

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.12.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 22.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 23.12.2021 |
| RAPOR NO | EML-2109049 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 982 ADA 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLERDE YER ALAN KUZEY YAKASI PROJESİ DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | KAYABAŞI MAHALLESİ TINAZTEPE CADDESİ KUZEY YAKASI PROJESİ BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Talep Edilen Taşınmazların Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı -Tahsisli Alanlar

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109049 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor Numarası | EML-2004006 | EML-2105042 | EML-2107037 |
| Rapor Tarihi | 31.12.2020 | 24.06.2021 | 27.07.2021 |
| Rapor Konusu | BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ | BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (982 ADA 3 PARSEL) | BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (982 ADA 2 PARSEL) |
| Raporu Hazırlayanlar | Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER | Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 565.849.000 | 195.000.000 | 390.675.000 |

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 23.12.2021 |

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

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ) | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | 792.349.000,00 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 951.862.558,16 TL |
| KAT MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ BİNA PORTFÖYÜNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ TOPLAM DEĞERİ | 104.303.091,08 TL |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 25.073,74 m²
Vasfı : A1,A2 BLOK ALTI KATLI A3 BLOK BEŞ KATLI,A4 BLOK YEDİ KATLI
BETONARME OFİSİŞYERİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 29251
Cilt No : 450'den itibaren
Sayfa No : 47328'dan itibaren
Tapu Tarihi : 11.11.2019

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 37.381,65 m²
Vasfı : B3 ALTI KAT B4 ALTI KAT B5 ALTI KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ
VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 34940
Cilt No : 498 ile başlayan
Sayfa No : 52142 ile başlayan
Tapu Tarihi : 08.10.2021

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 3 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 20.284,78 m²

*982 ada 3 parsel için geçici kabul yapılmış, cins değişikliği yapılmış ve satışı tamamlanmıştır.
Bu parsel üzerindeki taşınmaza ait mülkiyet bilgilerine bu nedenle raporda yer verilmemiştir.*

2.1 - Tapu Kayıtları (982 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 982
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 281.238,86 m²

*982 ada 3 parsel için geçici kabul yapılmış, cins değişikliği yapılmış ve devri tamamlanmıştır.
Bu parsel üzerindeki taşınmaza ait mülkiyet bilgilerine bu nedenle raporda yer verilmemiştir.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.12.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

982 ada 1 parselin tapu kayıtlarında beyanar hanesinde;

Beyan:

- REKREASYON ALANI 14/02/2017 tarih ve 2952 yevmiyeli,
- Yönetim Planı (06.11.2019) 11.11.2019 tarih ve 29251 yevmiyeli,
- KM ne Çevrilmiştir. 24/08/2021 tarih ve 28300 yevmiyeli,

Şerh:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12779 nolu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 21/09/2018 tarih ve 22024 yevmiyeli, Bazı bağımsız bölümler üzerinde beyan:

- Diğer Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü 16/07/2020 tarih ve 17771 yevmiyeli,

982 ada 2 parselin tapu kayıtlarında beyanar hanesinde;

Beyan:

- REKREASYON ALANI 14/02/2017 tarih ve 2952 yevmiyeli,
- Yönetim Planı (06.10.2021) 08.10.2021 tarih ve 34940 yevmiyeli,
- KM ne Çevrilmiştir. 09/11/2021 tarih ve 39405 yevmiyeli,

Proje dahilindeki 982 ada 3 ve 4 parselde geçici kabul olduğu ve tüm bağımsız bölüm satıldığı için takbis belgesi bilgisi verilmemiştir.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

982 ada 1 parselde 11.11.2019 tarihinde kat irtifakı, 24.08.2021 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

982 ada 2 parselde B3, B4, B5 bloklarda 08.10.2021 tarihinde kat irtifakı, 09.11.2021 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazısına göre;

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

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

982 ada 4 parsel ise 22.04.2016 ve 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Emsal:0,02, Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında kapsamında R4 Rekreasyon alanında yer almaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazlar 05.10.2016 tarihli Yeni Yapı Ruhsatına, 23.02.2017 tarihli Tadilat Ruhsatına, 24.07.2020 tarihli İsim Değişikliği ruhsatına, B1 ve B2 bloklar için 07.05.2021 tarihli, ek olarak C blok 03.07.2018 ve 27.07.2020 tarihli Tadilat Ruhsatına sahip olup, her bir bloğa ait detaylı ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

982 ada 1 parselde yer alan bloklara ait 27.07.2020 tarih ve 174 ila 177 numaralı yapı kullanma izin belgesi,

982 ada 2 parselde yer alan bloklara ait 04.08.2020 tarih ve 184 ila 186 numaralı yapı kullanma izin belgesi,

