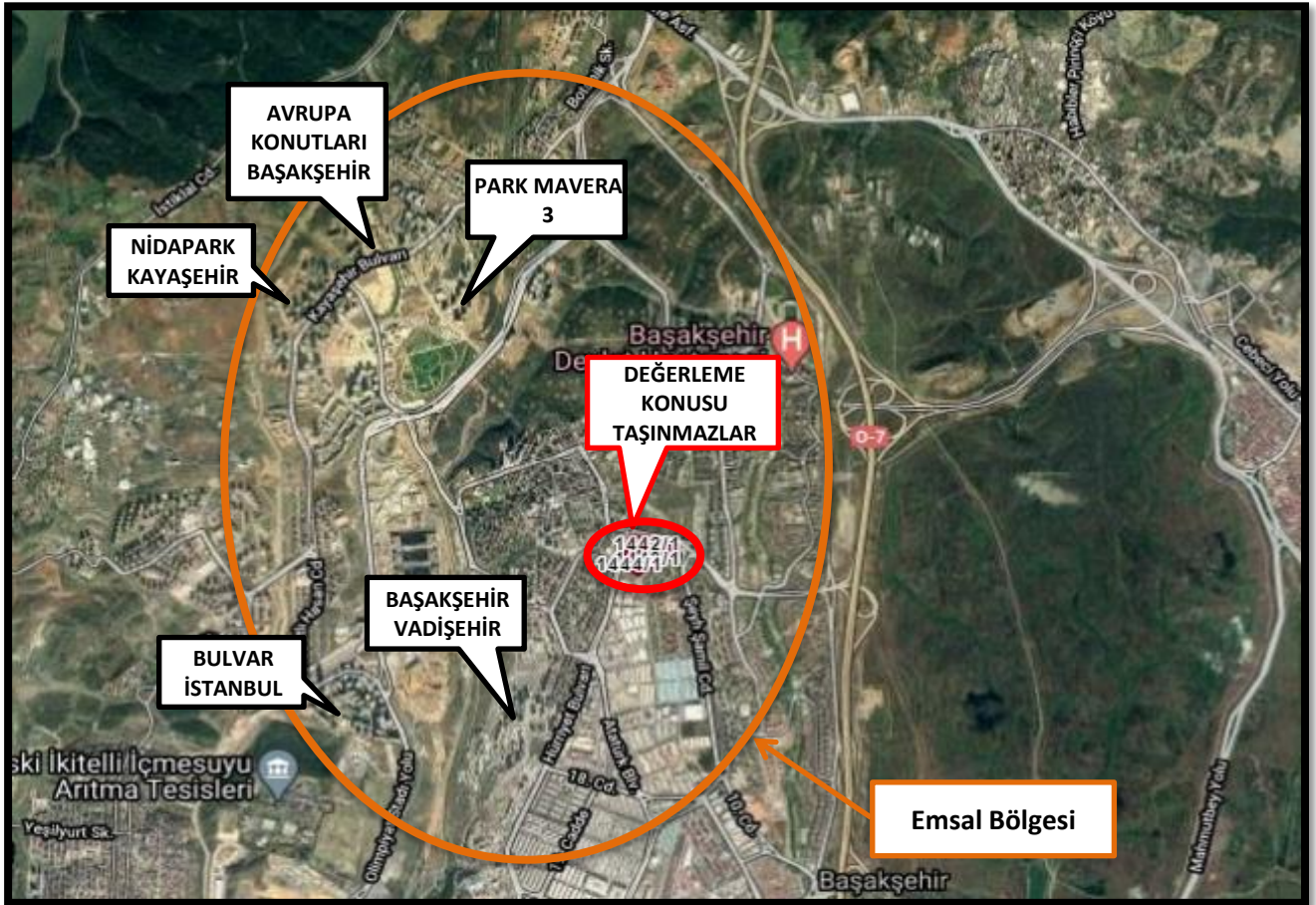


## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin ( dükkan, konut ) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı



## Arsa Emsalleri

### 1 İcradan Satılık Arsa

Ziya Gökalp (İkitelli-II) Mahallesi'nde konumlu 64.339,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü emsal: 1,50 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip arsa için 186.600.000 TL muhammen bedel takdir edilmiş olup, 18.10.2018 tarihinde satılmıştır. (1425 ada (e:4) 9 parsel)

