



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

İSTANBUL, ATAŞEHİR  
KÜÇÜKBAKKALKÖY  
MAHALLESİ  
NİDAKULE KUZEY BLOK  
PROJESİ 6 ADET BAĞIMSIZ  
BÖLÜME İLİŞKİN DEĞERLEME  
RAPORU

*16.12-01-301*  
*ARALIK, 2016*





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel (Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesi), 6 Adet Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
<b>RAPOR NUMARASI</b>	16.12-01-301			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	
	3334/5	13.020,03	81/7915	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bağımsız Bölümlerin tamamı mevcut durumda boş vaziyettedir.			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>
	3334	5	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	E=1.50 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
<b>6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ, ₺</b>	<b>26.210.300,00 ₺</b>			

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi .....	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	21
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi .....	23
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>26</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>29</b>
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	31
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	37
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	38
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	42
5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	43
5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	43
5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	43
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	55
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	55
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	55
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	55

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	55
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	55
5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	55
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....</b>	<b>56</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	56
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	56
6.3 Emsal Araştırması.....	57
6.3.1 Çevrede Satılık Dükkan Emsal Araştırması .....	57
6.4.2 Çevrede Kiralık Dükkan Emsal Araştırması .....	58
6.4.3 Çevrede Satılık Ofis Emsal Araştırması .....	59
6.4.4 Çevrede Kiralık Ofis Emsal Araştırması .....	59
6.5 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	60
6.6 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri .....	61
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>63</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	63
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	63
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>64</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	64
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	64

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

28.12.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.12-01-301

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca hazırlanan, İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında Küçükbakkalköy Mahallesi içinde bulunan 3334 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesine ait 6 adet gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan "Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 21.12.2016 tarihinde imzalanan 2016/183 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	17.12.2014	30.12.2011	-
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.14-149	EMLAK KONUT-10.11-132	-
Raporu Hazırlayanlar	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Mustafa PINAR	-
Raporu Kontrol Edenler	Fatih PEKTAŞ	Fatih PEKTAŞ	-

### 1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parselde bulunan Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesinde yer alan 6 adet bağımsız bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5251 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6832 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

#### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

#### *Tanımlar*

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirilme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o “...bir mülkün el değiştirmesi gereken...” ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o “...değerleme tarihinde...” tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o “...istekli bir alıcıyla...” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o “...istekli bir satıcı arasında...” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “...tarafaların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “...uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “...tarafaların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri'ni tanımlamakta ve Pazar Değeri'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

## Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

### *Kapsam*

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

### *Tanımlar*

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki



tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabilir Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- **Özel Değer:** Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- **Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri,** Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

#### Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadaki elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

## 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

### 6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
  - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.



Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

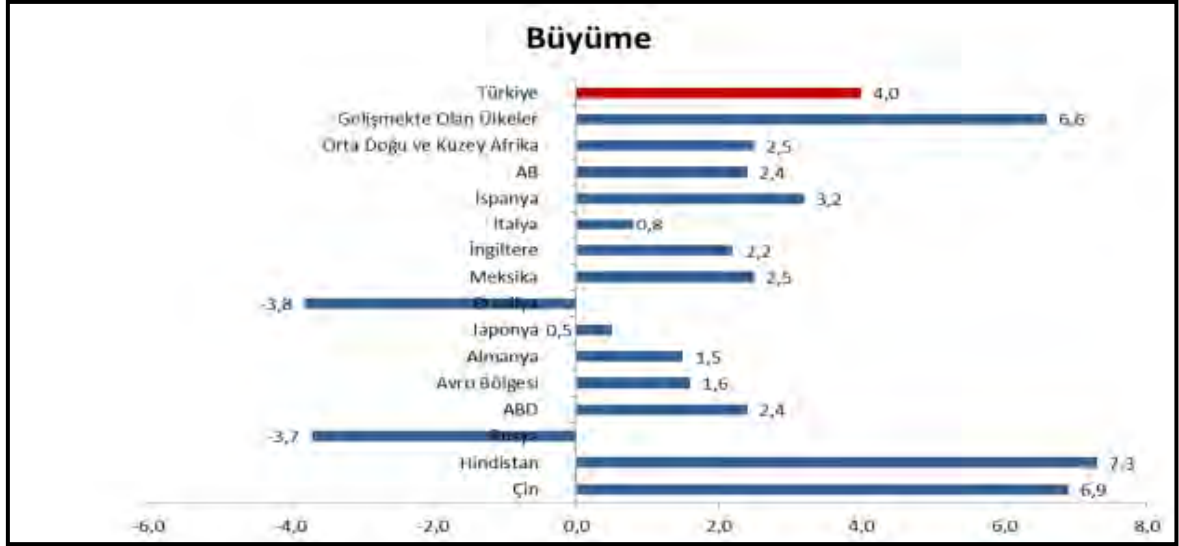
##### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