982 ada 3 parselde yer alan C bloğa ait 21.05.2021 tarih ve 88 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

| RUHSAT BELGELERİ | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-------------------|----------|------------|--------|----------------|-----------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-------------|
| Ada / Parsel | Eski Ada / Parsel | Blok Adı | Tarihi | Sayısı | Veriliş Nedeni | Bağımsız Bölüm | | | Ortak Alan | Toplam Alan | Kat Sayısı | Yapı Sınıfı |
| | | | | | | Kullanım Amacı | Sayısı | Alanı | | | | |
| 982/1 | 882/2 | A1 | 05.10.2016 | 744 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 54 | 3.551,07 m ² | 6.564,55 m ² | 10.115,62 m ² | 6 | IV-B |
| | | A2 | 05.10.2016 | 745 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 69 | 6.215,09 m ² | 8.490,41 m ² | 14.705,50 m ² | 6 | IV-B |
| | | A3 | 05.10.2016 | 746 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 56 | 3.646,25 m ² | 3.881,00 m ² | 7.527,25 m ² | 5 | IV-B |
| | | A4 | 05.10.2016 | 747 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 11 | 8.080,09 m ² | 8.934,70 m ² | 17.014,79 m ² | 7 | IV-B |
| | | A1 | 23.02.2017 | 0157 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 54 | 4.811,63 m ² | 5.152,67 m ² | 9.964,30 m ² | 6 | IV-B |
| | | A2 | 23.02.2017 | 0158 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 69 | 6.538,47 m ² | 7.624,57 m ² | 14.163,04 m ² | 6 | IV-B |
| | | A3 | 23.02.2017 | 0159 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 56 | 4.795,84 m ² | 2.695,66 m ² | 7.491,50 m ² | 5 | IV-B |
| | | A4 | 23.02.2017 | 0160 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 11 | 8.698,94 m ² | 7.767,69 m ² | 16.466,63 m ² | 7 | IV-B |
| | | A1 | 24.07.2020 | 480 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 54 | 4.811,63 m ² | 5.152,67 m ² | 9.964,30 m ² | 6 | IV-B |
| | | A2 | 24.07.2020 | 481 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 69 | 6.538,47 m ² | 7.624,57 m ² | 14.163,04 m ² | 6 | IV-B |
| | | A3 | 24.07.2020 | 482 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 56 | 4.795,84 m ² | 2.695,66 m ² | 7.491,50 m ² | 5 | IV-B |
| | | A4 | 24.07.2020 | 483 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 11 | 8.698,94 m ² | 7.767,69 m ² | 16.466,63 m ² | 7 | IV-B |
| 982/2 | 888/3 | B1-B2 | 05.10.2016 | 748 | Yeni Yapı | Otel | 1 | 44.800,06 m ² | | 44.800,06 m ² | 7 | V-B |
| | | B3 | 05.10.2016 | 749 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 44 | 3.434,86 m ² | 8.409,27 m ² | 11.844,13 m ² | 6 | IV-B |
| | | B4 | 05.10.2016 | 750 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 44 | 3.468,23 m ² | 8.102,62 m ² | 11.570,85 m ² | 6 | IV-B |
| | | B5 | 05.10.2016 | 751 | Yeni Yapı | Ofis ve İşyeri | 91 | 8.001,14 m ² | 14.856,55 m ² | 22.857,69 m ² | 6 | IV-B |
| | | B1-B2 | 23.02.2017 | 0161 | Tadilat | Otel | 1 | 43.008,08 m ² | | 43.008,08 m ² | 7 | V-B |
| | | B3 | 23.02.2017 | 0162 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.275,20 m ² | 7.455,61 m ² | 11.730,81 m ² | 6 | IV-B |
| | | B4 | 23.02.2017 | 0163 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.248,64 m ² | 7.186,91 m ² | 11.435,55 m ² | 6 | IV-B |
| | | B5 | 23.02.2017 | 0164 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 91 | 8.638,08 m ² | 12.236,50 m ² | 20.874,58 m ² | 6 | IV-B |
| | | B1-B2 | 27.07.2020 | 487 | İsim Değ. | Otel | 1 | 43.008,08 m ² | | 43.008,08 m ² | 7 | V-B |
| | | B3 | 27.07.2020 | 488 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.275,20 m ² | 7.455,61 m ² | 11.730,81 m ² | 6 | IV-B |
| | | B4 | 27.07.2020 | 489 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.248,64 m ² | 7.186,91 m ² | 11.435,55 m ² | 6 | IV-B |
| | | B5 | 27.07.2020 | 490 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 91 | 8.638,08 m ² | 12.236,50 m ² | 20.874,58 m ² | 6 | IV-B |
| 982/3 | 888/4 | C | 05.10.2016 | 752 | Yeni Yapı | Spor | 3 | 7.220,30 m ² | 6.836,48 m ² | 14.056,78 m ² | 2 | V-B |
| | | C | 23.02.2017 | 0165 | Tadilat | Spor | 3 | 7.245,48 m ² | 2.348,66 m ² | 9.594,14 m ² | 2 | V-B |
| | | C | 03.07.2018 | 482 | Tadilat | Kamu Eğlence Binaları | 1 | 27.948,34 m ² | | 27.948,34 m ² | 2 | V-B |
| | | C | 27.07.2020 | 486 | İsim Değ. | Kamu Eğlence Binaları | 1 | 27.948,34 m ² | | 27.948,34 m ² | 2 | V-B |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|----------|------------|--------|----------------|-----------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-------------|
| Ada / Parsel | Eski Ada / Parsel | Blok Adı | Tarihi | Sayısı | Veriliş Nedeni | Bağımsız Bölüm | | | Ortak Alan | Toplam Alan | Kat Sayısı | Yapı Sınıfı |
| | | | | | | Kullanım Amacı | Sayısı | Alanı | | | | |
| 982/1 | 882/2 | A1 | 27.07.2020 | 174 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 54 | 4.811,63 m ² | 5.152,67 m ² | 9.964,30 m ² | 6 | IV-B |
| | | A2 | 27.07.2020 | 175 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 69 | 6.538,47 m ² | 7.624,57 m ² | 14.163,04 m ² | 6 | IV-B |
| | | A3 | 27.07.2020 | 176 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 56 | 4.795,84 m ² | 2.695,66 m ² | 7.491,50 m ² | 5 | IV-B |
| | | A4 | 27.07.2020 | 177 | İsim Değ. | Ofis ve İşyeri | 11 | 8.698,94 m ² | 7.767,69 m ² | 16.466,63 m ² | 7 | IV-B |
| 982/2 | 882/3 | B3 | 04.08.2020 | 184 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.275,20 m ² | 7.455,61 m ² | 11.730,81 m ² | 6 | IV-B |
| | | B4 | 04.08.2020 | 185 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 44 | 4.248,64 m ² | 7.186,91 m ² | 11.435,55 m ² | 6 | IV-B |
| | | B5 | 04.08.2020 | 186 | Tadilat | Ofis ve İşyeri | 91 | 8.638,08 m ² | 12.236,50 m ² | 20.874,58 m ² | 6 | IV-B |
| 982/3 | 888/4 | C | 21.05.2021 | 88 | İsim De. | Kamu Eğlence Binaları | 1 | 27.948,34 m ² | | 27.948,34 m ² | 2 | V-B |