<b>SATILIK</b>	64.339 .-M <sup>2</sup>	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

### 2 Başakşehir Belediyesi'nden Satılık

Ziya Gökalp (İkitelli 2) Mahallesi'nde konumlu emsal: 1,5 konut imarlı 90.083,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 238.750.000 TL olarak takdir edilmiş olup, 28.06.2018 tarihinde arsaların ihalesi yapılmıştır. (1426 ada (e:4) 8-9-10-11 parsel)

<b>SATILIK</b>	90.084 .-M <sup>2</sup>	238.750.000 .-TL	2.650 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

### 3 REALITY WORLD - 0532 516 66 76

Taşınmaza yakın konumda imarsız bölgede yer alan 127 ada 2 parsel satılıktır. ~9.620 m<sup>2</sup> alanlı olup, 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILMIŞ</b>	9620 .-M <sup>2</sup>	15.000.000 .-TL	1.559 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

### 4 TURYAP BAŞAKŞEHİR 1.ETAP - 0532 645 55 89

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

<b>SATILIK</b>	12825 .-M <sup>2</sup>	26.750.000 .-TL	2.086 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### 5 BERAT GAYRİMENKUL&DANIŞMANLIK - 0 212 487 60 10

Başakşehir Mahallesi'nde, konumu belirtilmemiş olup ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa ~930 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 6.975.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	930 .-M <sup>2</sup>	6.975.000 .-TL	7.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 6 BAĞCIOĞLU EMLAK - 0 212 488 18 80

Başakşehir Mahallesi'nde, Metrokent'in karşısında konumlu, ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen arsa ~950 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Emsal=1.50 olarak belirtilmiş olup 7.600.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	950 .-M <sup>2</sup>	7.600.000 .-TL	8.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## Konut Emsalleri

### \* NİDAPARK KAYAŞEHİR



Nidapark Kayaşehir projesi Nidakule, Zümrüt, Elmas ve Yakut olmak üzere 4 etaptan oluşmaktadır. Nidakule Kayaşehir A+ ofis bloğudur. Zümrüt etabı 2+1 ve 3+1 olmak üzere 319 daire 3 konut bloğundan oluşmakta olup cadde dükkanlarının bulunduğu ticari ünite bloğu bulunmaktadır. 7 bloktan oluşan Nidapark Kayaşehir Yakut'ta 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 470 daire yer almaktadır. Nidapark Kayaşehir Elmas daha az katlı üç blokta 4+1 ve 5+1 olmak üzere 54 daireden oluşmaktadır. Nidakule inşaatı devam etmekte olup, diğer etaplarda 2019 yılında oturma başlamıştır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
İnvestate 0 212 488 77 71	2+1 11. kat (Zümrüt)	115m <sup>2</sup>	990.000 TL	8.609 TL/m <sup>2</sup>
Emir Emlak 0 532 485 55 36	3+1 12. kat (Yakut)	174m <sup>2</sup>	1.650.000 TL	9.483 TL/m <sup>2</sup>
Worldwide Gayrimenkul 0 212 487 99 99	4+1 4. kat (Elmas)	214m <sup>2</sup>	2.100.000 TL	9.813 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.423 TL/m <sup>2</sup>

### \* BULVAR İSTANBUL



Özülke ve Özkar Ortak Girişimi'nin hayata geçirdiği Bulvar İstanbul projesi 2 etapta 1.555 konuttan meydana gelmektedir. Bulvar İstanbul'da 1+1 daireler 113m<sup>2</sup>-122m<sup>2</sup>, 2+1 daireler 125m<sup>2</sup>-144m<sup>2</sup>, 3+1 daireler 150m<sup>2</sup>- 193m<sup>2</sup>, 4+1 daireler 174m<sup>2</sup>- 222m<sup>2</sup>, 5+1 daireler 240m<sup>2</sup>- 276m<sup>2</sup> alana sahiptir.2016 yılında oturma başlamıştır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Geylani Gayrimenkul 0 212 803 19 00	2+1 3. kat	139m <sup>2</sup>	940.000 TL	6.763 TL/m <sup>2</sup>
Eskidji Gayrimenkul 0 531 822 79 26	3+1 1. kat	168m <sup>2</sup>	1.095.000 TL	6.518 TL/m <sup>2</sup>
Piramit Emlak 4.Etap Başakşehir 0 212 487 05 20	4+1 2. kat	205m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	7.317 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				6.904 TL/m <sup>2</sup>

