

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ 189 ADA 35
PARSEL'DE YER ALAN
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.12.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 16.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 17.12.2021 |
| RAPOR NO | EML-2109063 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ 189 ADA 35 PARSEL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ, ATAY CADDESİ, ŞENOL GÜNEŞ BULVARI KESİŞİMİ 189 ADA 35 PARSEL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Değerleme Uzmanı-Ahmet İPEK (Lisans No:411627) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 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** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Ruhsatlar
- Ek 8** - Çarşaf Listeler
- Ek 9** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Tablosu
- Ek 10**- 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 Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi Kentsel dönüşüm projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin (Emlak Konut GYO Tarafından gönderilen çarşaf listeler esas alınarak) 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 belirttiği 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 Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi Kentsel dönüşüm projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin (Emlak Konut GYO Tarafından gönderilen çarşaf listeler esas alınarak) anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2109063 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporları bilgisi aşağıdaki gibidir.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|--|---------|
| Rapor Numarası | EML-2001034 | EML-2008070 | |
| Rapor Tarihi | 13.01.2020 | 31.12.2020 | |
| Rapor Konusu | 1 Adet Arsa | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ 189 ADA 35-36 PARSEL'DE YER ALAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ | |
| Raporu Hazırlayanlar | Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | Metin EVLEK Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 27.912.025.-TL | 61.185.243.-TL | |

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|-----------------------------------|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE 189 ADA 35 PARSEL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 17.12.2021 |

| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
|---|--|
| TAPU BİLGİLERİ | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ 189 ADA 35 PARSEL |
| İMAR DURUMU | 189 ADA 35 PARSEL: EMSAL: 2,00, YÜKSEKLİK: ZEMİN + 9 KAT, TİCARET + KONUT |
| MEVCUT KULLANIM | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ BULUNMAKTADIR. |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ) | |
|--|-------------------|
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | 191.910.000,00 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 447.555.654,62 TL |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 189 ADA 35 PARSEL | |
|-------------------|--|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : ÜMRANIYE |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : SİTE |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : KAPANAĞILI |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 189 |
| Parsel No | : 35 |
| Alanı | : 11.828,44 |
| Vasfı | : ARSA |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Hisse Oranı | : TAM |
| Yevmiye No | : 3540 |
| Cilt No | : 7 |
| Sayfa No | : 628 |
| Tapu Tarihi | : 29.01.2021 |

Değerlemeye konu taşınmazın eski ada-parseli 189 ada 4 parsel olup 189 ada 32 parsel ile tevhid edilerek 189 ada 34 parsel olmuştur. Daha sonra 25.12.2020 tarihinde 189 ada 34 parsel ifraz edilerek 189 ada 35 ve 36 parseller olmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 01.10.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Takbis belgesine göre değerlendirme konusu 189 ada 35 parsel sayılı taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

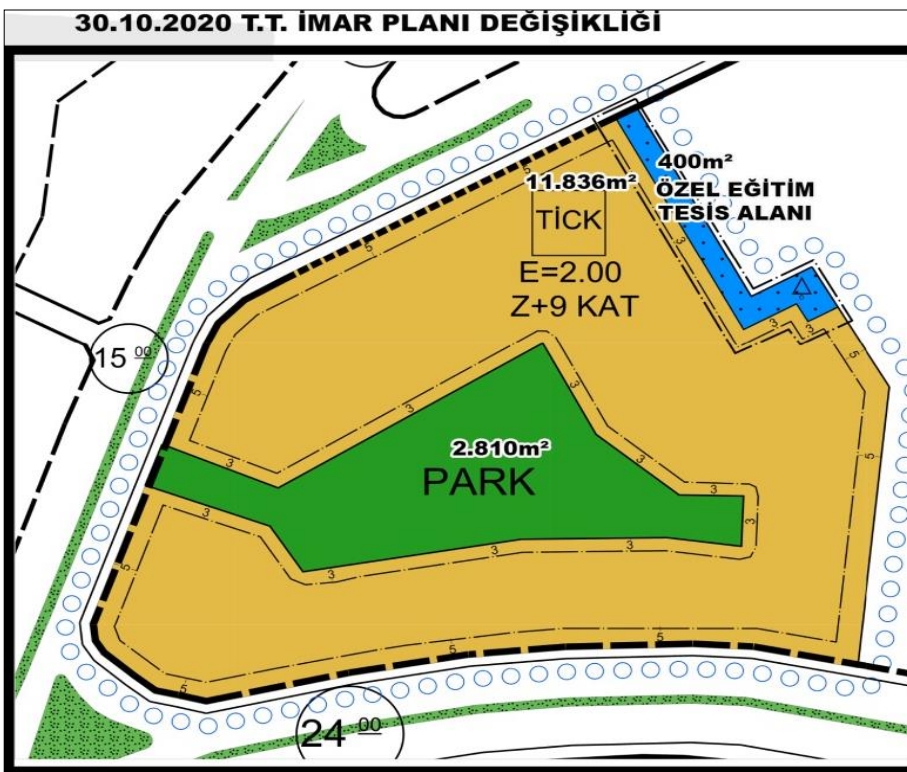
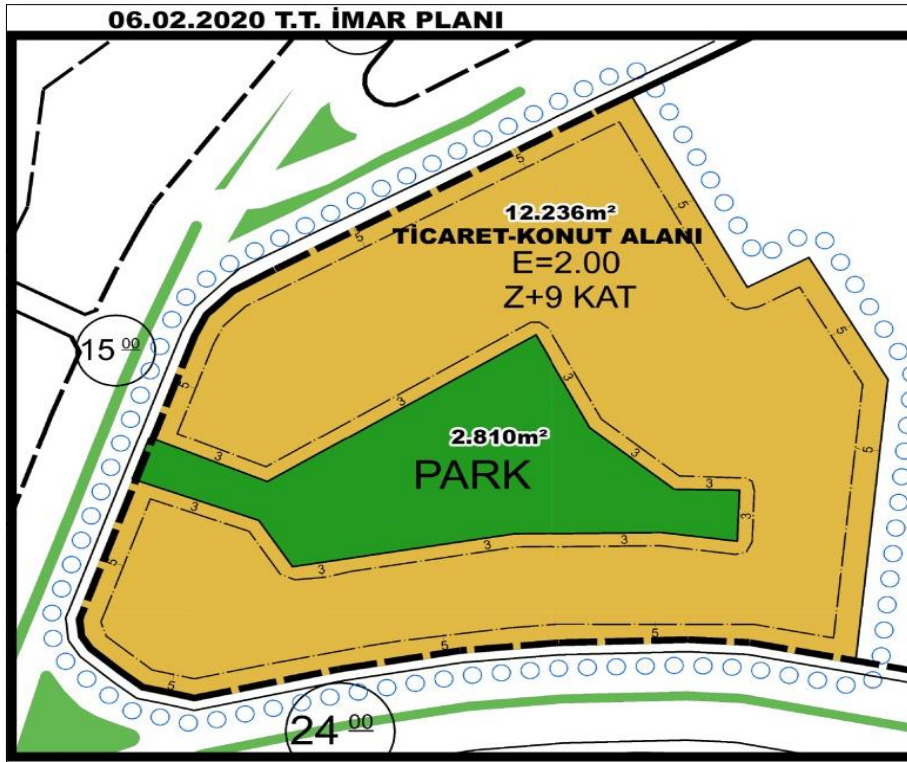
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde son üç yılda bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın eski ada-parseli 189 ada 4 parsel olup 13.10.2020 tarihinde 189 ada 32 parsel ile tevhid edilerek 189 ada 34 parsel olmuştur. 189 ada 4 parsel alanı 13.886,58 m2 iken 189 ada 34 parsel alanı 12.124,14 m2 olmuştur. 25.12.2020 tarihinde 189 ada 34 parsel de uygulama görerek 189 ada 35 ve 36 parsel olmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz konut+ticaret alanında kalmakta olup Yapılaşma koşulları Emsal:2.00, Z+9 Kattır. Değerleme konusu taşınmaz; 13.02.1998 - 15.03.1999 - 17.04.2012 - 18.11.2012 - 15.05.2015 - 16.02.2016 - 21.04.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına, 23.01.2019 tasdik tarihli Ümraniye Ataşehir Göztepe Raylı Sistem Hattı ve Yol Düzenlemesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ve 06.02.2020 tasdik tarihli İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 30.10.2020 tarihli imar planı değişikliği ile Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen de Özel Eğitim Tesis Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:2.00, Z+9 Kattır. Parsel ifraz olarak kamusal alanlardan ayrılmış net imar parseli olmuştur.