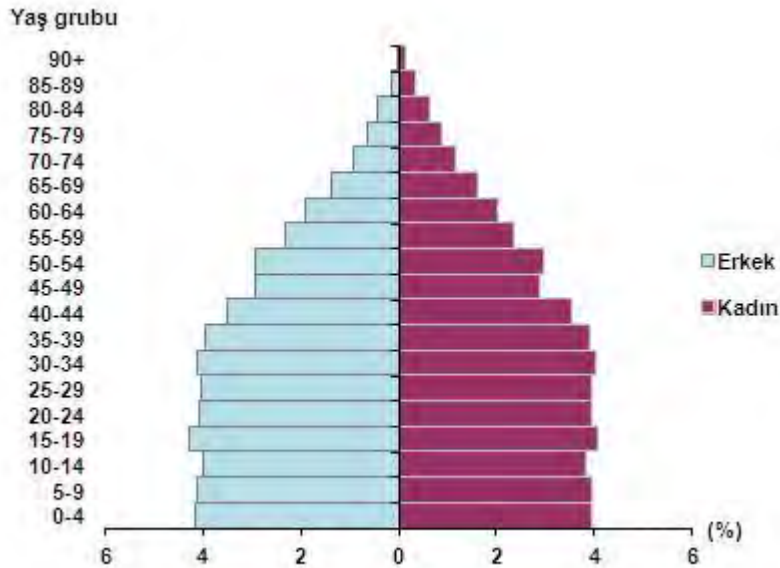


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

#### 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Toplam</b>	<b>72.561.312</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>
<b>İstanbul</b>	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
<b>Ankara</b>	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
<b>İzmir</b>	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
<b>Bursa</b>	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
<b>Antalya</b>	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

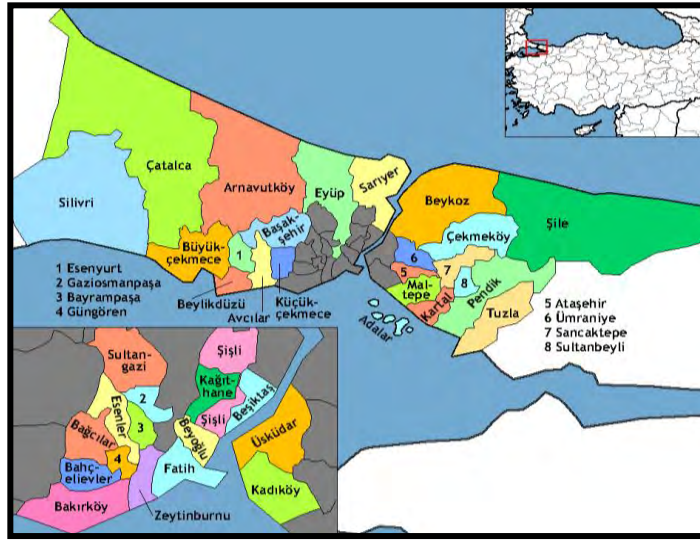
(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım

süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Ataşehir:** 2008 yılında ilçe statüsüne kazanmıştır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 419.368dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçe güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

Marmara Denizinin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür.