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut proje görülmüştür. Projede 982 ada 1, 2, 3 parselde genel olarak inşaat tamamlanmış, oturma başlamıştır. 982 ada 2 parselde B1-B2 bloklarda inşa faaliyetleri devam etmekte olup, henüz iskan alınmamıştır. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den de edinilen bilgiye göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %92,23 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerde yer alan toplam 363.979,03 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Kuzey Yakası Projesi'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

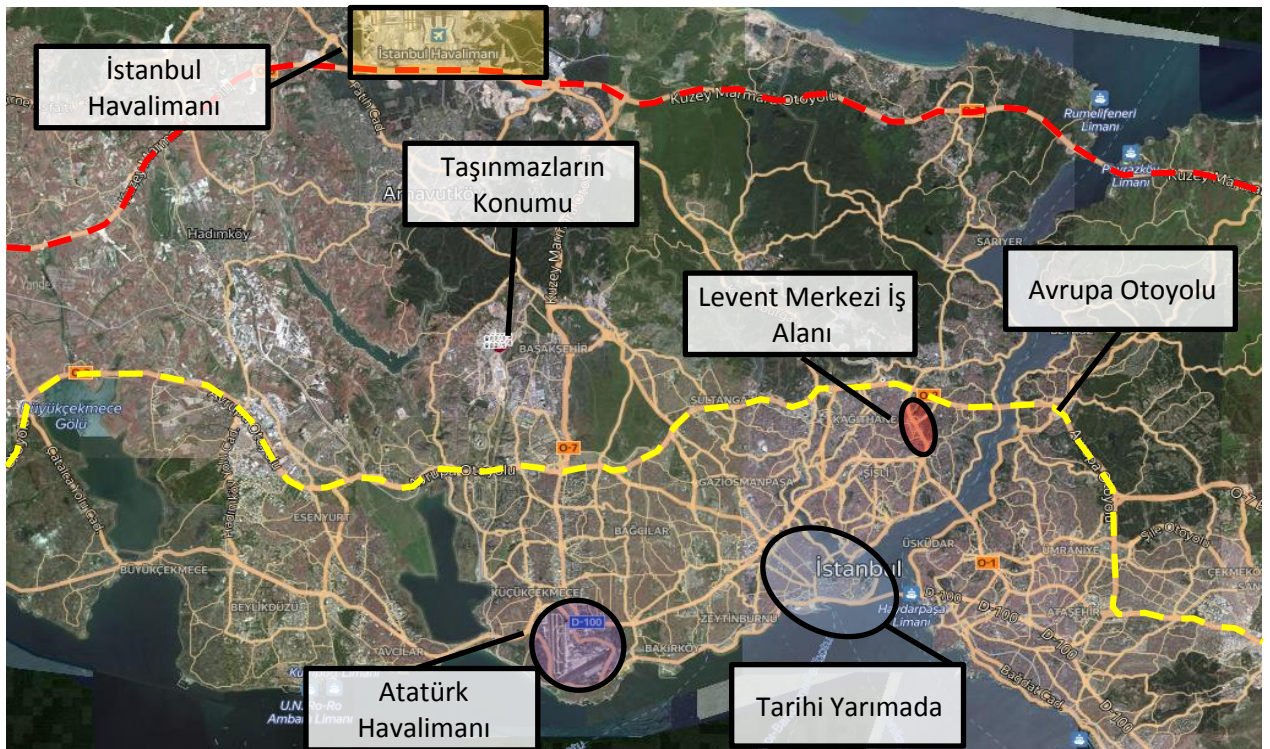
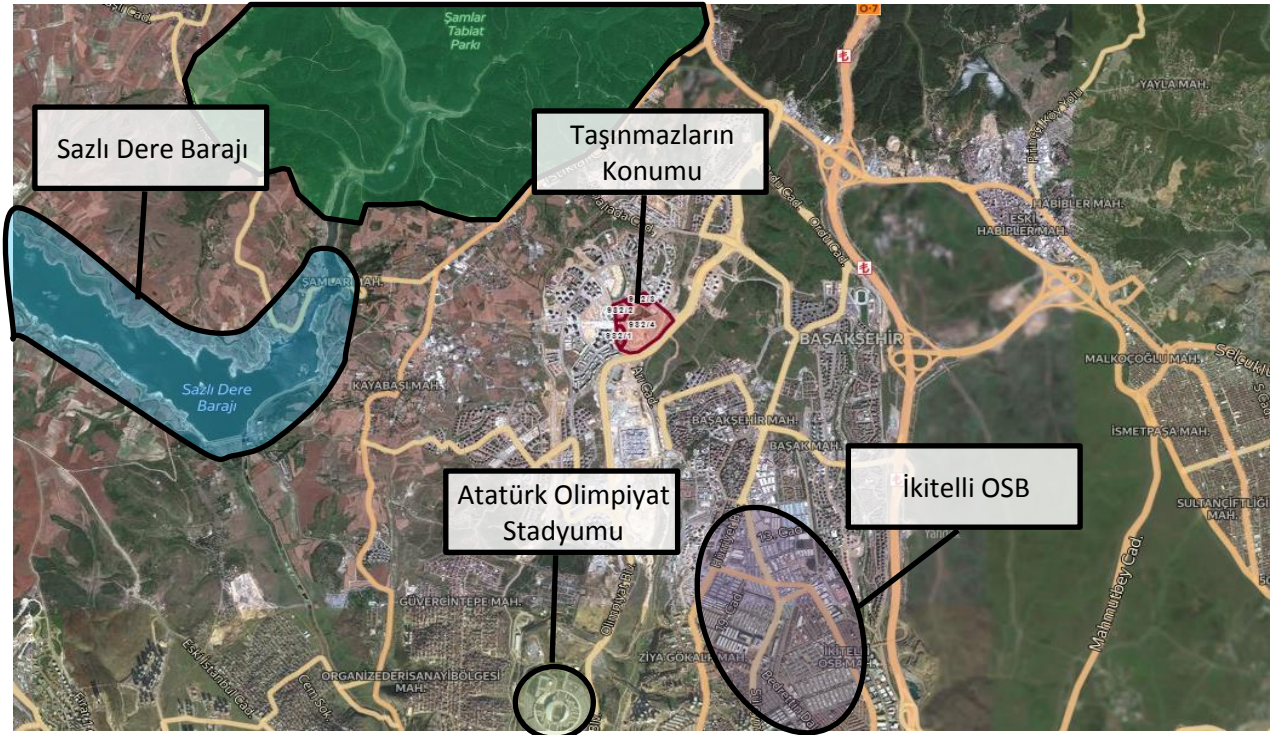
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzeybatı kısmında konumlanmış Avrupa Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresinde Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Avrupa Konutları Başakşehir, Olimpa AVM, Nidapark Başakşehir, Merkez Kayaşehir Spor Kulübü, Kayaşehir Millet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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Adnan Menderes Bulvarı'na cepheli Kuzey Yakası Projesi 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller üzerinde yer almaktadır. Projesine göre; 982 ada 1 ve 2 parsel üzerinde ofis blokları ve dükkanlar yer almaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yapı ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak nitelendirilen 1 adet blok yer almakta olup, 982 ada 4 parselde millet bahçesi ile kıraathane yer almaktadır. 982 ada 1 parselde 4 adet ofis bloğu, 982 ada 2 parselde 5 adet ofis bloğu yer almaktadır. 982 ada 1 parsel üzerinde yer alan A1 blok 6 kat ve 54 adet birimden, A2 blok 6 kat ve 69 adet birimden, A3 blok 5 kat ve 56 adet birimden, A4 blok 7 kat ve 11 adet birimden oluşmaktadır. 982 ada 2 parsel üzerinde yer alan B1 blok toplam 7 kat ve 155 adet biriminden, B2 blok toplam 5 kat ve 49 adet biriminden, B3 blok 6 kat ve 44 birimden, B4 blok 6 kat ve 44 birimden, B5 blok 6 kat ve 91 birimden oluşmaktadır. 982 ada 3 parsel üzerinde yer alan ruhsatına göre kamu eğlence binaları olarak isimlendirilen C blok 2 kat ve 1 adet birimden oluşmaktadır. Projede fiziki inşaat ilerleme seviyesi %92,23 tür.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