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

Değerleme konusu taşınmaz " 13.02.1998 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz 1998 tarihli imar planına göre Belediye Sağlık Tesis Alanı lejandına sahiptir.

Ümraniye Belediyesi'nden 08.09.2020 tarihli alınan yazılı imar durumuna göre, 189 ada 4 parsel 189 ada 32 parsel ile tevhid edilmeden uygulama yapılamayacaktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.02.2020 tarihli ve E.31803 sayılı yazısı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" lejantında kalan ve projenin tamamlanmasına engel teşkil eden niteliksiz yapıların tahliye ve tasfiye edilmesi amacıyla 04.10.2019 tarih ve 232595 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alanda (189 ada 4 no'lu parsel ve 189 ada 32 no'lu parsel) meri imar planında "Belediyeye Ait Sağlık Tesis Alanı" ve "Otopark" kullanımlarını E.2.00 ve Yençok: Z+9 kat yapılanma koşullarında "Ticaret + Konut" ve "Park" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin NİP-40948 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-40949 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 06.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. 30.10.2020 tarihli imar planı değişikliği ile Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen de Özel Eğitim Tesis Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:2.00, Z+9 Kattır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Yeni yapı ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur. Proje için takdir edilen değer mevcut proje, ruhsatlar ve tarafımıza gönderilen çarşaf listelere ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

Yapı ruhsatlarında bulunan Blok isimleri ile Proje üzerindeki Blok isimleri birbirinden farklıdır. Ruhsat ve Projedeki blok isimleri tablo olarak sunulmuştur.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------|------------|--------|----------------|----------------|-----------------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------------------|
| BLOK ADI | PROJE BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | KONUT ALANI | TİCARET ALANI | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| A | A2 | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | MESKEN | 59 | 4C | 5.338,36 | | 5.298,39 | 10.636,75 |
| B | A1 | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | MESKEN | 62 | 4C | 5.515,96 | | 5.552,92 | 11.068,88 |
| C | B2 | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | MESKEN | 30 | 4C | 4.072,62 | | 3.537,49 | 7.610,11 |
| D | B1 | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | MESKEN | 27 | 4C | 3.659,93 | | 2.124,91 | 5.784,84 |
| E | C | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | OFİS VE İŞYERİ | 34 | 4C | | 2.559,02 | 1.732,32 | 4.291,34 |
| F | D | 31.03.2020 | 3326 | YENİ YAPI | OFİS VE İŞYERİ | 21 | 3B | | 2.610,71 | 793,56 | 3.404,27 |
| TOPLAM | | | | | | 233 | | 18.586,87 | 5.169,73 | 19.039,59 | 42.796,19 |

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------|-----------|---------|----------------|----------------|-----------------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------------------|
| BLOK ADI | PROJE BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | KONUT ALANI | TİCARET ALANI | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| A | A2 | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | MESKEN | 65 | 4C | 5,822.21 | | 6,014.33 | 11,836.54 |
| B | A1 | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | MESKEN | 68 | 4C | 6,085.89 | | 4,956.56 | 11,042.45 |
| C | B2 | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | MESKEN | 30 | 4C | 4,073.30 | | 3,536.81 | 7,610.11 |
| D | B1 | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | MESKEN | 27 | 4C | 3,662.49 | | 2,122.35 | 5,784.84 |
| E | C | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | OFİS VE İŞYERİ | 34 | 4C | | 2,903.81 | 1,680.97 | 4,584.78 |
| F | D | 1.06.2021 | 21/2089 | TADİLAT | OFİS VE İŞYERİ | 21 | 3B | | 2,995.47 | 1,288.87 | 4,284.34 |
| TOPLAM | | | | | | 245 | | 19,643.89 | 5,899.28 | 19,599.89 | 45,143.06 |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

189 ada 35 parsel üzerinde; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr.Tic.San.A.Ş. arasında imzalanan 05.05.2020 tarihli inşaat işi sözleşmesinden anlaşılacağı üzere parsel üzerinde konut+ticaret imarlı alanda, kentsel dönüşüm projesi geliştirileceği anlaşılmaktadır. Mevcut durumda projenin inşaatı başlamış olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %38,07 olarak belirlenmiştir. Değer takdirinde tarafımıza gönderilen çarşaf listeler, yapı ruhsatları ve mimari projeler esas alınmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetim fenni mesuller Emine Ece BOZAT, Murat BAL, Fehmi Murat YİRMİBEŞ, Suat İNAL tarafından yapılacaktır.

2.3.7 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 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 taşınmazlar henüz proje aşamasında olup taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

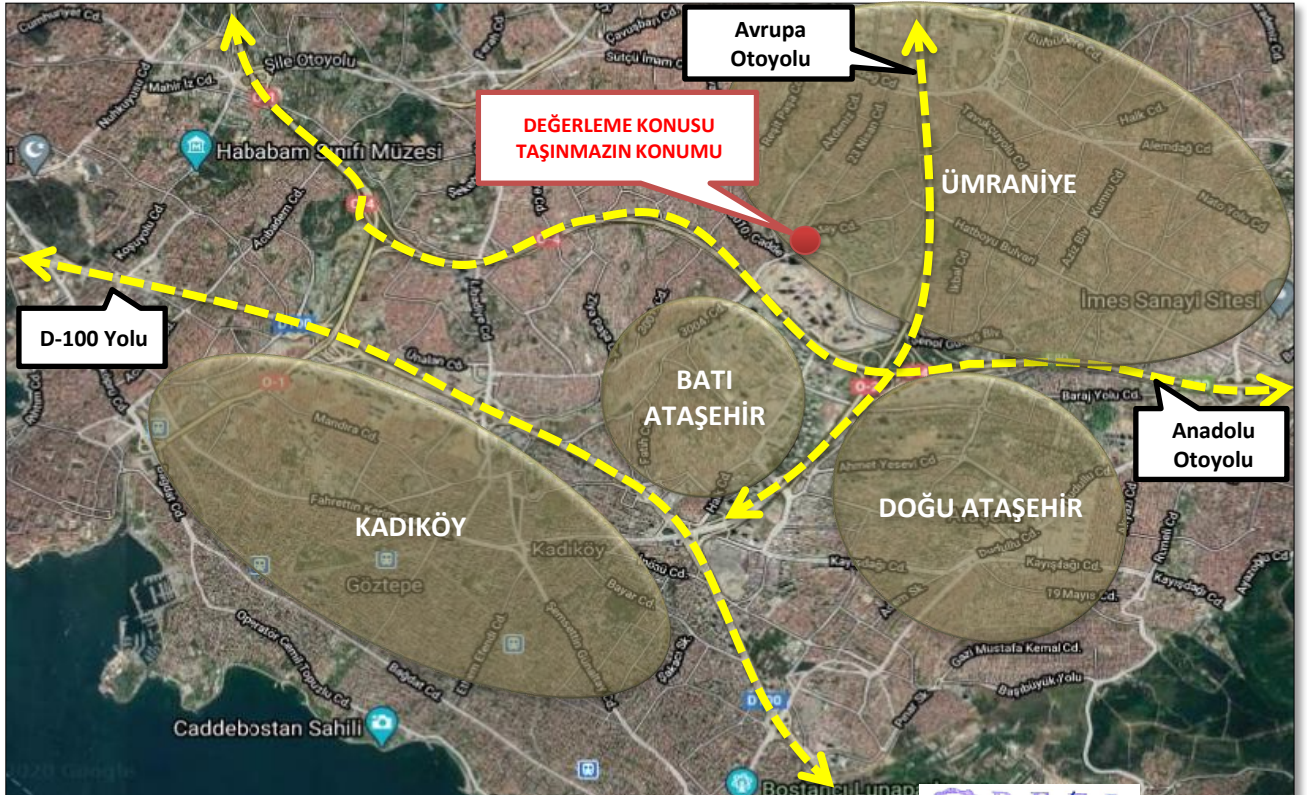
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi'nde yer alan "Arsa" vasıflı 189 ada 35 parseldir. 189 ada 35 parsel Şenol Güneş Bulvarı ile 23 Nisan Caddesi'nin kesiştiği köşede yer almaktadır. Projenin inşaatı başlamıştır.

