

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1339 ADA 19 PARSEL ÜZERİNDEKİ
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2 BÜNYESİNDEKİ
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.11.2019
RAPOR TARİHİ	19.11.2019
RAPOR NO	EML-1910144
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ G-1010.SOKAK AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2.ETAP EVLERİ A BLOK 127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, B BLOK 115-116-117-118-119-120-121 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, C BLOK 121-122-123-124-125-126-127-128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5 - 26 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının 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 26 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 26 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910144 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2) PROJESİNDE 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1339/19 BLOK NO/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO:A BLOK 127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137,B BLOK 115-116-117-118-119-120-121,C BLOK 121-122-123-124-125-126-127-128 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN-DEPOLU DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=1.50, KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	32.935.750,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İkitelli-2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1339
Parsel No	:	19
Alanı	:	17.623,78 m ²
Vasfı	:	1 ADET 22 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS. İŞYERİ 1 ADET 23 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS. İŞYERİ 1 ADET 24 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS. İŞYERİ VE ARSARI
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Bağ. Böl. No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
A	127	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	20130	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53806
A	128	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	10902	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53807
A	129	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	8832	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53808
A	130	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	5442	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53809
A	131	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	8104	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53810
A	132	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	7920	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53811
A	133	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	7318	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53812
A	134	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	24024	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53813
A	135	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	14240	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53814
A	136	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12336	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53815
A	137	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12602	/ 1542992	11.04.2018	8356	544	53816
B	115	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	18006	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53931
B	116	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	10182	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53932
B	117	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	14628	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53933
B	118	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	14328	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53934
B	119	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	11826	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53935
B	120	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	19354	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53936
B	121	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12418	/ 1542992	11.04.2018	8356	545	53937
C	121	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	10388	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54058
C	122	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12800	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54059
C	123	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	13042	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54060
C	124	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12522	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54061
C	125	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12334	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54062
C	126	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	10582	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54063
C	127	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	12380	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54064
C	128	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	10758	/ 1542992	11.04.2018	8356	546	54065

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2019 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 02.04.2018 (11.04.2018/8356)

KM'ne çevrilmiştir. (08.01.2019/416)

775 sayılı Gecekondu Önleme Bölgesi İçinde Kalmaktadır. (15.10.2009 - 11351)

Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (24.01.2018 - 1734)

Şufa Hakkı Şerhi: 03.04.2006 tarih, 5134 yevmiye ile T.C. Baş. Top. Kont. İdaresi Başkanlığı'nın 22.03.2006 gün 1734 sayılı yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine şufa hakkı bulunmaktadır. (03.04.2006 - 5134)

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.

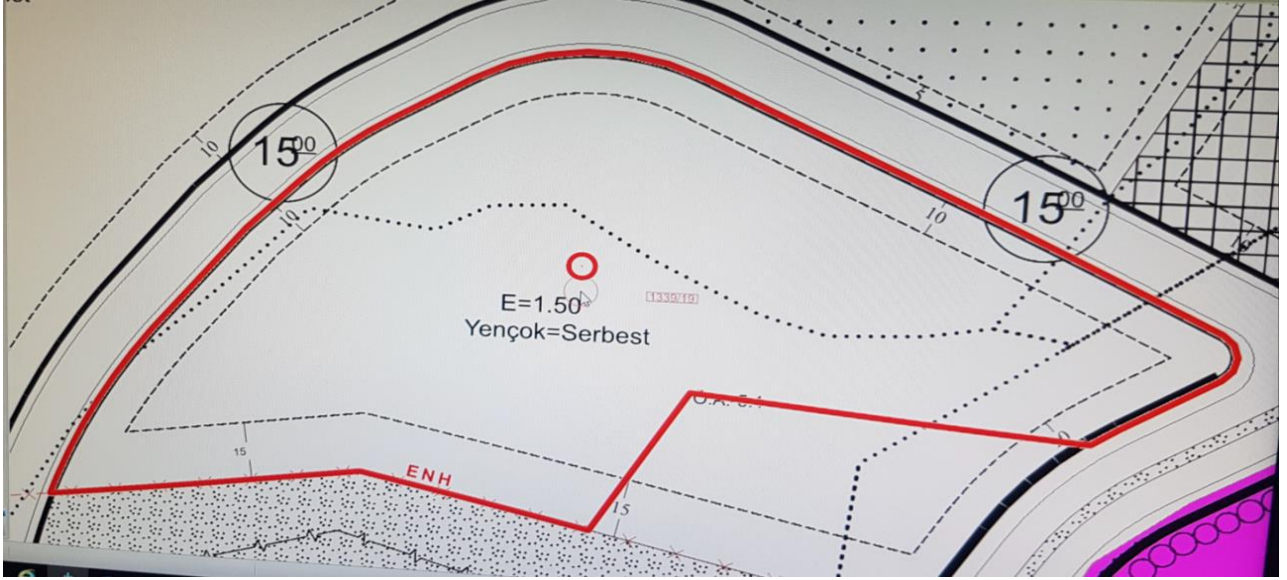
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu taşınmazların mülkiyet durumlarında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi ilgili tapu müdürlüğünden öğrenilmiştir. 1339 ada 19 parselde 11.04.2018 tarih 8356 yevmiye numarası ile kat irtifakı, 08.01.2019 tarih 416 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında E=1.50 , H=Serbest metre olmak üzere "Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Parselin terki bulunmamaktadır.