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 5 parsel numaralı, 13.020,03 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul üzerindeki Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesinde 2. bodrum katta bulunan 3 katlı 1-2-3-4 bağımsız bölümler ve 1. bodrum katta bulunan 40 bağımsız bölüm numara olmak üzere toplamda 5 adet dükkan nitelikli ve 17. normal katta bulunan 159 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmazlardır. O1-O2 Çamlıca bağlantısının güneyinde bulunan projenin doğusunda Varyap Meridian, KentPlus, Uphill Court gibi nitelikli konut projeleri, kuzeyinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi yer almaktadır. Yakın çevrede, Metropol İstanbul ve Ağaoğlu My World gibi birçok lüks konut ve karma kullanımlı proje bulunmaktadır.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, E-80 Karayoluna 2 km, D-100 Karayoluna 6 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 10 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 17 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 49 km, Atatürk Havaalanına 46 km uzaklıktadır.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 21.12.2016 tarih saat 18:20'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	533/52699	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	2.BODRUM+1.BODRUM
		B.B. No	1
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	533/52700	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	2.BODRUM+1.BODRUM
		B.B. No	2
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	533/52701	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	2.BODRUM+1.BODRUM
		B.B. No	3
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	533/52702	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	2.BODRUM+1.BODRUM
		B.B. No	4
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	533/52738	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	1.BODRUM
		B.B. No	40
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	13.020,03
Cilt/Sayfa	534/52857	Ana Taşınmaz Nitelik	37 KATLI BETONARME BİNASI VE ARSASI
		Blok	-
		Kat	17
		B.B. No	159
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.05.2016/9605		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	06.05.2016 TARİH 9605 YEVMİYE İLE YÖNETİM PLANI: 27.04.2016		
	08.09.2016 TARİH 17439 YEVMİYE İLE KM'NE ÇEVİRİLMİŞTİR		

Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, 3335 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı bulunan arsa üzerinde 06.05.2016 tarih 9605 yevmiye ile kat irtifakı tesis edildiği öğrenilmiştir. 27.04.2016 tarih 8867 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bağımsız bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

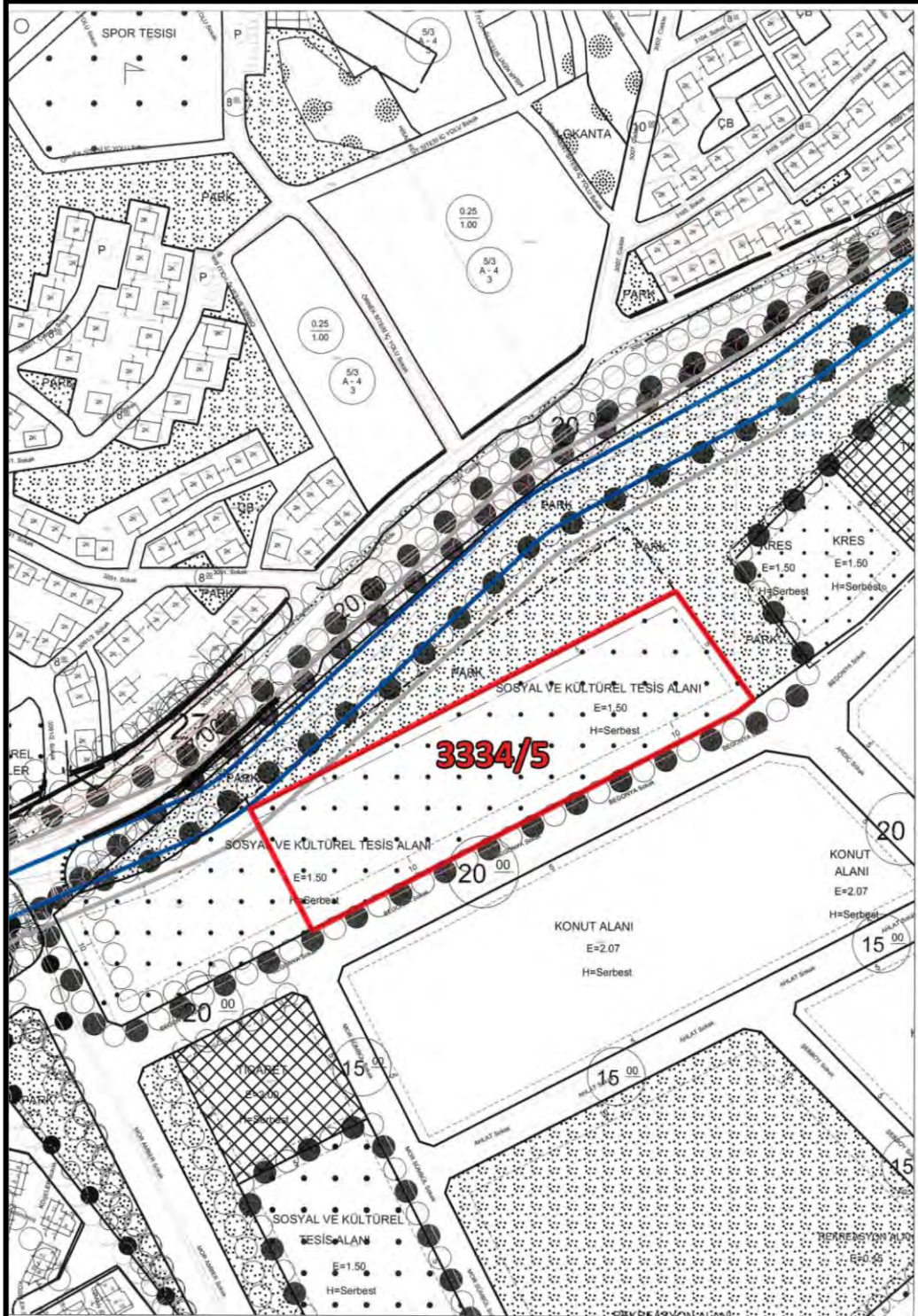
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmaz; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3334 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı “37 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı olan parsel 13.020,03 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 3334 ada 5 parsel, 14.08.2009 tasdik tarihli 21.04.2010-02.12.2011-30.10.2012-21.02.2013 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ayırık nizam, H: Serbest, E:1,50 yapılaşma koşullarında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” nda kalmaktadır.