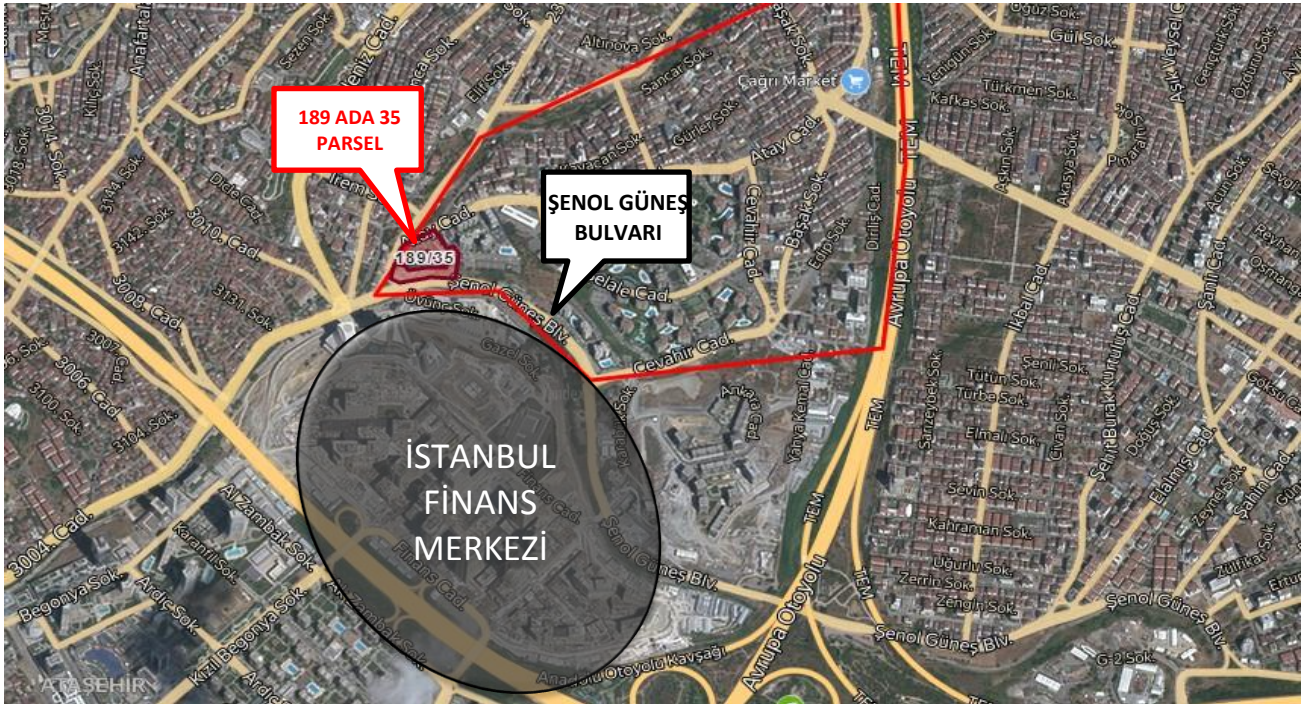
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Ümraniye ilçesi Site Mahallesi'nde yer alan parsel Şenol Güneş Bulvarı ve 23 Nisan Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır. Soyak Yenişehir Kibele Evleri'ne komşu parseldir. İstanbul Finans Merkezi'ne oldukça yakın konumdadır. Etrafındaki diğer projeler Sinpaş Palas ve Time Projeleri, Varyap Meridian, Soyak Yenişehir Şelale Evleri, Soyak Yenişehir Palmiye Evleri'dir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın ana arter üzerinde olması ve köşe parsel olması nedeni ile algılanabilirliği yüksek, ulaşım imkanları kolaydır. Tem Otoyoluna yakın konumdadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve bölgede toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz İstanbul Finans Merkezine yakın konumda olup Çakmak Metrosuna yaklaşık 1,8 Km mesafede yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi'nde yer alan 189 ada 35 parseldir.

189 ada 35 parsel tapu yüzölçümü 11.828,44 m²'dir. Geometrik olarak düzgün bir şekli bulunmamaktadır. Köşe parsel olması nedeni ile Şenol Güneş Bulvarı, 23 Nisan Caddesi ve Atay Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde kentsel dönüşüm projesi başlamıştır.

Ruhsat belgesine göre A blok projesine göre A2 blok 4 bodrum+ zemin + 9 normal kattan oluşmakta olup, 65 adet 2+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre B blok projesine göre A1 blok 4 bodrum+ zemin + 9 normal kattan oluşmakta olup, 68 adet 2+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre C blok projesine göre B2 blok 2bodrum+ zemin + 9 normal kattan oluşmakta olup, 11 adet 2+1, 9 adet 3+1 ve 10 adet 4+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre D blok projesine göre B1 blok bodrum+ zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup, 10 adet 2+1, 8 adet 3+1 ve 9 adet 4+1 daire tipi bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre E blok projesine göre C blok bodrum+ zemin + 6 normal kattan oluşmakta olup, 34 adet ofis/dükkan bulunmaktadır.

Ruhsat belgesine göre F blok projesine göre D blok zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup, 21 adet ofis/dükkan bulunmaktadır.

Projenin inşaatı başlamıştır. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 38,07 olarak belirlenmiştir.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

189 ada 35 parsel üzerinde geliştirilen proje için ruhsat belgeleri alınmış olup, inşaatın devam ettiği gözlemlenmiştir.

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.