### \* AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR



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

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
2E Gayrimenkul 0 212 696 60 59	2+1 17. kat	135m <sup>2</sup>	1.100.000 TL	8.148 TL/m <sup>2</sup>
Botanik Gayrimenkul 0 212 401 69 79	3+1 21. kat	168m <sup>2</sup>	1.670.000 TL	9.940 TL/m <sup>2</sup>
Marde Gayrimenkul 0 212 576 76 96	4+1 7. kat	215m <sup>2</sup>	2.350.000 TL	10.930 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.884 TL/m <sup>2</sup>

### \* PARK MAVERA 3



Park Maveria 3 projesi 50 bin 696 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilmiştir. Dokuz blok ve toplam 723 daireden oluşan projede 2+1'ler brüt 124m<sup>2</sup>-159m<sup>2</sup>, 3+1'ler 169m<sup>2</sup>-233m<sup>2</sup>, 4+1'ler 207m<sup>2</sup>-293m<sup>2</sup>, 5+1'ler 220m<sup>2</sup>- 262m<sup>2</sup> alana sahiptir. Oturma başlamıştır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Century21 Albayrak 0 212 488 22 00	2+1 11. kat	135m <sup>2</sup>	1.220.000 TL	9.037 TL/m <sup>2</sup>
Marde Gayrimenkul 0 212 576 76 96	5+1 12. kat	226m <sup>2</sup>	2.680.000 TL	11.858 TL/m <sup>2</sup>
Vilayet Gayrimenkul 0 212 697 03 03	5+1 6. kat	255m <sup>2</sup>	2.820.000 TL	11.059 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				10.909 TL/m <sup>2</sup>

**\* BAŞAKŞEHİR VADIŞEHİR**



Vadişehir projesi 650 konut ve 60 ticari üniteden meydana gelmektedir. 2+1 ve 3+1 tip daire ve 4+1 konak tipi dairelerin yer aldığı projede dairelerin alanları 127 m<sup>2</sup> ile 216 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. 2018 yılında oturma başlamıştır.

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ**

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
İlker Emlak 0 212 809 03 04	3+1 10. kat	154m <sup>2</sup>	1.380.000 TL	8.961 TL/m <sup>2</sup>
Tam Nokta Başakşehir 0 212 610 07 07	3+1 1. kat	176m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	8.523 TL/m <sup>2</sup>
İstanbul Emlak Ajansı 0 532 113 27 10	4+1 Giriş. kat	213m <sup>2</sup>	1.925.000 TL	9.038 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.849 TL/m <sup>2</sup>

**Dükkan Emsalleri**

**1 REMAX EXTRA1**

Tel 0 212 671 77 78

Başakşehir Vadişehir projesinde sokak cepheli 300 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan iki katlı taşınmaz için 3.850.000.-TL istenildiği, ön kullanım alanının olduğu bilgisi edinilmiştir. 7.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	3.850.000 .-TL	12.833 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**2 YENİ YAPI GAYRİMENKUL- BAŞAKŞEHİR- KAYAŞEHİR**

Tel 0 212 488 61 66

Yeni inşa edilmiş Referans Konutları projesinde Yeşilvadi Caddesi cepheli 36 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 1.655.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Dükkan alanı çok küçük olduğu için birim m<sup>2</sup> değeri yüksektir.