14.08.2009-02.10.2009 TASTİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

- 1 -Konut alanlarında adalar üzerinde yazan emsaller uygulanacaktır. H=serbesttir, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2 -Ticaret Alanlarında emsal(KAKS) yapı adasında yazan değerler olup H=serbettir. Bina ebatları taban alanı ve binalar arası çekme mesafesi ilçesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.
- 3 -Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanımı uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- 4 - %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanım, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
- 5 - İki den fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 6 - İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Adanın toplam KAKS'ı hiçbir şekilde aşılamaz. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafesine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 7 - İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 8 -Konut yapı adaları üzerinde ifraz yapılmaksızın birden fazla yapıya izin verilir.
- 9 - Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir.
- 10-TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ' tan izin alınır.
- 11-Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyulacaktır.
- 12-Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m<sup>2</sup> yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
- 13-Kentsel sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Tabii zemin altındaki bodrum katlar ve bu katlarda düzenlenecek bodrum katlar emsale dahil edilemez. Resmi kurum alanları B.H.A. olarak da kullanılabilir.
- 14-Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.



15-İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olabilir.

16-Konut alanlarında belirlenen emsal değerine karşılık gelen toplam inşaat alanının %4'ü kadar bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlar yer alabilir. Birden fazla adanın ticaret alanı kullanım hakkı bir ya da birden fazla adaya %4 şartına bakılmaksızın farklı oranlarda dağıtılabilir. Bu durumda aktarılan ticaret alanı, aktarımın yapılacağı adanın toplam inşaat alanının %15'ini geçemez. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

17-28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

18- Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.

19- Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartıyla tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir. Otopark katlarının açıkta kalan birimleri TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez.

20- Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilemez.

21- %45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.

22- Yapı adalarında blok ebatları ve taban alanı serbesttir.

23- Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.

~~24- Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alır.~~

30.10.2012 t.t.' li 1/1000 Ölçekli U.İ.P. değişikliği

25-T2 ticaret alanlarında eğlence, dinlenme, satış birimi, kafeterya, lokanta, konaklama v.b. kullanımlar yer alabilir.

26-Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.

27-Rekreasyon alanında emsal 0.15 olup bu alanda açık ve Kapalı Spor Tesisleri ve sosyal Kültürel Tesisler de yapılabilir.

28-Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.

29-Planda "Kültürel Tesis+Sosyal Tesis+Spor Tesis" lejandı ile tanımlı alanlarda; E=0.80, H=serbesttir. Bu alanda açık ve kapalı spor alanları, her türlü konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema

salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, alışveriş merkezleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi, v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir. İmar istikameti içinde kalmak kaydıyla parselin tamamında bodrum kat yapılabilir, 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin oturumu ve kot alınacak nokta avan projeye göre belirlenecektir.

30- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği geçerlidir.