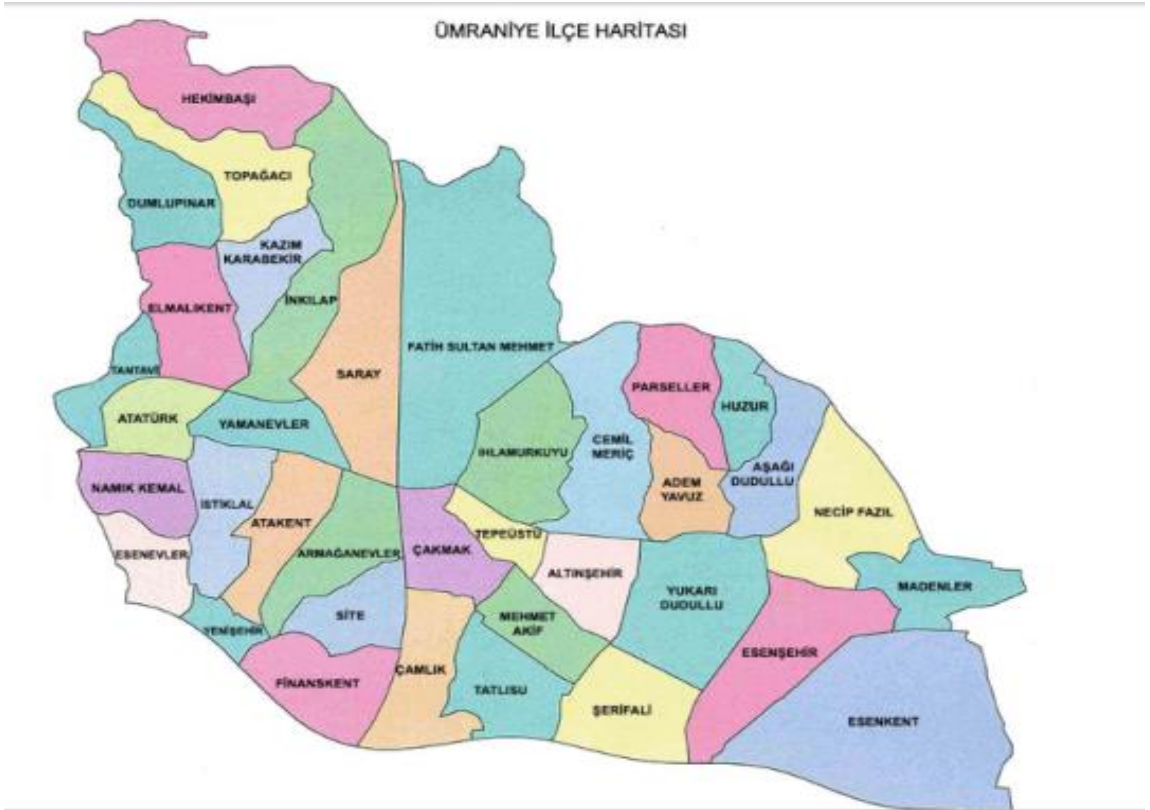
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, 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) hazırlanmış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 5. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye nüfusu 2020 yılına göre 713.853 kişidir. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe ilçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.



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.

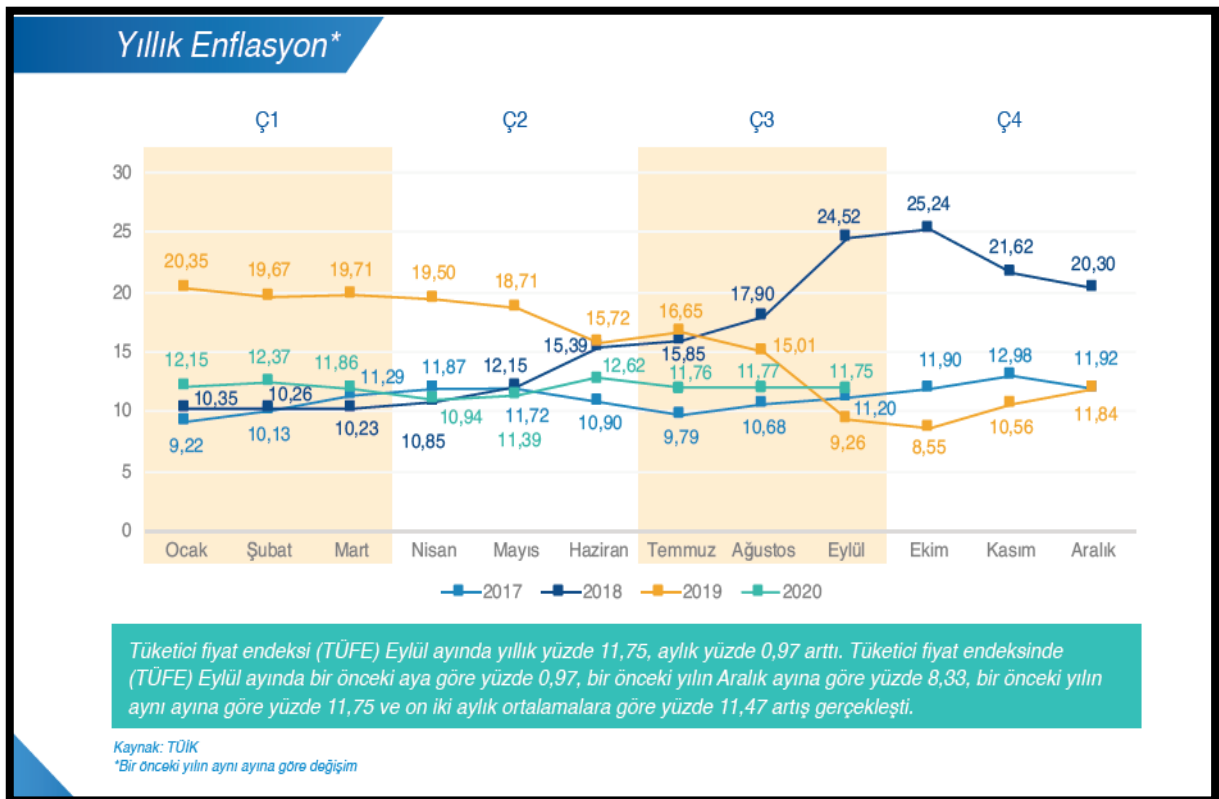
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki 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 tahribatin 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 değışiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin 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 olduğı gibi gayrimenkul sektöüründe 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 değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektöürünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöüründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken 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 olduğı 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 sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken 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 küçüleceğı 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)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiştir. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

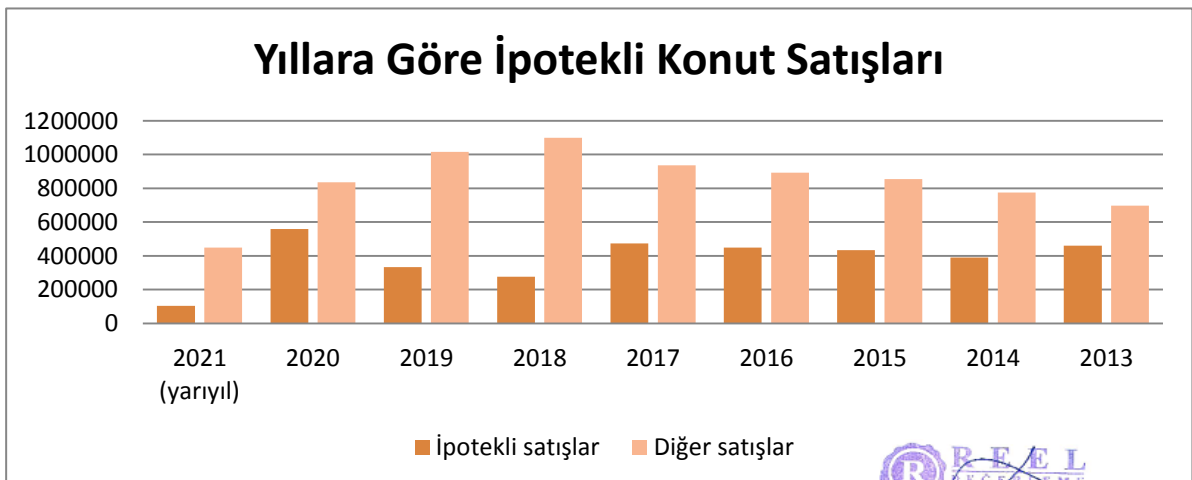
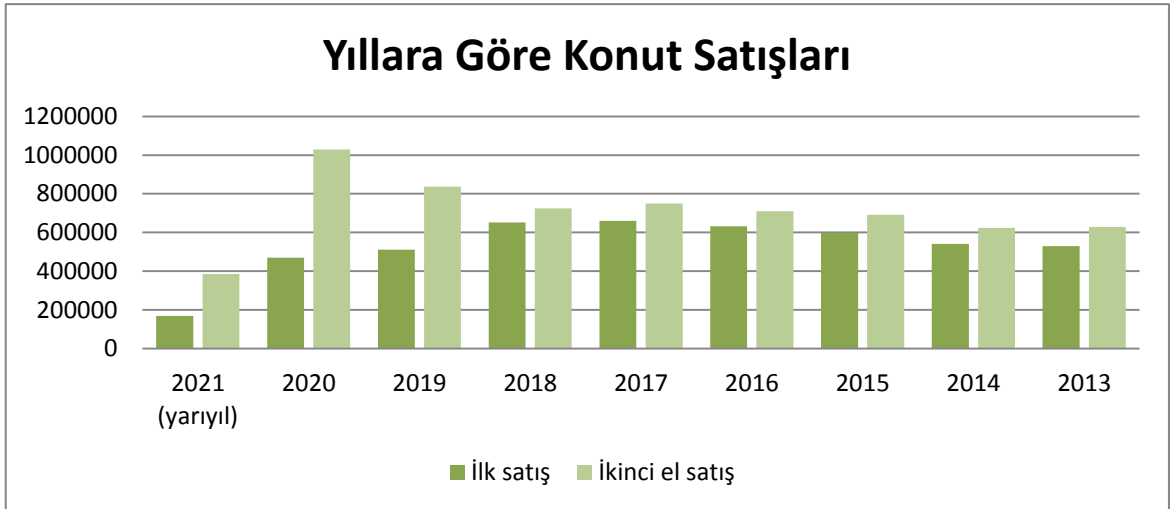
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