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

Rapora konu olan parsel 25.12.2008-08.05.2009-19.02.2010-30.03.2011-22.10.2013-04.03.2015 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken T.C.İstanbul 9.İdare Mahkemesi tarafından 2013/1528 esas ve 2015/2398 karar no ile 28.12.2015 tarihinde bu planın iptaline karar verilmiştir. İptal edilen bu plan öncesinde bölgede yapılmış olan 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 tarihli uygulama imar planları ve tadilatlar mevcut olduğu öğrenilmiştir. Parseller 08.09.2012 tarih, 28405 sayılı Resmi Gazetede yayınlarına yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisine alındığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2015 tarih, 12180 sayılı bakanlık makamı oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar halen rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunduğu 1339 ada 19 parsel üzerinde bulunan A-B-C Bloklara ait yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, isim değişikliği ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bloklar 31.12.2015 tarihli yapı ruhsatına, 15.08.2018 tarihli tadilat ruhsatına, 22.10.2018 tarihli isim değişikliği ruhsatına ve 08.11.2018 tarihli yapı kullanma izin belgesine sahiptirler. 31.03.2018 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	31.12.2015	913	YENİ YAPI	MESKEN + İŞYERİ	137	1	23	24	5A	21.106,63
B	31.12.2015	911	YENİ YAPI	MESKEN + İŞYERİ	121	2	20	22	5A	19.549,93
C	31.12.2015	912	YENİ YAPI	MESKEN + İŞYERİ	128	1	22	23	5A	18.977,96

TADİLAT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	15.08.2018	513	TADİLAT	MESKEN + İŞYERİ	137	1	23	24	5A	21.106,63
B	15.08.2018	514	TADİLAT	MESKEN + İŞYERİ	121	2	20	22	5A	19.549,93
C	15.08.2018	515	TADİLAT	MESKEN + İŞYERİ	128	1	22	23	5A	18.977,96

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	22.10.2018	572	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN + İŞYERİ	137	1	23	24	5A	21.106,63
B	22.10.2018	573	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN + İŞYERİ	121	2	20	22	5A	19.549,93
C	22.10.2018	574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN + İŞYERİ	128	1	22	23	5A	18.977,96

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	08.11.2018	761	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN + İŞYERİ	137	1	23	24	5A	21.106,63
B	08.11.2018	762	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN + İŞYERİ	121	2	20	22	5A	19.549,93
C	08.11.2018	763	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN + İŞYERİ	128	1	22	23	5A	18.977,96

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Donanım Yapı Denetim Müşavirlik ve Müh. Hiz. Ltd. Şti. - Halkalı Merkez Mh 1. İkitelli Cd. No:19
İç Kapı No: 6 Küçükçekmece/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