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

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

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



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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

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

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

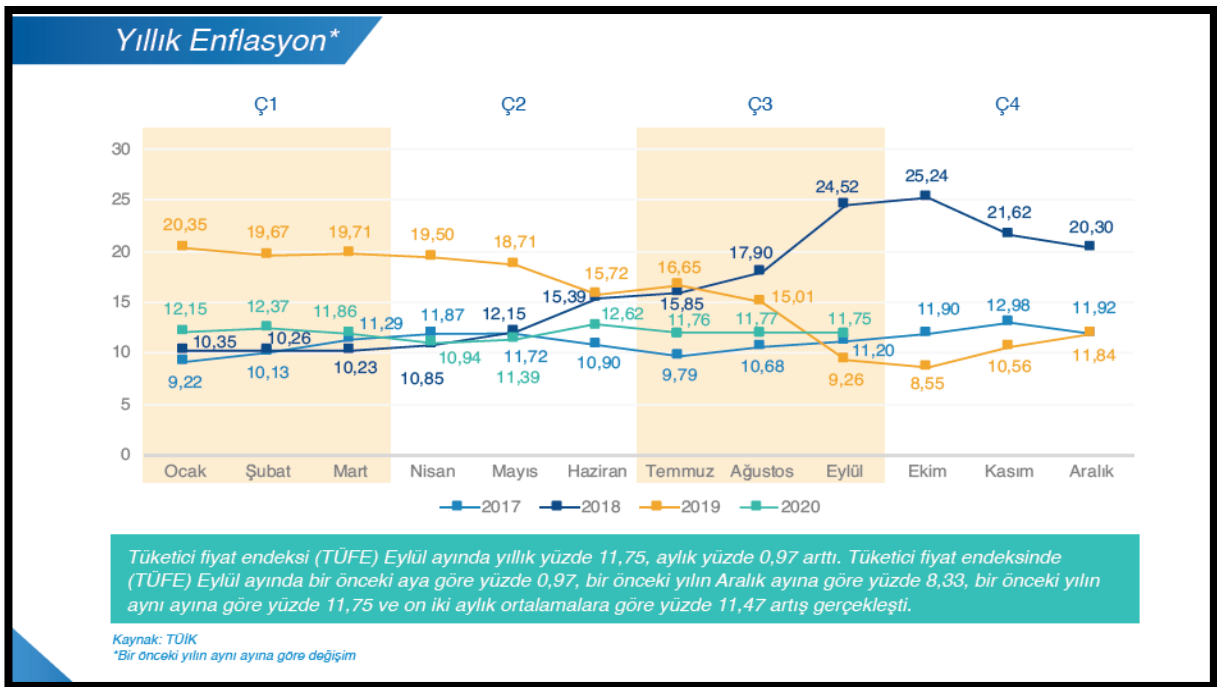
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki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