~~31- E=1.50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50' si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1.50, H=Serbest olacaktır.~~

21.04.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli U.İ.P

30.10.2012 t.t.' li 1/1000 Ölçekli U.İ.P değişikliği

31- Konut, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları dışında kalan emsal değeri E=1.50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50' si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1.50, H=Serbest olacaktır.

30.10.2012 t.t.' li 1/1000 Ölçekli U.İ.P değişikliği

**İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ  
MUHTELİF PARSELLER, TESCİL DIŞI ALANLAR VE GENEL PLAN NOTLARINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

- 1- Sosyal ve kültürel tesis alanlarında E=1.50 olup her türlü özel kullanıma ait; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile satış birimleri, opera, kreş, ticari fonksiyonlar, kafe, lokanta, yurt, huzurevi vb. kullanımlar yer alır.
- İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. Sosyal kültürel tesis alanlarında çekme mesafeleri içinde emsal harici 2 bodrum katı iskan edilebilir.
- 2- Mülkiyeti aynı malikte olmak koşulu ile imar adaları – parselleri arasında fonksiyona bağlı kalınmaksızın, bir defaya mahsus, emsal transferi yapılabilir. emsal transferi sonrası, transfere konu adaların – parsellerin toplam emsale esas inşaat alanı değeri aşılamaz.
- 3- Konut alanında 2 bodrum kat ticaret olarak iskan edilebilir, emsale dahildir.
- 4- Açıklanmayan hususlarda mer' i plan hükümleri geçerlidir.

30.10.2012 t.t.' li 1/1000 Ölçekli U.İ.P değişikliği

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bağımsız bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı ve Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 3334 ada 5 parsel için alınmış olan yapı ruhsatı, iskan ve kat irtifakına esas mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

### ➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
3334/5	29.01.2014	2014/318

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
3334/5	A KAPISI	23.8.2013	C:08, S:36	Yeni Yapı	Ofis	188	38.664,00	IVA
					Dükkan	18	6.759,00	
					Ortak Alan		58.790,00	
<b>TOPLAM</b>					<b>Ofis (işyeri) Binası</b>	<b>206</b>	<b>104.213,00</b>	
3334/5	A KAPISI	30.1.2014	C:01, S:66	TADİLAT	Ofis	191	38.664,00	IVB
					Dükkan	21	6.759,00	
					Ortak Alan		50.282,00	
<b>TOPLAM</b>					<b>Ofis (işyeri) Binası</b>	<b>212</b>	<b>95.366,00</b>	

### ➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
3334/5		2.9.2016	16-302	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Ofis ve işyeri	212	45.084,00	IVB
					Ortak Alan		50.282,00	
<b>TOPLAM</b>					<b>Mesken</b>	<b>212</b>	<b>95.366,00</b>	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

## 5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

3335 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı bulunan arsa üzerinde 06.05.2016 tarih 9605 yevmiye ile kat irtifakı tesis edildiği öğrenilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olduğundan 08.09.2016 tarih 17439 yevmiye numaralı işlem ile kat mülkiyeti kurularak ana gayrimenkul vasfı “37 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olarak cins değişikliği yapılmıştır.

Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 3334 ada 5 parsel 13.03.2015 tarihinde unvan değişikliği sebebiyle Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilliyken 03.07.2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ana taşınmazın tapu kayıtlarında “14.07.2015 tarih 14486 yevmiye ile TEDAŞ lehine 99 yıllığına 0,10 kuruş bedelle kira şerhi” bulunmakta olup 27.04.2016 tarih 8867 yevmiye numarası ile terkin edildiği öğrenilmiştir.

Gayrimenkullerin tamamı 06.05.2016 tarih 9605 yevmiye numarası ile “EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ” adına kayıtlıdır.

## 5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu’na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur.

## 5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi’nde 3334 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı 13.020,03 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesinde konumlu 5 adet dükkan ve 1 adet ofistir. Nidakule Projesi Kuzey Blok 6 bodrum, 1 bodrum asma kat, zemin, 30 normal kat ve çatı olmak üzere toplamda 38 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmazın dış cephesi alüminyum dış cephe kaplaması ile kaplanmış dükkanların ön kullanım alanlarında güneş kırıcı amacıyla düşey

alüminyum elemanlar kullanılmıştır. Sirkülasyon alanlarında zemin kaplamaları farklı renklerde mermer kaplamalı duvarlar ise kısmen sıva üzeri boya kaplamalı kısmen koyu renkli mermer ile kaplanmıştır.