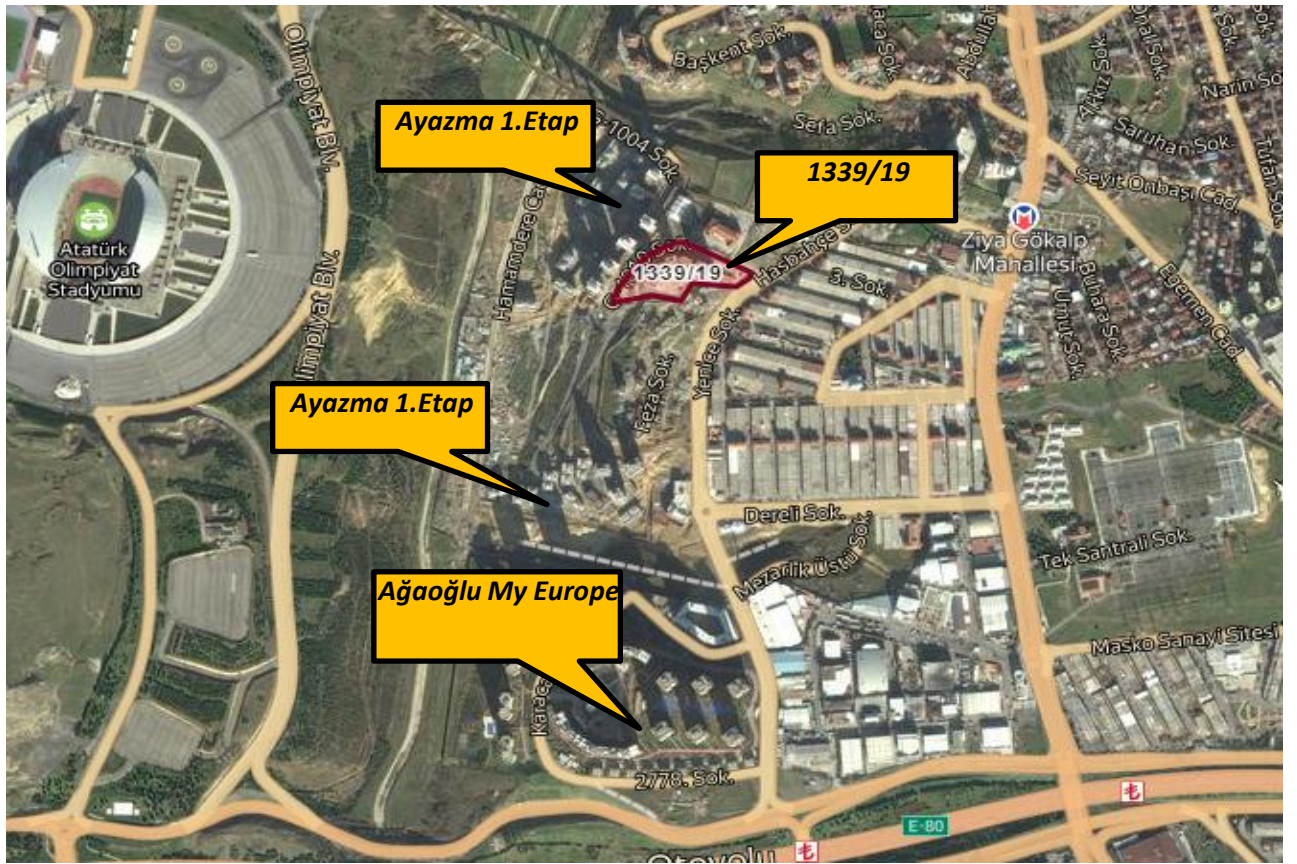
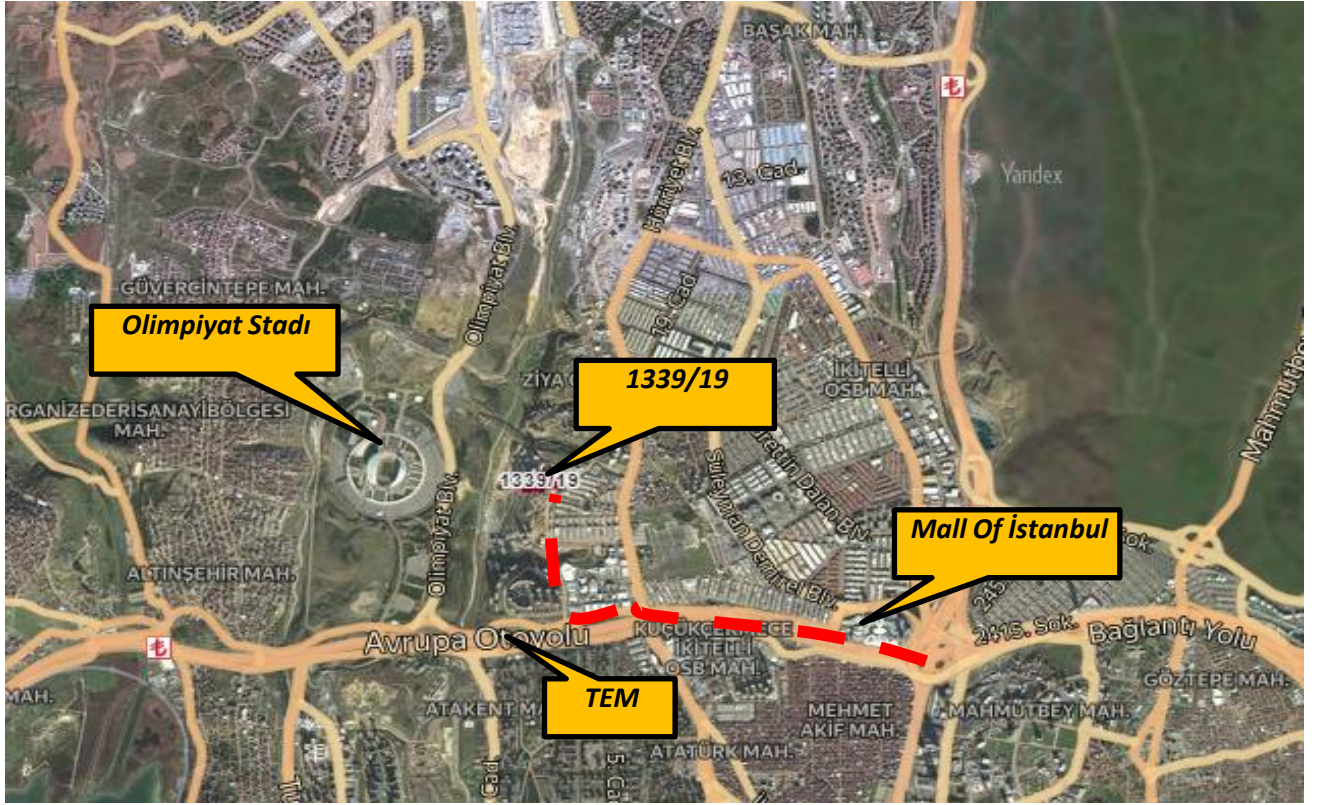
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, G-1010.Sokak, Ayazma Emlak Konutları 2.Etap, A Blokta bulunan 127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137 nolu bağımsız bölümler, B Blokta bulunan 115-116-117-118-119-120-121 nolu bağımsız bölümler, C Blokta bulunan 121-122-123-124-125-126-127 nolu bağımsız bölümlerdir. Ayazma Emlak Konutları 2.Etap Evleri, 1339 ada 19 parselde A-B-C isimli 3 adet bloktan bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. A Blokta 137 adet, B Blokta 121 adet, C Blokta 128 adet olmak üzere toplam 386 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş"ye ait 26 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri, sanayi siteleri bulunmaktadır. Taşınmazlar TEM Otoyolu'na (kuş bakışı) 1,30 km, D100 (E-5) Karayolu'na 8,80 km, Yeni havalimanı'na 20 km. mesafededirler.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