<b>SATILIK</b>	36 .-M <sup>2</sup>	1.655.000 .-TL	45.972 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 3 BOĞAZIÇI EMLAK

Tel 0 507 419 89 99

Metrokent Sitesinde cadde cephe 218 m<sup>2</sup>(giriş kat:115 m<sup>2</sup>,depo:113m<sup>2</sup>) alanlı olarak pazarlanan iki katlı taşınmaz için 5.950.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Metrokent Metro durağı karşısında ve yaya-araç sirkülasyonun iyi olduğu caddede yer almaktadır.18.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	218 .-M <sup>2</sup>	5.950.000 .-TL	27.294 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 MAKRO EMLAK

Tel 0 212 488 06 96

Başakşehir 5.Etapta sokak cephe ve Yeşilvadi Caddesinden görünürlüğü olduğu belirtilen 97 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 2.250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. İçerisinde kiracı bulunmakta olup 5.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	97 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	23.196 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 5 KANALİSTAN GAYRİMENKUL

Tel 0212 687 40 40

İbn Haldin Üniversitesi altında yer alan tek dükkan olarak pazarlanmaktadır. 250 m<sup>2</sup> kapalı ve 250 m<sup>2</sup> açık alan kullanımlı olarak beyan edilmiştir. Söz konusu taşınmaz için 4.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	4.750.000 .-TL	19.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 6 KAYAŞEHİR EMLAK DÜNYASI

Tel 0212 777 34 44

Giriş Kayaşehir cadde dükkanlarından 55m<sup>2</sup> düz giriş dükkanıdır. Ana cadde cephe 625.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	625.000 .-TL	11.364 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

### 7 SERRA EMLAK

Tel 0212 500 17 00

Kayaşehir Bulvarı üzerinde Emlak Konut cadde dükkanlarından 50 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan iki katlı (giriş +asma) taşınmaz için 1.700.000.-TL istenildiği ve ayrıca kira getirisinin 5.200 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	1.700.000 .-TL	34.000 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	5.200 .-TL	104 .-TL/M <sup>2</sup>

### 8 ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR

Tel 0 212 488 11 66

Park Maveria 1 sitesinde cadde dükkanlarından 210 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan iki katlı (alt kat:110m<sup>2</sup> +giriş kat:100 m<sup>2</sup>) taşınmaz için 3.470.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. 10.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	3.470.000 .-TL	16.524 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 2500-5.000.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 1444 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m<sup>2</sup> değeri 4320 TL olarak takdir edilmiştir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi şerefiye kriterlerine istinaden diğer arsaların değerleri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 6.000.-TL/m<sup>2</sup> ila 11.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında satışta olduğu görülmüştür.

Dükkan birimleri cadde cephe olarak konumlanmış olup, projedeki dükkanların çoğu şehir hastanesi ile karşılıklı konumdadır. Emsal dükkanların bir kısmı benzer konumda olup, Kayabaşı Bulvarı'nda yer alan emsalin konumu çok daha iyi olarak değerlendirilmiştir.

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) (1444 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 3	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		15.000.000	6.975.000	7.600.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.502,13 m <sup>2</sup>	9.620	930	950
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.559	7.500	8.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,50	İMARSIZ	E:1,50	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT+TİC	İMARSIZ	KONUT+TİC	KONUT+TİC
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NET RUHSATLI			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		110%	-35%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.320	3.274	4.875	4.800

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1442	1	37.169,24	4.250	157.969.270	158.000.000
1443	1	19.802,95	4.300	85.152.685	85.000.000
1444	1	6.502,13	4.320	28.089.202	28.000.000



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NİDAPARK KAYAŞEHİR	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	PARK MAVERA 3
SATIŞ FİYATI		1.650.000	1.100.000	1.220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	174	135	135
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		9.483	8.148	9.037
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-17%	-18%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-7%	-8%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>8.300</b>	<b>9.009</b>	<b>7.586</b>	<b>8.314</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		3.850.000	5.950.000	4.750.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		300	218	250
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		12.833	27.294	19.000
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN			
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-20%	0%
DİĞER BİLGİLER				AÇIK ALANLI
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -15%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-30%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-40%	-35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>13.560</b>	<b>12.192</b>	<b>16.242</b>	<b>12.257</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 değerlendirme konusu 1444 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu yapılmış olup taşınmaz için 4.320.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. 1442 ada 1 için 4.250.-TL/m<sup>2</sup>, 1443 ada 1 parsel için de 4.300.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. 1444 ada 1 Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaata henüz başlanmamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 1444 ada 1 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