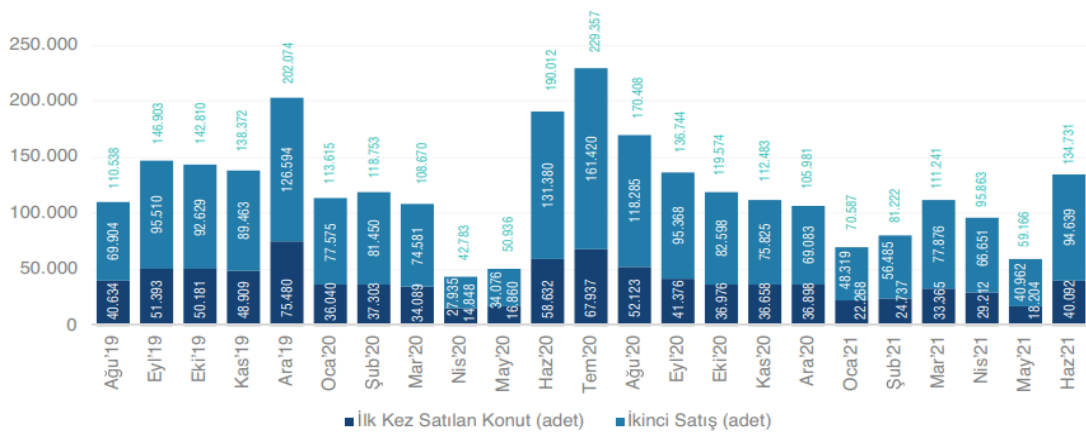
| Yıl | Toplam | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | Toplam | İlk satış | İkinci el satış |
|----------------|-----------|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2021 (yarıyıl) | 552.810 | 104.168 | 448.642 | 552.810 | 167.878 | 384.932 |
| 2020 | 1.499.316 | 558.706 | 834.629 | 1.499.316 | 469.740 | 1.029.576 |
| 2019 | 1.348.729 | 332.508 | 1.016.221 | 1.348.729 | 511.682 | 837.047 |
| 2018 | 1.375.398 | 276.820 | 1.098.578 | 1.375.398 | 651.572 | 723.826 |
| 2017 | 1.409.314 | 473.099 | 936.215 | 1.409.314 | 659.698 | 749.616 |
| 2016 | 1 341453 | 449.508 | 891.945 | 1.341.453 | 631.686 | 709.767 |
| 2015 | 1.289.320 | 434.388 | 854.932 | 1.289.320 | 598.667 | 690.653 |
| 2014 | 1.165.381 | 389.689 | 775.692 | 1.165.381 | 541.554 | 623.827 |
| 2013 | 1.157.190 | 460.112 | 697.078 | 1.157.190 | 529.129 | 628.061 |

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
 *2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
 İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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 birlikçi 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 beklenecek olup, 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)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 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 Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 8.248 | 8.420 | 8.498 |
| İzmir | 6.814 | 6.878 | 7.074 |
| Bursa | 5.100 | 5.467 | 5.027 |
| Antalya | 4.733 | 5.123 | 4.098 |
| Ankara | 5.692 | 5.549 | 5.218 |
| Kocaeli | 4.366 | 4.188 | 4.328 |
| Adana | 3.800 | 4.687 | 3.378 |

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

| Avrupa Yakası | Ç4'20 | | | Ç1'21 | | | Ç2'21 | | |
|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) |
| Levent - Etiler | 881 | 18,9 | 25 | 881 | 18,0 | 25 | 881 | 18,0 | 25 |
| Maslak | 891 | 19,3 | 15 | 891 | 19,5 | 15 | 891 | 19,5 | 15 |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı | 539 | 11,3 | 15 | 539 | 16,9 | 14 | 539 | 16,9 | 14 |
| Taksim ve Çevresi | 187 | 22,0 | 9 | 187 | 21,1 | 9 | 187 | 21,1 | 9 |
| Kağıthane | 302 | 39,0 | 11 | 302 | 38,8 | 9 | 302 | 38,8 | 9 |
| Beşiktaş* | 103 | 14,1 | 9 | 103 | 13,8 | 9 | 103 | 13,8 | 9 |
| Batı İstanbul** | 829 | 4,9 | 6 | 829 | 4,5 | 6 | 829 | 4,5 | 6 |
| Cendere-Seyrantepe | 422 | 70,0 | 11 | 422 | 66,7 | 9 | 422 | 66,7 | 9 |
| Anadolu Yakası | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) |
| Kavacık | 105 | 20,4 | 10 | 105 | 19,8 | 9 | 105 | 19,8 | 9 |
| Ümraniye | 753 | 13,5 | 12 | 753 | 14,7 | 12 | 753 | 14,7 | 12 |
| Altunizade | 84 | 30,5 | 12 | 84 | 30,7 | 12 | 84 | 30,7 | 12 |
| Kozyatağı | 789 | 29,0 | 17 | 789 | 28,4 | 17 | 789 | 28,4 | 17 |
| Doğu İstanbul*** | 583 | 32,2 | 7 | 583 | 38,1 | 7 | 583 | 38,1 | 7 |

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyrettii. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyağ-Maltepe-Kartal-Pencik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr.Tic.San.A.Ş. arasında imzalanan 05.05.2020 tarihli inşaat işi sözleşmesinden anlaşılacağı üzere parsel üzerindeki yapının yıkılarak yerine konut+ticaret projesi geliştirilecektir. Parsel üzerinde geliştirilecek proje için ruhsatlar alınmış olup, inşaat başlamıştır. 189 ada 35 parsel üzerinde inşaat faaliyetler devam etmektedir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye 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

- * Köşe parsel olup, nitelikli projelere yakın konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tem Otoyoluna yakın konumdadır.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölge genelinde konut arzı yüksek seviyededir.