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

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

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

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



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa 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 sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağılamıştır. 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 sektörende 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 sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende 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)

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 kuruluşta 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)

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 | 6.768 | 6.951 | 6.559 |
| İzmir | 5.443 | 5.719 | 5.283 |
| Bursa | 4.106 | 4.307 | 4.082 |
| Antalya | 4.069 | 4.352 | 3.499 |
| Ankara | 4.345 | 4.359 | 4.328 |
| Kocaeli | 3.759 | 3.921 | 3.542 |
| Adana | 3.482 | 4.251 | 2.880 |

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

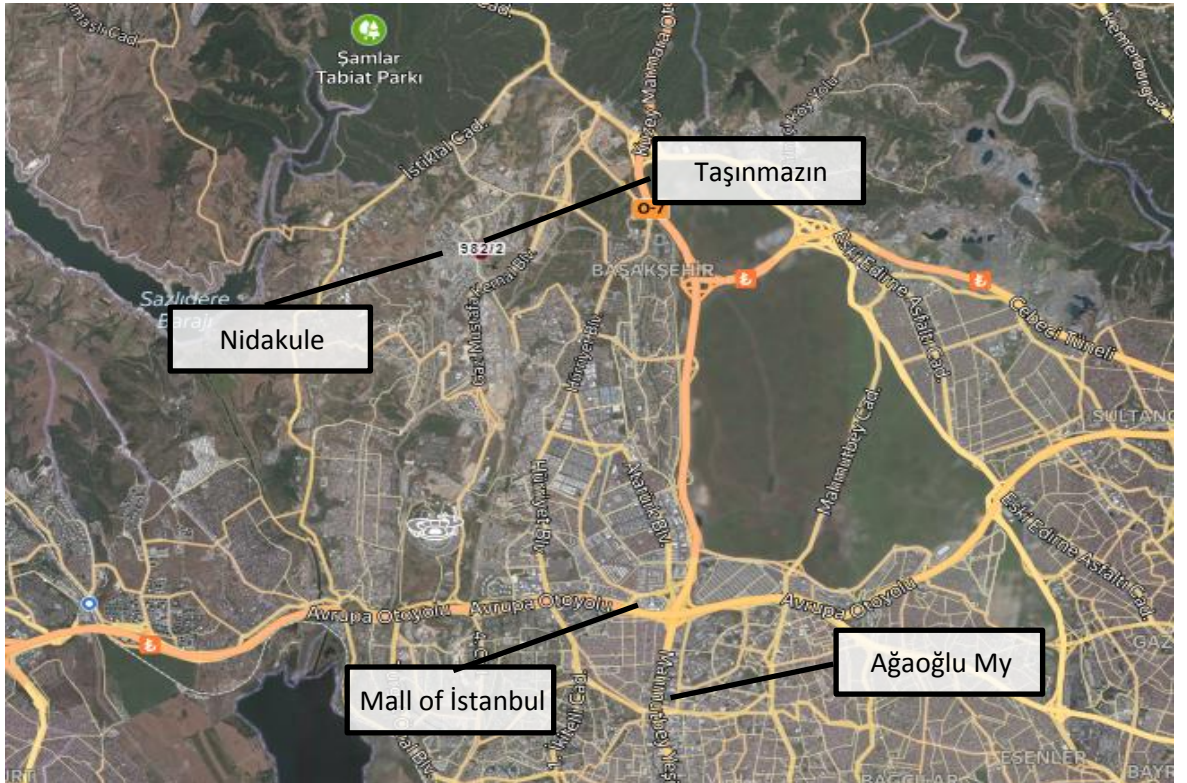
Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. 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) 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 Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından belirtilen bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle ve kat mülkiyeti kurulmuş parsellerdeki bağımsız bölümlerin satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