1444 ada 1 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m<sup>2</sup> ile 80.-TL/m<sup>2</sup> arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazın ruhsat proje maliyeti için 70.-TL/m<sup>2</sup> birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Ruhsat Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)
1444	1	6.502,13 m <sup>2</sup>	17.369,41 m <sup>2</sup>	70 TL/ m <sup>2</sup>	1.215.859 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-.TL)
1444	1	28.000.000 TL	+	1.215.859 TL	= 29.215.859 TL
1444 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					29.215.859 TL

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

1444 Ada 1 Parseldeki Projenin Mevcut Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	29.215.859 TL
1442 Ada 1 Parsel ve 1443 Ada 1 Parselin Toplam Değeri (-.TL)	243.000.000 TL
3 Adet Parselin Toplam Mevcut Durum Değeri (-.TL)	272.215.859 TL

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

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

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

#### Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaatla başlamamış 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 edilecek olan Başakşehir İkitelli 2.Etap Projesi kapsamında 1444 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmıştır. Ancak söz konusu proje için icmal listeleri iletilmemiştir. 1441 ada 1 parsel ve 1442 ada 1 parsel için meri yapılaşma koşullarına istinaden emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	NET Parsel ALANI (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
1442	1	TİCARET+ KONUT ALANI	37.169,24	37.169,24	1,50	55.753,86	13.938,47	69.692,33	97.569,26	59.238,48	10.453,85
1443	1	TİCARET+ KONUT ALANI	19.802,95	19.802,95	1,50	29.704,43	7.426,11	37.130,53	51.982,74	31.560,95	5.569,58
1444	1	TİCARET+ KONUT ALANI	6.502,13	6.502,13	1,50	9.753,20	2.438,30	12.191,49	17.369,00	10.362,77	1.828,72
Toplam			63.474,32	63.474,32		95.211,48	23.802,87	119.014,35	166.921,00	101.162,20	17.852,15

1444 ada 1 parsel için tarafımıza gönderilen proje ve ruhsatlar incelendiğinde, Toplam ruhsat alanının 17.369 ,41 m2 olduğu görülmüş toplam satılabilir alan yaklaşık olarak 12.191,49 m2 olarak hesaplanmıştır.

1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel Emsal;1.50, konut+ticaret imarlıdır. Mevcut imar durumuna göre taşınmazların emsal inşaat alanı hesaplanmış olup, toplam satılabilir alanın emsal inşaat alanının %25 fazlası olacağı öngörülmüştür. Her iki parselde de toplam satılabilir alanının %85'inin konut, %15 inin ticaret olacağı kabul edilmiştir. İki parsel üzerinde toplam 90.799,43 m2 satılabilir konut alanı olacağı, 16.023,43 m2 satılabilir dükkan alanı olacağı öngörülmüştür.

Proje bütünü için öngörülen toplam satılabilir alan 119.014 m2'dir.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.300.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında son dönem projenin tamamlanma durumu da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 13.560.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında son dönem projenin tamamlanma durumu da dikkate alınarak % 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 ~1.400.127.956-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki toplam net bugünkü değer 899.508.600.-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>899.508.600</b>	<b>.-TL</b>
---	--------------------	-------------

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %37,00' dir. İstanbul Başakşehir Futbol Kulübü A.Ş. Mülkiyetinde olup, Emlak Konut GYO A.Ş. İle aralarında imzalanan protokole göre, Emlak Konut GYO A.Ş. Arsaları ile birlikte ihale edilecek olup, parseller üzerinde geliştirilecek projede "Şirket Payı Toplam Geliri"nden İstanbul Başakşehir Futbol Kulübü A.Ş. arsasına düşecek bedelen %93'ü İBFK'ne, %7'si "Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait olmak suretiyle paylaşım yapılacaktır.

Nakit akışı hazırlanırken 1444 ada 1 parsel için toplam hasılat geliri ve toplam hasıaltın bugünkü değeri ayrıca hesaplanmıştır. Bu parsel için %37 'lik şirket payı hesaplanarak, bu payın %7'sinin Emlak Kount GYO A.Ş. Hissesine düşen değer olarak hesaplanmıştır.