Kuzey Blok Projesinde yatay ve dikey 2 bloktan oluşmakta olup tamamen ticari nitelikli bir projedir. Taşınmaz bünyesinde 21 tanesi dükkan, 190 adet ofis ve 1 adet konferans salonu olmak üzere toplamda 212 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

- ✓ 2.Bodrum Kat: 4 adet dükkan ve 23 adet ofis
- ✓ 1.Bodrum Kat: 22 adet ofis, 14 adet dükkan ve konferans salonu,
- ✓ Zemin Kat: 3 adet dükkan,
- ✓ 1.Normal Kat: 4 adet ofis,
- ✓ 2-3-4-5. Normal Katlar: Her katta 6 adet ofis,
- ✓ 6.Normal Kat: 3 adet ofis,
- ✓ 7 'den 19. Normal Kata Kadar: Her katta 6 adet ofis,
- ✓ 20.Normal Kat: 3 adet ofis
- ✓ 21-22-23-24. Normal Katlar: Her katta 6 adet ofis,
- ✓ 25-26-27. Normal Katlar: Her katta 2 adet ofis,
- ✓ 28-29-30. Normal Katlar: Her katta 1 adet ofis bulunmaktadır.

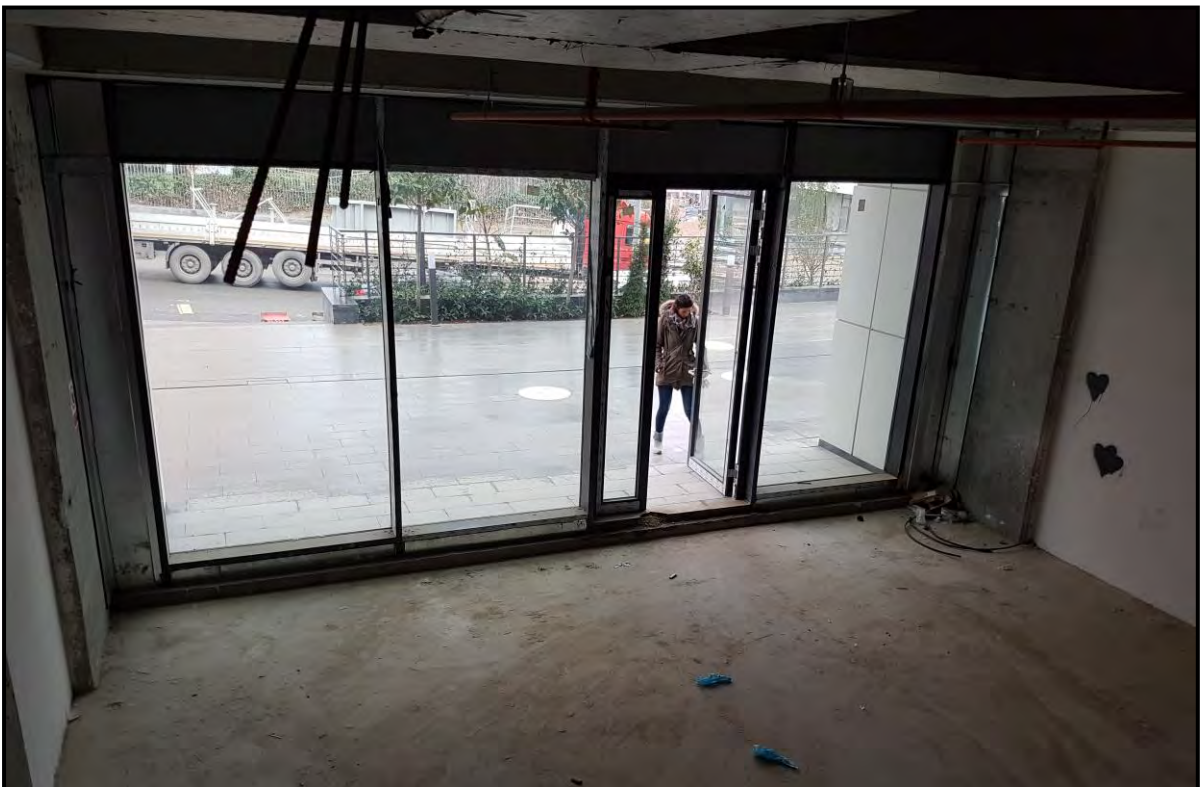
### Değerleme Konusu (1) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

1 bağımsız bölüm numaralı dükkanın girişi 2. bodrum kattan sağlanmakta olup 1. Bodrum kat ve asma katla birlikte toplamda, brüt 3 katlı 450,47 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dükkan Begonya Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Dükkan güney yönüne bakmakta olup ön kullanım alanı tahsis edilmiştir. Zemin şap betonu kaplamalı duvarlar ise sıva üzeri boya kaplamalıdır.