OFİS PROJE EMSALLERİ



*** Nidakule Kayaşehir**



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

SATILIK

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

*** Ağaoğlu My Office 212**



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

İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

*** Mall of İstanbul The Office**



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

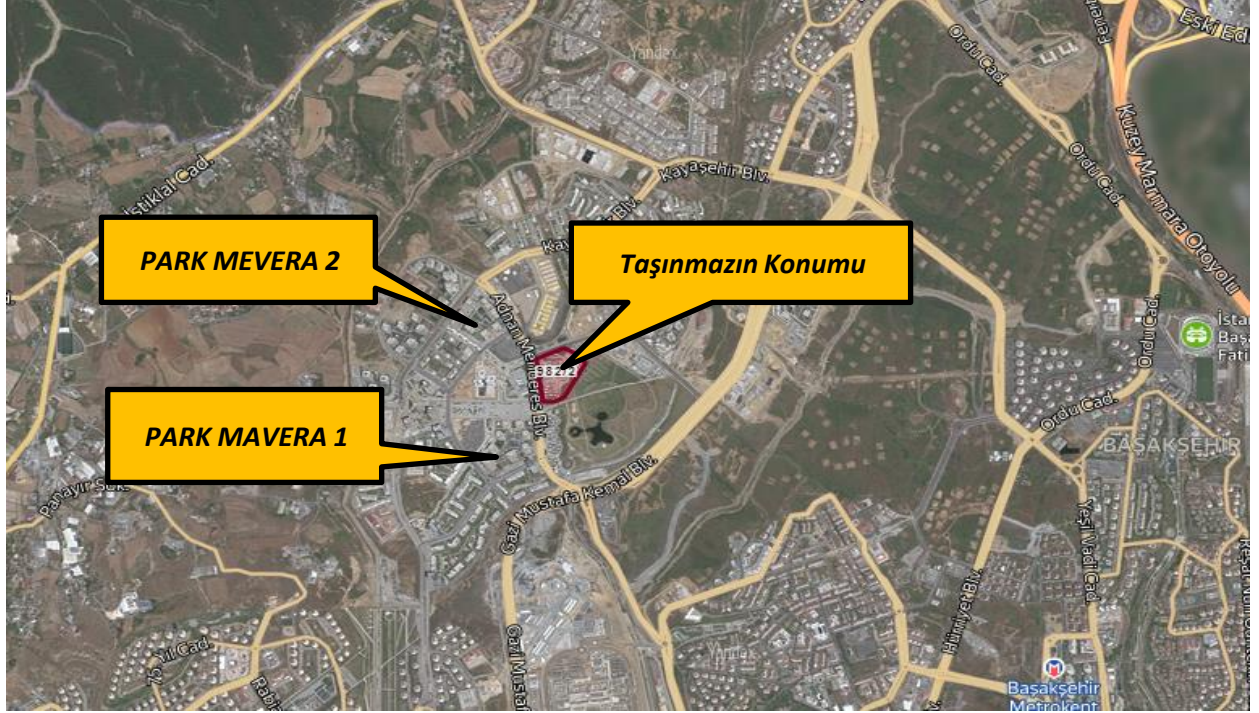
İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

Kuzey Yakası Projesi'nden Emsaller

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

Dükkan Emsalleri



1 ÜSTAD GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 796 04 14

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

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

2 ADRESS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

Tel 0 (530) 823 75 92

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

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

3 EREN EMLAK

Tel 0 (539) 957 96 44

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

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

4 TURYAP BAŞAKŞEHİR KENT MEYDANI TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (539) 331 00 09

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

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

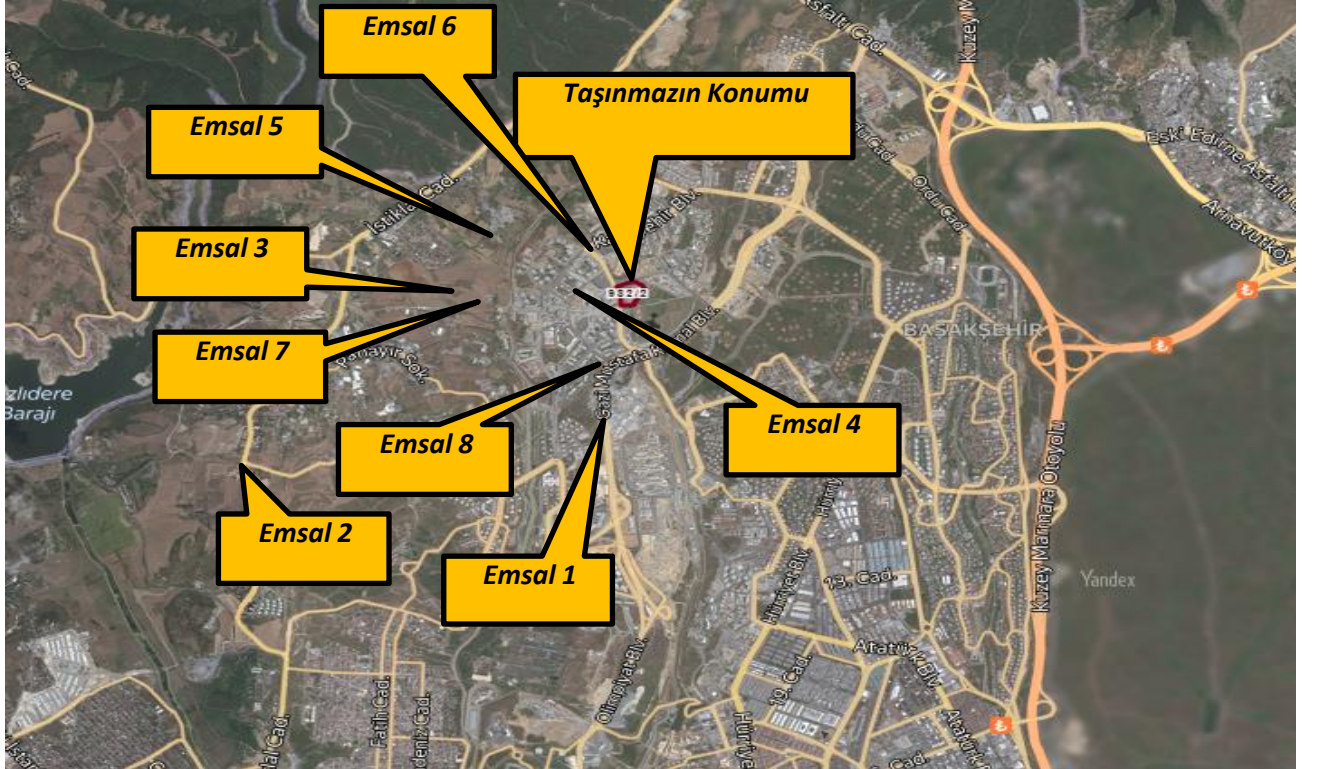
5 TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 (506) 107 43 54