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 inşası 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 kapitaliz 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

İstanbul ili Ümraniye ilçesinde yer alan kentsel dönüşüm projesi işine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

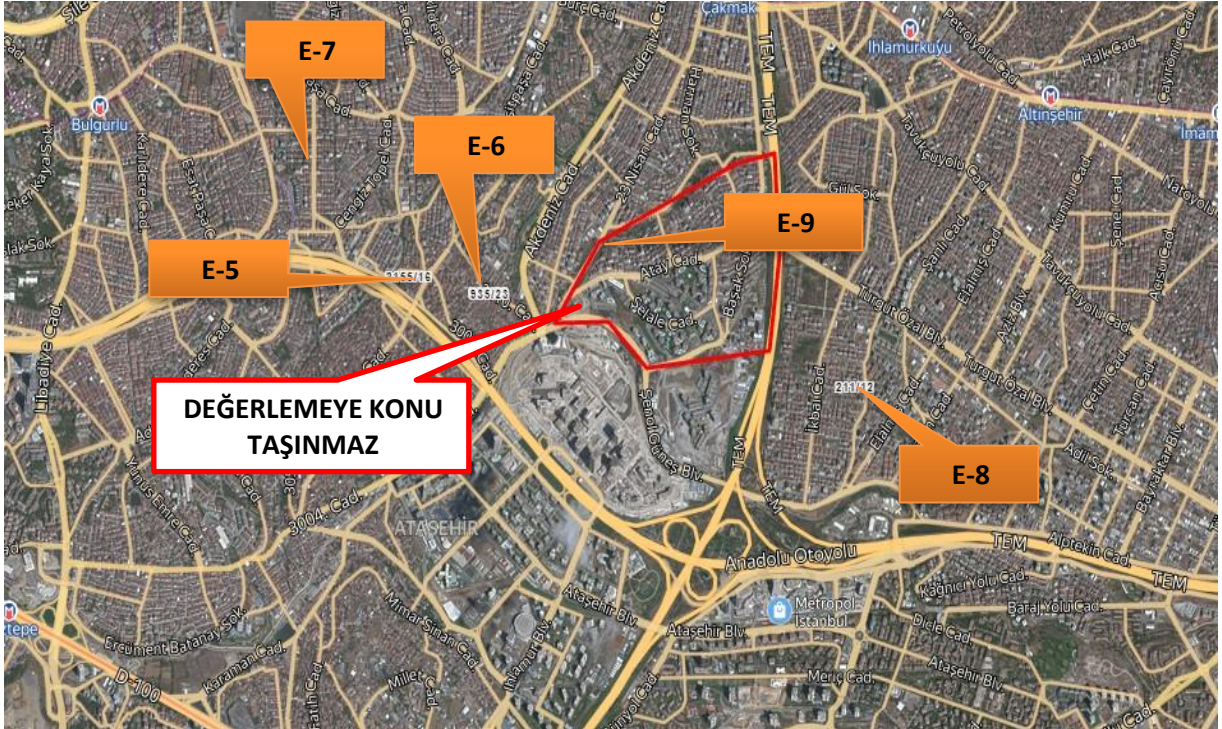
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projede yer alan ve talep edilen bağımsız birimlerin (Emlak Konut GYO Tarafından gönderilen çarşaf listeler esas alınarak) anahtar teslim değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsaller Haritası



Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 10000 .-M ² | 93.220.338 .-TL | 9.322 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

2 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 13483 .-M ² | 72.000.000 .-TL | 5.340 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

3 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 57462 .-M ² | 223.467.518 .-TL | 3.889 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

4 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 54384 .-M ² | 211.500.000 .-TL | 3.889 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

5 Remax Go Ritim

Tel 0 216 234 34 00

Ümraniye Yenişehir Mahallesi'nde 935 ada 22 ve 23 parseldeki toplam 423 m²lik arsadır. Emsal: 0,40 Hmaks:12,50 yapılaşma şartlarına sahip konut alanında kalan arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 423 .-M ² | 3.500.000 .-TL | 8.274 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

6 Remax Akarat

Tel 0 216 498 44 77

Ümraniye Yenişehir Mahallesi, 2155 ada 16 parselde konumlu, net 314 m² arsa 2.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayrık nizam, TAKS:0,40 Emsal:0,65 konut alanı imarlıdır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 314 .-M ² | 2.750.000 .-TL | 8.758 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

7 Gedizler Gayrimenkul

Tel 0 542 556 26 90

Ümraniye İstiklal Mahallesi, Talatpaşa Caddesi üzerinde konumlu 252 m² yüzölçümlü olup taşınmaz için 3.100.000.-TL istenmektedir. Hmaks:12,50 konut+ticaret imarlıdır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 252 .-M ² | 3.100.000 .-TL | 12.302 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

8 Albayrak Emlak

Tel 0 549 178 53 53

Ümraniye Çakmak Mahallesi, 211 ada 12 parselde konumlu, net 252 m² arsa 1.950.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayrık nizam, Emsal:1,85 konut alanı imarlıdır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 252 .-M ² | 1.950.000 .-TL | 7.738 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

9 Ulaşlar Emlak

Tel 0 534 749 85 27

Ümraniye Armağanlar Mahallesi, Finans Merkezine yakın konumda, 290 m² yüzölçümlü olup taşınmaz için 3.750.000.-TL istenmektedir. Parsel ticaret + konut imarlıdır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 290 .-M ² | 3.750.000 .-TL | 12.931 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|


Konut-Ofis-Dükkan Emsal Haritası



Konut Emsalleri

| * SARPAN FİNANSPARK | | | | |
|---|---|-------------------|--------------|-----------------------------------|
|  | Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır. | | | |
| İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI | | | | |
| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Smart Invest Gayrimenkul 0 533 920 76 96 | 1+1 25. kat | 106m ² | 2.300.000 TL | 21.698 TL/m ² |
| Smart Invest Gayrimenkul 0 533 920 76 96 | 1+0 16. kat | 50m ² | 890.000 TL | 17.800 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 20.448,72 TL/m ² |

* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Sinpaş Finans Şehir projesi toplam 2 bin 750 konuttan meydana gelmektedir. Yaklaşık 250 bin metrekarelik alana kurulan projenin ilk etabında 420 konut yer almaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. İlk etabının inşaatı tamamlanmış olup projenin inşaatı devam etmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Royal Gayrimenkul 0 552 722 34 34 | 1+1 7. kat | 78m ² | 1.590.000 TL | 20.385 TL/m ² |
| Finans Şehir Expert 0 553 707 96 93 | 2+1 3. kat | 123m ² | 2.450.000 TL | 19.919 TL/m ² |
| Finans Şehir Expert 0 552 503 36 67 | 3+1 11. kat | 168m ² | 3.250.000 TL | 19.345 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 19.756,10 TL/m² |

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| MCI Gayrimenkul 0 533 252 95 52 | 1+1 30. kat | 103m ² | 2.050.000 TL | 19.903 TL/m ² |
| Finanspark Gayrimenkul 0 533 230 39 40 | 2+1 3. kat | 128m ² | 2.600.000 TL | 20.313 TL/m ² |
| Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 533 546 27 69 | 3+1 19. kat | 160m ² | 4.000.000 TL | 25.000 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 22.122,76 TL/m² |

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 5 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Mungan Gayrimenkul 0 532 760 14 45 | 2+1 16. kat | 117m ² | 1.900.000 TL | 16.239 TL/m ² |
| New Trend Real Estate 0 530 468 49 56 | 3+1 22. kat | 189m ² | 3.625.000 TL | 19.180 TL/m ² |
| Keller Williams Forces 0 532 303 81 51 | 4+1 30. kat | 342m ² | 5.249.000 TL | 15.348 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 16.626,54 TL/m² |

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Platin Ataşehir 0 533 573 53 73 | 1+1 13. kat | 88m ² | 1.925.000 TL | 21.875 TL/m ² |
| Island Gayrimenkul 0 531 028 72 99 | 2+1 17. kat | 100m ² | 2.100.000 TL | 21.000 TL/m ² |
| Ena Yatırım ve Danışmanlık 0 554 251 53 85 | 3+1 7. kat | 189m ² | 3.149.000 TL | 16.661 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 19.029,18 TL/m² |