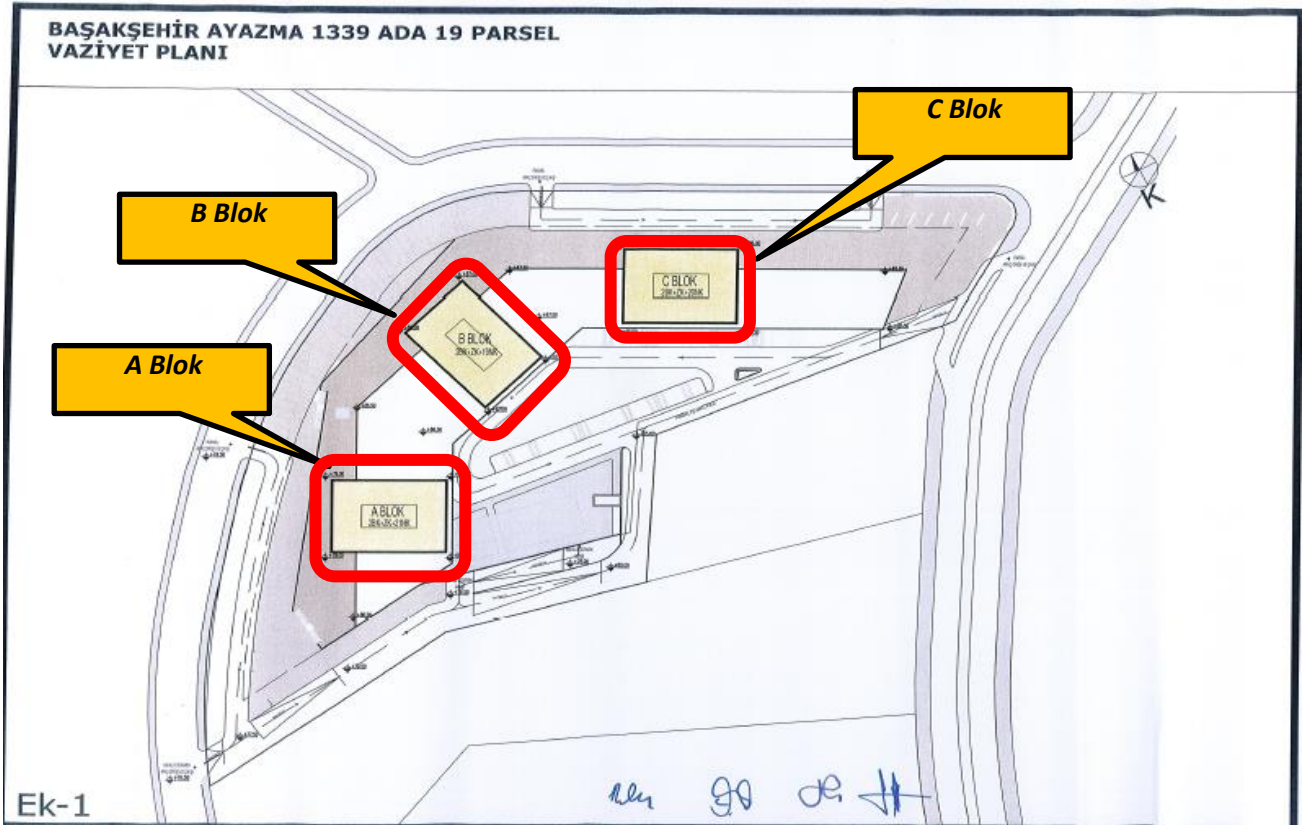
Taşınmazların konumlu oldukları projeye, TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde batı istikametine ilerlerken kuzey yönündeki Karşıyaka Caddesi istikametinde devam edilir. Taşınmazlar Karşıyaka Caddesi'nin devamı niteliğindeki Yenice Sokağın solunda kalan G-1004.Sokak üzerinde konumlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ayazma Emlak Konutları 2.Etap Evleri, 1339 ada 19 parselde A-B-C isimli 3 adet bloktan bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. A Bloкта 137 adet, B Bloкта 121 adet, C Bloкта 128 adet olmak üzere toplam 386 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 26 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 5A
Kullanım Amacı	: İŞYERİ - MESKEN (BOŞ DURUMDADIRLAR)
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: BULVAR - SİTE İÇİ - PEYZAJ HAVUZU TARAFI
Cephesi	: KB-KD-K-GD-G
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