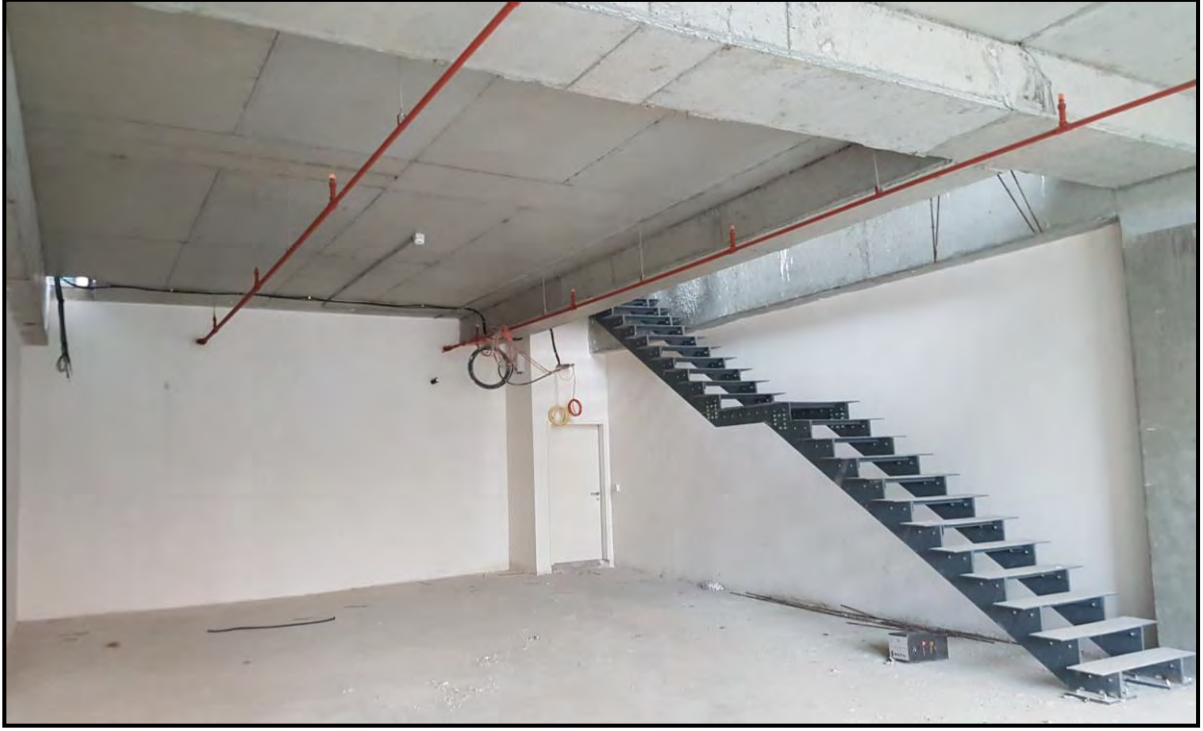
## Değerleme Konusu (2) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

2 bağımsız bölüm numaralı dükkanın girişi 2. bodrum kattan sağlanmakta olup 1. Bodrum kat ve asma katla birlikte toplamda, brüt 3 katlı 390,65 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dükkan Begonya Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Dükkan güney yönüne bakmakta olup ön kullanım alanı tahsis edilmiştir. Zemin şap betonu kaplamalı duvarlar ise sıva üzeri boya kaplamalıdır.



### Değerleme Konusu (3) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

3 bağımsız bölüm numaralı dükkanın girişi 2. bodrum kattan sağlanmakta olup 1. Bodrum kat ve asma katla birlikte toplamda, brüt 3 katlı 390,80 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dükkan Begonya Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Dükkan güneydoğu yönüne bakmakta olup ön kullanım alanı tahsis edilmiştir. Zemin şap betonu kaplamalı duvarlar ise sıva üzeri boya kaplamalıdır.