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| GPS Gayrimenkul 0 532 599 77 51 | 1+1 16. kat | 90m ² | 1.750.000 TL | 19.444 TL/m ² |
| Metropolist Gayrimenkul 0 552 687 75 78 | 2+1 15. kat | 167m ² | 3.250.000 TL | 19.461 TL/m ² |
| Hüryap Ataşehir 0 533 327 57 37 | 3+1 8. kat | 180m ² | 3.550.000 TL | 19.722 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 19.565,22 TL/m² |

* **TRENDİST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| İstanbul Gold Gayrimenkul 0 530 048 83 00 | 1+1 30. kat | 69m ² | 1.040.000 TL | 15.072 TL/m ² |
| Mungan Gayrimenkul 0 532 472 49 19 | 2+1 26. kat | 114m ² | 1.850.000 TL | 16.228 TL/m ² |
| Alfa Team Gayrimenkul 0 545 343 56 50 | 3+1 13. kat | 143m ² | 2.750.000 TL | 19.231 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 17.300,61 TL/m² |

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| İmaj 0 539 663 08 68 | 1+1 12.kat | 71m ² | 1.700.000 TL | 23.944 TL/m ² |
| Ataşehir Vera Gayrimenkul 0 530 926 69 16 | 2+1 11. kat | 112m ² | 2.280.000 TL | 20.357 TL/m ² |
| Keller Williams 0 532 461 05 56 | 3+1 4. kat | 160m ² | 2.850.000 TL | 17.813 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 19.912,54 TL/m² |

* **SOYAK YENİŞEHİR**




Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|---------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ebru Yılmaz Gayrimenkul 0 543 213 18 50 | 1+1 5. kat | 51m ² | 780.000 TL | 15.294 TL/m ² |
| Sahibi 0 533 389 20 51 | 2+1 6. kat | 77m ² | 1.150.000 TL | 14.935 TL/m ² |
| Ebru Yılmaz Gayrimenkul 0 543 213 18 50 | 3+1 16.kat | 108m ² | 1.350.000 TL | 12.500 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 13.898,31 TL/m² |

Ofis Emsalleri

| * SARPHAN FİNANSPARK | | | | |
|---|--|------------------|--------------|-----------------------------------|
|  | Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. | | | |
| İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI | | | | |
| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Rem Türkiye 0 533 599 63 84 | 1+0 3.kat | 85m ² | 1.500.000 TL | 17.647 TL/m ² |
| Merkez Gayrimenkul İnşaat 0 542 437 31 86 | 1+0 Giriş katı | 72m ² | 1.150.000 TL | 15.972 TL/m ² |
| Nova Gayrimenkul 0 532 630 37 30 | 1+0 8. kat | 65m ² | 960.000 TL | 14.769 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 16.261,26 TL/m² |

| * VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR | | | | |
|---|---|-------------------|--------------|-----------------------------------|
|  | Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır. | | | |
| İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI | | | | |
| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Sahibi 0 532 215 32 86 | 2+1 8. kat | 83m ² | 1.790.000 TL | 21.566 TL/m ² |
| Island Gayrimenkul 0 532 266 12 59 | 2+1 18. kat | 115m ² | 2.200.000 TL | 19.130 TL/m ² |
| Island Gayrimenkul 0 532 266 12 59 | 3+1 19. kat | 180m ² | 4.200.000 TL | 23.333 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 21.666,67 TL/m² |

* **METROPOL İSTANBUL**




Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 blok tan oluşmaktadır. C bloğunda home ofisler, A ve B bloğunda ise ofis ve rezidanslar yer almaktadır.

İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|--|----------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|
| Anka Real Estate 0 532 499 26 52 | 1+0 7. kat | 120m ² | 2.300.000 TL | 19.167 TL/m ² |
| Anka Real Estate 0 532 390 26 52 | 1+1 16. kat | 76m ² | 1.650.000 TL | 21.711 TL/m ² |
| Metropolist Gayrimenkul 0 552 687 75 78 | 5+1 5. kat | 1.450m ² | 29.000.000 TL | 20.000 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 20.018,23 TL/m² |

* **DELUXIA PALACE**



Batı Ataşehirde yer alan, Deluxia Palace; 23.200 m2 arsa alanı üzerinde, 482 adet konuttan oluşmaktadır. Teknik Yapı projesi olup 2. el satışlarda ofis kullanımlı olarak pazarlanan taşınmazlar bulunmaktadır.

İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI

| | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|-------------------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| Turyap Batı Ataşehir 0 532 235 03 32 | 1+0 4. kat | 38m ² | 655.000 TL | 17.237 TL/m ² |
| Artı Emlak 0 532 446 29 62 | 1+0 Giriş katı | 38m ² | 650.000 TL | 17.105 TL/m ² |
| Sahibi 0 532 213 53 29 | 1+0 12. kat | 40m ² | 775.000 TL | 19.375 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 17.931,03 TL/m² |

Dükkan Emsalleri

1 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel 0 216 360 70 80

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, toplam 178 m² alana sahip depolu dükkan 7.000.000TL olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 178 .-M ² | 7.000.000 .-TL | 39.326 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

2 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0 216 455 15 00

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, 152 m² girişte, 87 m² bodrum katta depo alanlı toplam 239 m² alana sahip depolu dükkan 8.500.000TL olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 239 .-M ² | 8.500.000 .-TL | 35.565 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

3 Hüryap Ataşehir

Tel 0 216 456 97 97

Varyap Meridian projesinde; cadde üzeri, zemin katta konumlu, 211 m² dükkan 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 211 .-M ² | 8.500.000 .-TL | 40.284 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

4 HÜRYAP ATAŞEHİR

Tel 0 216 456 97 97

Ataşehir Ata Blokları'nda zemin katta konumlu, 91 m² dükkan 2.550.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın kira getirisi aylık 7.800 TL olarak beyan edilmiştir.

| | | | |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 91 .-M ² | 2.550.000 .-TL | 28.022 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsaller taşınmazla benzer imar hakkına sahip olmamakla beraber, üç adet arsa emsali seçilerek konum ve imar hakkı vb. özelliklerinin (+) (-) yönleri irdelenerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermekte olup, taşınmazın meri imar planı koşulları baz alınarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Konut, ofis ve dükkan emsalleri nakit akışında kullanılmak üzere hazırlanmış olup ortalama 100 m² 'lik üniteler baz alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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) (189 ada 35 parsel) | | | | |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E - 5 | E - 7 | E - 8 |
| SATIŞ FİYATI | | 3.500.000 | 3.100.000 | 1.950.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN (Net Alanı m2) | 11.828,44 m ² | 423 | 252 | 252 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 8.274 | 12.302 | 7.738 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK -30% | ÇOK KÜÇÜK -30% | ÇOK KÜÇÜK -30% |
| İMAR KOŞULLARI | E:2.00 | 4 KAT | 4 KAT | E:1.85 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÖTÜ 35% | ÇOK KÖTÜ 35% | ORTA KÖTÜ 10% |
| FONKSİYON | TİC+KON | KONUT | TİC+KON | KONUT |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ 5% | BENZER 0% | ORTA KÖTÜ 5% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | nitelikli projeye uygunluk | ÇOK KÖTÜ 35% | ÇOK KÖTÜ 35% | ÇOK KÖTÜ 35% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 30% | 25% | 5% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 11.420 | 10.757 | 15.377 | 8.125 |

| PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU | | | | |
|--|-----------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri (TL) | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (- TL) |
| 189 | 35 | 11.828,44 | 11.420 | 135.080.000 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL) | | | | 135.080.000 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | SİNPAŞ FINANS ŞEHİR | METROPOL İSTANBUL | MY TOWERLAND ATAŞEHİR |
| SATIŞ FİYATI | | 1.590.000 | 1.750.000 | 3.625.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 100 | 78 | 90 | 189 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 20.385 | 19.444 | 19.180 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BÜYÜK 20% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| FONKSİYON | konut | konut | konut | konut |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | | | |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -10% | -10% | 10% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 18.980 | 18.346 | 17.500 | 21.098 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN) | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | SARPHAN FİNANS | VARYAP MERIDIAN | ATA BLOKLARI |
| SATIŞ FİYATI | | 7.000.000 | 8.500.000 | 2.550.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ | 100 | 178 39.326 BÜYÜK 15% | 211 40.284 BÜYÜK 15% | 91 28.022 BENZER 0% |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KAT | | zemin+bodrum ORTA KÖTÜ 5% | zemin BENZER 0% | zemin BENZER 0% |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| FONKSİYON | Dükkan | | | |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| YAPI KALİTESİ | | | | |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 0% | -5% | -20% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 33.340 | 39.326 | 38.270 | 22.418 |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir 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 4-c yapı sınıfına ait birim maliyet 2.480.-TL/m², 3-b yapı sınıfına ait birim maliyet 1.800.-TL/m²'dir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 2.408,06.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.252,75.-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.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (189 ADA 35 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

| | | | | | | | | | |
|--|-------|---------------------|---|-----------|----------------|---|------------|--------------------|-------------|
| A | 3.200 | .-TL/M ² | X | 11.836,54 | M ² | = | 37.876.928 | .-TL | |
| B | 3.200 | .-TL/M ² | X | 11.042,45 | M ² | = | 35.335.840 | .-TL | |
| C | 3.200 | .-TL/M ² | X | 7.610,11 | M ² | = | 24.352.352 | .-TL | |
| D | 3.200 | .-TL/M ² | X | 5.784,84 | M ² | = | 18.511.488 | .-TL | |
| E | 3.200 | .-TL/M ² | X | 4.584,78 | M ² | = | 14.671.296 | .-TL | |
| F | 2.400 | .-TL/M ² | X | 4.284,34 | M ² | = | 10.282.416 | .-TL | |
| 189 ada 35 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | | = | 141.030.320 | .-TL |

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si 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 %3 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) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | |
|--|------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| Toplam İnşaat Maliyeti | = 141.030.320 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%2) | = 2.820.606 |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) | = 143.850.926 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) | = 4.315.528 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) | = 148.166.454 |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) | = 4.315.528 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) | = 152.481.982 |
| İnşaat Tamamlanma Oranı | = 38,07% |
| GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ | = 56.406.969 |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | |
|--|-------------------------|
| Arsa Değeri | = 135.080.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti | = 148.166.454 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) | = 4.315.528 TL |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) | = 28.324.645 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer | = 315.886.627 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer | = 315.887.000 TL |

| | |
|--|------------------------|
| Gerçekleşmiş Maliyet | |
| Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | = 148.166.454 TL |
| Projenin İnşaat Seviyesi | = 38,07% |
| Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti | = 56.406.969 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) = 38,07%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 1,30%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 28.324.645 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 1,30%

| | |
|---|-----------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ | = 367.103 .-TL |
|---|-----------------------|

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 4.315.528 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 1,30%

| | |
|--|----------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ | = 55.932 .-TL |
|--|----------------------|

| | |
|--|---------------------------|
| PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ | = 135.080.000 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ | = 56.406.969 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER | = 55.932 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) | = 367.103 .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) | = 191.910.003 .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) | = 191.910.000 .-TL |

Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---|-----------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL) | 315.887.000 TL |
| Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL) | 191.910.000 TL |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda müşteri tarafından ibraz edilen taslak imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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 %17,00 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 parsel üzerinde henüz inşaat seviyesinin düşük olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,50 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 %19,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 189 ada 35 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas daire alanı 22.532,12 m², dükkan alanı 1.146,67 m², ofis alanı 5.985,67 m² olmak üzere toplam 29.664,46 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 19,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satışlarının 1. dönemde 18.980.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin ticari özelliği bulunması nedeni ile konutlardan daha yüksek birim m² değer ile satılacağı öngörülmüştür. 1. dönemde 20.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 33.340.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %19,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 659.457.666-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 447.555.655.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

| | |
|--|----------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL) | 659.457.666 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL) | 447.555.655 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin taslak planların onanarak bu imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

| | |
|---|-----------------------|
| ARSA DEĞERİ (.-TL) | 135.080.000 TL |
| 189 ADA 35 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL) | 191.910.000 TL |
| 189 ADA 35 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) | 315.887.000 TL |

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

| | |
|---|-----------------------|
| 189 ADA 35 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) | 447.555.655 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 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 değerlerin birbirinden çok farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Maliyet yönteminde ise hem ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuş hem de bina yapım maliyetleri dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde ise ulaşılan emsal veri sayısı fazla olup, konu taşınmaza benzer büyüklükte olan emsallerin satış yılları göz önünde bulundurulduğunda karşılaştırma yapılması geçmiş yıllardaki ekonomik koşullara bağlı olarak değişmektedir. Bunun yanında güncel kullanılan emsal ise konu taşınmaz büyüklüğünde olmadığı ve bölgede pek fazla konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa olmadığı gözlemlenmiştir. Tüm bu bilgiler ışığında maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması, ekonomik veriler ile hem inşaat maliyetleri hem de gelirlerin değişim oranı dikkate alınması da göz önünde bulundurularak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile 189 ada 35 parsel için 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.

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

6.5.2 - 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 proje Anahtar Teslim Modeli ile geliştirildiğinden, bir pay oranı bulunmamaktadır. 28.04.2020 tarihinde anahtar teslim ihalesi yapılmış olup Dağ Mimarlık Mühendislik Yapı Gay. Tic. San. A.Ş ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmeye göre belirtilen sözleşme bedelinin en fazla %10 kadar iş artışı yapılabilir. Yüklenici sözleşme konusu iş ve işlemlerinin tamamını 91.240.000 TL+KDV bedel ile yerine getirmeyi kabul ve taahüt etmiştir. Yüklenici sözleşme konusu iş ve işlemlerin yer tesliminden başlayarak 730 gün içerisinde tamamlamak ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

189 ada 35 parsel "arsa" vasıflı taşınmazdır. 189 ada 35 parsel üzerinde proje geliştirilmekte olup, eski parsel numarası ile ruhsat belgeleri alınmıştır. Tadilat ruhsatlarının ise yeni parsel numarası ile alındığı görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için Kira değeri 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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. Taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ümraniye Belediye Başkanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı arasında 06.11.2019 tarihinde imzalanan protokole göre malik tarafından her tülü şerh, beyan ve yapıdan ari şekilde parselin teslim edileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde yer alan şerh ve beyanların terkin edileceği kabul edilmiş olup, 189 ada 35 parsel için alınmış ruhsat belgelerinin bulunması nedeniyle portföye "Proje" başlığı altında alınmasında engel olmayacağı 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Bu kapsamda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne Proje başlığında alınmasında sakınca bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Ümraniye Belediye Başkanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı arasında 06.11.2019 tarihinde imzalanan protokole göre malik tarafından her tülü şerh, beyan ve yapıdan ari şekilde parselin teslim edileceği belirtilmiştir. Ayrıca 05.05.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr. Tic. San. A.Ş. arasında İstanbul Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat İşi Sözleşmesi imzalanarak parsel üzerinde konut+ticaret projesi geliştirileceği görülmüştür. 189 ada 35 parsel üzerinde ruhsatlar alınarak projeye başlanmış olması nedeni ile "Proje" olarak portföye alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

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 değerlendirme konusu taşınmazın ;

17.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

191.910.000 .-TL

(Yüz Doksan Bir Milyon Dokuz Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

226.453.800 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

| 189 ADA 35 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|--|---------------------|
| TL | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) (%18) |
| 191.910.000 | 226.453.800 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) (%18) |
| 447.555.655 | 528.115.672 |

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.
- * 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.