A Blok 127 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 205,31 m², satışa esas brüt alanı 359,59 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 123,43 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 128 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 120,56 m², satışa esas brüt alanı 198,35 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 16,70 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 129 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 94,68 m², satışa esas brüt alanı 155,32 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 14,10 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 130 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 33,43 m², satışa esas brüt alanı 70,06 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 9,89 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 131 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 100,28 m², satışa esas brüt alanı 147,87 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 14,02 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 132 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 105,08 m², satışa esas brüt alanı 146,12 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 15,04 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 133 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.bodrum katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 105,94 m², satışa esas brüt alanı 139,74 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 8,30 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 134 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 362,63 m², satışa esas brüt alanı 388,90 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 323,58 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 135 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 182,66 m², satışa esas brüt alanı 203,35 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 256,88 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 136 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 195,89 m², satışa esas brüt alanı 210,48 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 77,89 m² teras alanı bulunmaktadır.

A Blok 137 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 197,15 m², satışa esas brüt alanı 216,62 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 71,06 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 115 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 302,30 m², satışa esas brüt alanı 324,20 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 211,26 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 116 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 149,47 m², satışa esas brüt alanı 165,18 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 70,15 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 117 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 204,11 m², satışa esas brüt alanı 224,57 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 179,39 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 118 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 185,29 m², satışa esas brüt alanı 207,87 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 199,26 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 119 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 173,55 m², satışa esas brüt alanı 188,38 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 97,63 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 120 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 334,04 m², satışa esas brüt alanı 355,14 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 175,44 m² teras alanı bulunmaktadır.

B Blok 121 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 197,02 m², satışa esas brüt alanı 216,85 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 53,33 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 121 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 161,66 m², satışa esas brüt alanı 179,70 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 49,78 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 122 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 189,45 m², satışa esas brüt alanı 209,44 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 93,60 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 123 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 189,52 m², satışa esas brüt alanı 210,92 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 119,45 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 124 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 204,08 m², satışa esas brüt alanı 221,29 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 60,80 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 125 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 199,46 m², satışa esas brüt alanı 216,89 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 58,52 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 126 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 165,54 m², satışa esas brüt alanı 183,16 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 51,68 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 127 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 199,46 m², satışa esas brüt alanı 216,84 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 60,80 m² teras alanı bulunmaktadır.

C Blok 128 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan depolu dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre net alanı 125,59 m², satışa esas brüt alanı 142,37 m² dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 150,25 m² teras alanı bulunmaktadır.

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Zeminler şap; duvarlar boyadır. Kapısı ve doğramaları alüminyumdur. Taşınmazların dükkan vasıflı olmaları, bu şekilde pazarlanmaları, iç dekorasyonlarının alıcı/kiracı tarafından yapılacak olmaları nedeni ile bitmişlik seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.

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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçedir. 94 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. 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.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Sicil 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

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem Otoyoluna, bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Bölgedeki ve sitedeki satılık dükkan arzı yüksek olup sitedeki dükkanların pek çoğu boş durumdadır.
- * Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi 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, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

* ALTIN EMLAK

Tel 532 572 46 46

Ayazma Evleri 1.Etapta bulunan zemin katta konumlu olan 240 m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkandır.

SATILIK	240 .-M ²	1.600.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* ALTIN EMLAK

Tel 212 812 27 27

Ayazma Evleri 1.Etapta bulunan zemin katta konumlu olan 75 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	75 .-M ²	750.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

* TURYAP AĞAOĞLU

Tel 212 603 66 44

Ağaoğlu My Europe Evleri'nde çarşı bloğunda bulunan 217 m² alanlı olarak pazarlanan zemin kattaki dükkandır.

SATILIK	217 .-M ²	2.000.000 .-TL	9.217 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* İNTENGO EMLAK

Tel 543 312 27 85

Ağaoğlu My Europe Evleri'nde çarşı bloğunda bulunan 155 m² alanlı olarak pazarlanan zemin kattaki dükkandır.