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

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

Arsa Emsalleri



1 WHITE TREE İSTANBUL

Tel 0 (535) 033 02 42

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

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

2 KORONDO ARSA GELİŞTİRME

Tel 0 (532) 310 95 10

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

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

3 YEKSMART GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 484 77 13

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

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

4 İLGİLİSİ

Tel 0 555 222 00 23

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

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

5 DUYAR GAYRİMENKUL

Tel 0 530 958 78 90

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

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

6 AKDENİZ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 597 73 53

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

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

7 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 783 35 67

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

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

8 TURYAP BAŞAKŞEHİR 3.ETAP

Tel 0 (212) 471 14 71

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2000.-TL/m² - 7.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 3.300.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ofislerin birim m² değerlerinin değilken olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu proje için birim m² fiyatı satış için 11.450.-TL/m² takdir edilmiştir.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının konumlu olduğu projeye, katına, cephesine, alanına göre değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak satış için 18.350.TL/m² takdir edilmiştir.

Karşılaştırma tabloları ortalama ofis/dükkan birimleri için yapılmış olup, İNA tablosundaki ortalama birim değerleri yansıtmaktadır. Kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin niteliklerine göre birim değeri ortalama birim değerler referans alınarak takdir edilmiştir.

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

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

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (982 ada 2 parsel) | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-4 | E-5 | E-8 |
| SATIŞ FİYATI | | 25.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 37.381,65 m ² | 5.000 | 8.800 | 7.000 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 5.000 | 4.545 | 5.714 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -15% | KÜÇÜK -15% | KÜÇÜK -15% |
| İMAR KOŞULLARI | E:0,15 | E=1.00 | E=1.50 | E=1.00 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -20% | ÇOK İYİ -25% | İYİ -20% |
| FONKSİYON | T6 Ticaret | Konut | Konut | Konut |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ 16% | KÖTÜ 16% | KÖTÜ 16% |
| MANZARA | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KONUM | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | Tam Mülkiyet | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -34% | -38% | -34% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 3.300 | 3.300 | 2.818 | 3.783 |

| TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU | | | | |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (-TL) |
| 982 | 1 | 25.073,74 | 3.300 | 82.743.342 TL |
| 982 | 2 | 37.381,65 | 3.300 | 123.359.445 TL |
| 982 | 3 | 20.284,78 | 3.300 | 66.939.774 TL |
| 982 | 4 | 281.238,86 | - | - |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL) | | | | 273.042.561 TL |

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre 982 ada 4 parselin imar uygulaması öncesi mevcut olan 888 ada 1 no'lu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş., ilgili Belediye ve TOKİ arasında 03.04.2014 tarihinde düzenlenen protokole göre, göre imar uygulaması öncesi olan 888 ada parselden en az 250.000 m²'lik alan şehir parkı olarak düzenlenerek bedelsiz kamuya terk edileceği bilgisi alınmış olup, 982 ada 4 parselin değeri takdir edilmemiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Nidakule Kayaşehir | Ağaoğlu My Office 212 | Mall Of İstanbul The Office |
| SATIŞ FİYATI | | 1.090.000 | 750.000 | 3.400.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 100 | 82 | 87 | 192 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 13.293 | 8.621 | 17.708 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | ORTA BÜYÜK 10% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| NİTELİK | YENİ PROJE | | | |
| NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ 10% | ORTA KÖTÜ 10% | ORTA KÖTÜ 10% |
| MANZARA | | | | |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | ORTA İYİ -10% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | İYİ -20% | İYİ -20% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 0% | -20% | -20% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 11.450 | 13.293 | 6.897 | 14.167 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN SATIŞ BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-1 | E-2 | E-4 |
| SATIŞ FİYATI | | 4.150.000 | 3.450.000 | 5.500.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ | 100,00 | 263 15.779 | 210 16.429 | 490 11.224 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BÜYÜK 20% | BÜYÜK 15% | ÇOK BÜYÜK 25% |
| KAT | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| NİTELİK | YENİ PROJE | ORTA KÖTÜ 15% | ORTA KÖTÜ 15% | ORTA KÖTÜ 15% |
| NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| CEPHE | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| KONUM | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | DEPOLU DÜKKAN |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | İNŞAI KALİTE | BENZER 0% | BENZER 0% | ORTA KÖTÜ 10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 25% | 20% | 40% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 18.350 | 19.701 | 19.663 | 15.686 |