1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için toplam hasılat geliri ve gelirin net bugünkü değeri hesaplanarak Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen %37'lik değer hesaplanmıştır.

Sözleşmeler kapsamında yapılan bu hesaplamalar doğrultusunda gelir yöntemine göre projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. hisse değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

1444 ADA 1 PARSEL PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞER PAYLAŞIMI 1. SÖZLEŞME		
<b>63,00%</b>	<b>37,00%</b>	<b>TOPLAM</b>
Proje Geliştirici Payı	EMLAK KONUT	
58.050.165 TL	34.092.954 TL	92.143.120 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞER PAYLAŞIMI 2. SÖZLEŞME		
<b>93,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>TOPLAM</b>
<b>İBFK</b>	<b>EMLAK KONUT NİHAİ</b>	
31.706.447 TL	2.386.507 TL	34.092.954 TL

1442 ADA 1 PARSEL VE 1443 ADA 1 PARSEL PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞER PAYLAŞIMI 1. SÖZLEŞME		
<b>63,00%</b>	<b>37,00%</b>	<b>TOPLAM</b>
Proje Geliştirici Payı	EMLAK KONUT	
394.620.824 TL	231.761.437 TL	626.382.261 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ		
<b>1444 ADA 1 PARSEL</b>		2.386.507 TL
<b>1142-1443 ADA 1 PARSEL</b>		231.761.437 TL
<b>TOPLAM</b>		<b>234.147.943 TL</b>

<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA = 234.147.943 .-TL DÜŞEN DEĞER(TL)</b>
--

Taraflar arasında 11.02.2020 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.690.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 625.300.000 TL + KDV ve %37 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 1444 ada 1 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan, diğer değerlendirme konusu parseller için imar durumlarına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;	
3 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	271.000.000 TL
■ Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	272.215.859 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.400.127.956 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	899.508.600 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%37,00)	234.147.943 TL

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

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

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



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

#### **6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Başakşehir İkitelli 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, İntel Konut İnş.A.Ş. (%33,34)&Som Plus Yapı İnş.San.Tic.Ltd.Şti. (%11,11) & Nurgroup Ziraat İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti.(%33,33)&Abdülkerim Elçioğlu Hak Ticaret (%22,22) İş Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 01.02.2020 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.690.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 625.300.000 TL + KDV ve %37,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

Ayrıca tarafımıza ibraz edilen bila tarihli, İstanbul Başakşehir Futbol Kulübü A.Ş. Mülkiyetinde olup, Emlak Konut GYO A.Ş. ile aralarında imzalanan protokole göre, Emlak Konut GYO A.Ş. Arsaları ile birlikte ihale edilecek olup, parseller üzerinde geliştirilecek projede "Şirket Payı Toplam Geliri"nden İstanbul Başakşehir Futbol Kulübü A.Ş. arsasına düşecek bedelen %93'ü İBFK'ne, %7'si "Emlak Konut" a ait olmak suretiyle paylaşım yapılacaktır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 1444 ada 1 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için hali hazırda ruhsat/proje bulunmamaktadır.

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

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

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

Tüm parseller için 01.02.2020 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi bulunmaktadır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının  
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**

**6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup  
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. 1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. 1444 ada 1 parsel üzerinde ise Vakıfbank ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde değildir. Malik ile hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmenin 6-1 maddesi kapsamında tapu devrinin Emlak Konut adına yapılacağı zaman üzerindeki tüm takyidatlardan arı bir şekilde devredileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteğin kaldırılması gerekmektedir. Protokol gereği ilgili ipotek kaldırıldıktan sonra taşınmazın "Proje" başlığında portföye alınmasında sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir

**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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi bulunmakta olup, 1442 ada 1 parsel ve 1443 ada 1 parsel için hasılat paylaşımı sözleşmelerinin hazırlanmış olmasına karşın , mimari-statik vb. projelerin onaylanmamış olması, henüz yapı ruhsat belgelerinin alınmamış olması durumları dikkate alınarak "ARSA" başlığı altında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

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

3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
272.215.859	321.214.713
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
899.508.600	1.061.420.148
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
234.147.943	276.294.573

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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