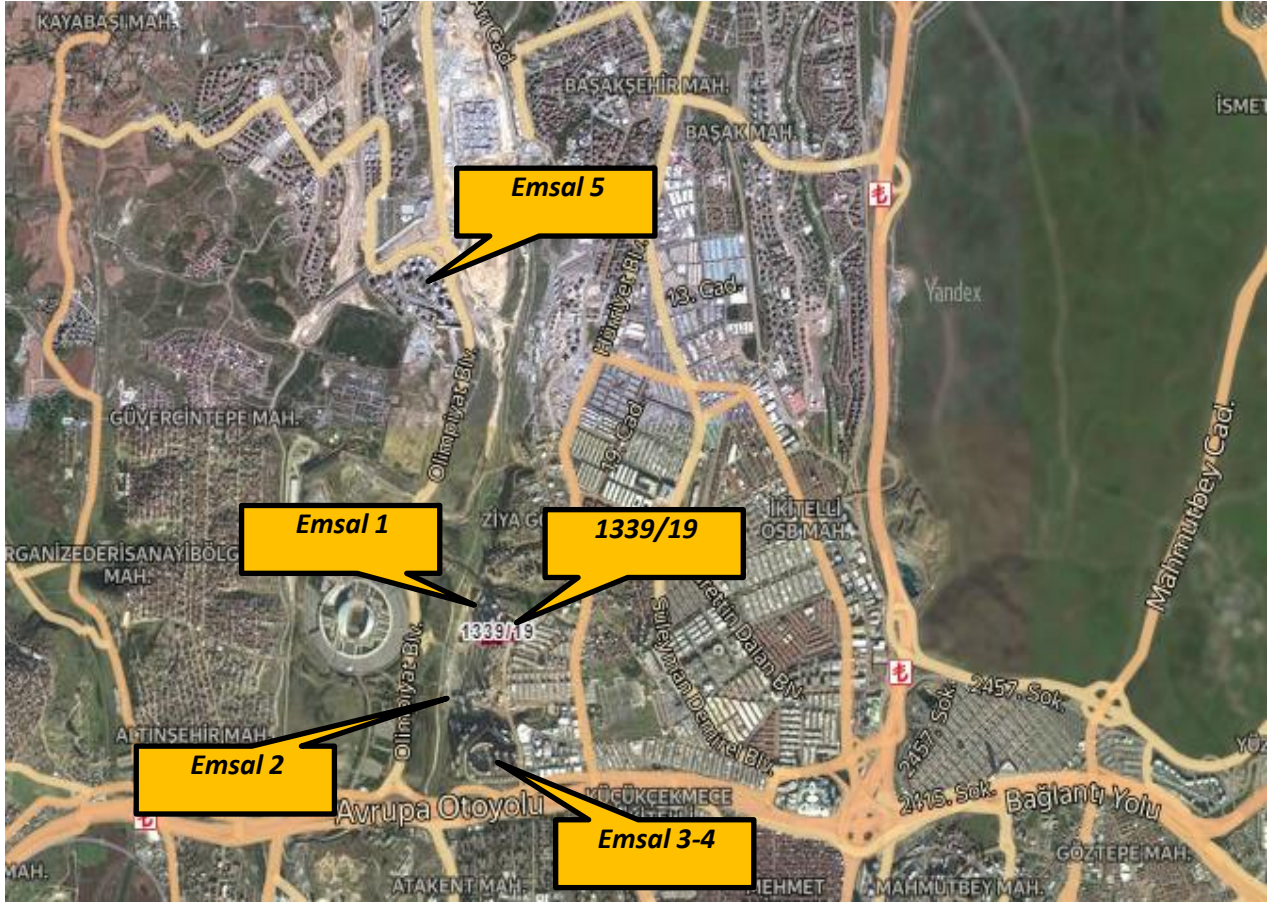
SATILIK	155 .-M ²	1.466.080 .-TL	9.459 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** BÜYÜKÖMERLER EMLAK**

Tel 212 500 16 16

Bulvar İstanbul Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu olan 129 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	129 .-M ²	1.700.000 .-TL	13.178 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler doğrultusunda taşınmazların bulunduğu bloklarda çok sayıda boş dükkan olduğu, cadde cepheli dükkanların şerefyesinin daha yüksek olduğu ama arka cephede kalan dükkanların tercih edilirliliğinin çok düşük olduğu bilgilerine ulaşılmıştır. Alınan bilgiye göre satışta olan taşınmazların uzun süredir satışta olduğu ve istenilen rakamların yüksek bulunduğu beyan edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Bağımsız bölümlerin değer takdirinde A Bloкта bulunan 134 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 134 NOLU BB)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		1.600.000	2.000.000	1.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	388,9	240	217	129
BİRİM M ² DEĞERİ		6.667	9.217	13.178
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -8%	KÜÇÜK -15%
KAT	Zemin Kat	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-15%
KONUM		BENZER	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	tahsisli alan			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	323,58 m ²	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-19%	-19%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-42%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.038	6.200	5.324	6.589

Emsal Karşılaştırma tablosu A Bloкта bulunan 134 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	32.935.750 TL
--	----------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

26 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	32.935.750,00 TL
---	-------------------------

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır. 21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 26 adet taşınmazın

19.11.2019 tarihli toplam değeri için ;

32.935.750 .-TL

(Otuz İki Milyon Dokuz Yüz Otuz Beş Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

35.570.610 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

26 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
32.935.750	5.737.236	5.187.386	35.570.610

1 USD = 5,7407 .-TL 18.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3492 .-TL 18.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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