982 Ada 1 ve 2 (B1-B2 blok hariç) parseller üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde olan bağımsız bölümler için toplam değer aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| KAT MÜLKİYETİ KURULU PARSELLERDE YER ALAN "BİNA" PORTFÖYÜNE ALINACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ | 104.303.091,08 TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 3.300.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

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

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

| İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------------|---|-----------|----------------|----------|--------------------|-------------|
| Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | | | |
| 982 ada 1 parsel | | | | | | | | |
| A1 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 9.964,30 | M ² | = | 22.917.890 | .-TL |
| A2 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 14.163,04 | M ² | = | 32.574.992 | .-TL |
| A3 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 7.491,50 | M ² | = | 17.230.450 | .-TL |
| A4 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 16.466,63 | M ² | = | 37.873.249 | .-TL |
| 982 ada 2 parsel | | | | | | | | |
| B1 Blok | 3.600 | .-TL/M ² | X | 26.373,61 | M ² | = | 94.944.996 | .-TL |
| B2 Blok | 3.600 | .-TL/M ² | X | 16.634,48 | M ² | = | 59.884.128 | .-TL |
| B3 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 11.730,81 | M ² | = | 26.980.863 | .-TL |
| B4 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 11.435,55 | M ² | = | 26.301.765 | .-TL |
| B5 Blok | 2.300 | .-TL/M ² | X | 20.874,58 | M ² | = | 48.011.534 | .-TL |
| 982 ada 3 parsel | | | | | | | | |
| C Blok | 3.500 | .-TL/M ² | X | 27.948,34 | M ² | = | 97.819.190 | .-TL |
| Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | = | 464.539.057 | .-TL |

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

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

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

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

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

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

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| İnşaat Maliyeti | = 464.539.057 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%5) | = 23.226.953 |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) | = 487.766.010 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) | = 14.632.980 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) | = 502.398.990 |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) | = 24.388.300 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) | = 526.787.291 |
| İnşaat Tamamlanma Oranı | = 92,23% |
| GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ | = 463.362.589 |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Arsa Değeri = | 273.042.561 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti = | 502.398.990 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D) = | 24.388.300 |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5) = | 38.772.078 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer = | 838.601.929 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer = | 838.602.000 TL |

| Gerçekleşmiş Maliyet | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = | 502.398.990 TL |
| Projenin İnşaat Seviyesi = | 92,23% |
| Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti = | 463.362.589 TL |

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 92,23%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 88,57%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 38.772.078 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 88,57%

| | |
|-------------------------------------------|------------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = | 34.342.142 .-TL |
|-------------------------------------------|------------------------|

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 24.388.300 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 88,57%

| | |
|--------------------------------------------|------------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ = | 21.601.795 .-TL |
|--------------------------------------------|------------------------|

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = | 273.042.561 | .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = | 463.362.589 | .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER = | 21.601.795 | .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) = | 34.342.142 | .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) | = 792.349.088 | .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) | = 792.349.000 | .-TL |

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

| | |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL) | 838.602.000 |
| Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL) | 792.349.000 |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son bir yıllık ortalama yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaa faaliyetlerinin ileri olması, kısmen kat mülkiyetinin kurulu olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %18,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kuzey Yakası Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas ofis alanı 65.274,62 m², dükkan alanı 16.594,40 m², Kamu Eğlence alanı 27.948,34 m² olmak üzere toplam 109.817,36 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 11.450.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl %10, ikinci iki yılda %10 ve üçüncü yılda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 18.350.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl %10, ikinci iki yılda %10 ve üçüncü yılda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Kamu Eğlence Alanı satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl %10, ikinci iki yılda %10 ve üçüncü yılda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.454.100.740-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 951.862.558.-TL olarak öngörülmüştür.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL) | 951.862.558 .-TL |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Toplam Arsa Değeri (.-TL) | 273.042.561 |
| KAT MÜLKİYETLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 104.303.091 TL |

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

| | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) | 792.349.000 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) | 838.602.000 |

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

| | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) | 951.862.558 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Projede kat mülkiyetine geçen 982 ada 1 ve 2 parselde yer alan bağımsız bölümler için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

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

Proje kapsamındaki Kat Mülkiyetine geçen bağımsız bölümlerin değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin (16 adet) Toplam Değeri (KDV hariç - TL) | 104.303.091 .-TL |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

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

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

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

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

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

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

Tadil Edilen Hususlar:

Sözleşmenin, Sözleşmenin Bedeli Başlıklı 4. Maddesinin ilk paragrafı;

Bu sözleşme, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtilmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 543.616.358,97.-TL+KDV (beşyüzkırkıkmilyon altıyüzotuzaltıbin üçyüzellisekiz Türk Lirası Doksan dokuz bin dokuz yüz kırk dokuz) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Sözleşmenin, Kesin Teminat ve İadesi başlıklı 8. maddesinin ilk paragrafı aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu Kuzey Yakası projesinde yer alan 982 ada 1-2-3 nolu parsellerde yer alan blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. 982 ada 2 parselde B1-B2 bloklar hariç iskan belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmemiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmaz proje niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, 982 ada 1 ve 2 parselde yer alan kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin "Bina" olarak, kat irtifaklı bloklarda Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 982 ada 1 ve 2 parselde yer alan kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin "Bina" olarak, kat irtifaklı bloklarda Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

23.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 792.349.000 | 934.971.820 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 951.862.558 | 1.123.197.819 |
| KAT MÜLKİYETİNE GEÇEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| 104.303.091 | 123.077.647 |

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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