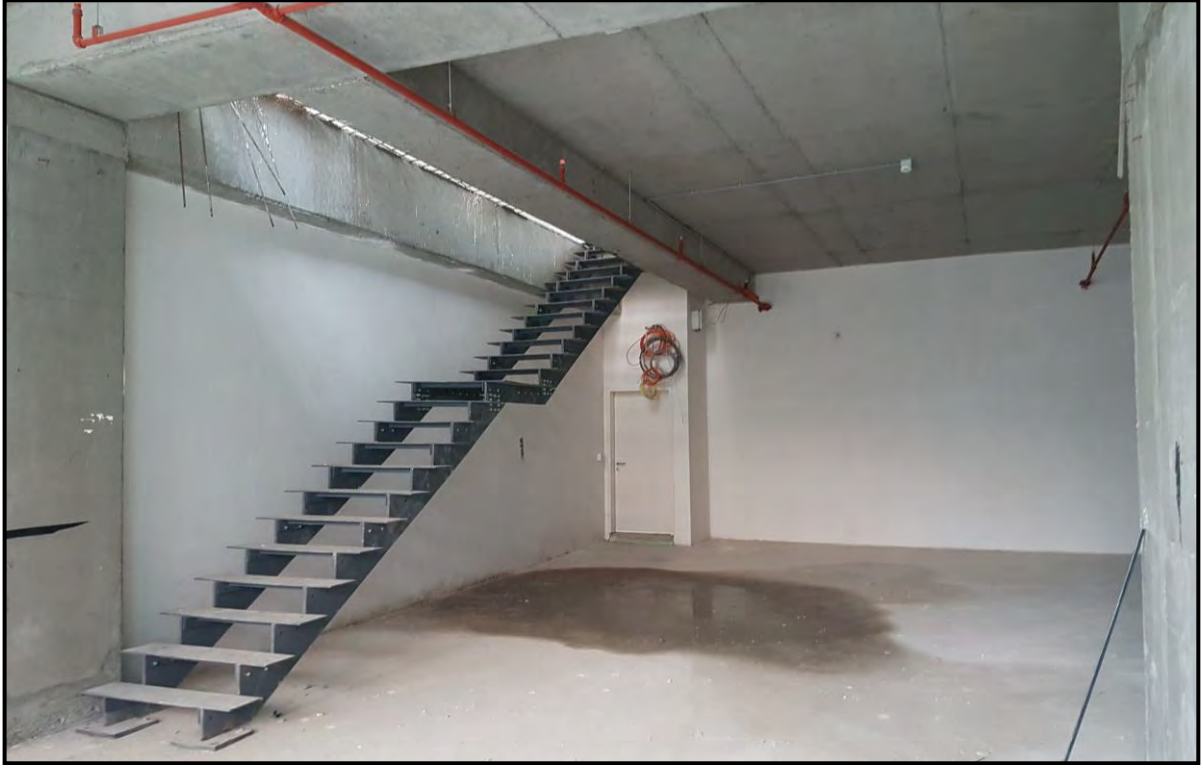






#### Değerleme Konusu (4) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

4 bağımsız bölüm numaralı dükkanın girişi 2. bodrum kattan sağlanmakta olup 1. Bodrum kat ve asma katla birlikte toplamda, brüt 3 katlı 496,73 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dükkan Begonya Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Dükkan güneydoğu yönüne bakmakta olup ön kullanım alanı tahsis edilmiştir. Zemin şap beton kaplamalı duvarlar ise sıva üzeri boya kaplamalıdır.



### Değerleme Konusu (40) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

40 bağımsız bölüm numaralı dükkanın girişi 1. bodrum kattan sağlanmakta olup asma kat ve depo ile birlikte toplamda, brüt 406,96 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaza ait depo 2.bodrum katta konumlu olup dükkanın izdüşümündedir. Dükkan Begonya Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Dükkan güneydoğu yönüne bakmakta olup ön kullanım alanı tahsis edilmiştir. Zemin şap beton kaplamalı duvarlar ise sıva üzeri boya kaplamalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde 40 bağımsız bölüm numaralı dükkanın projesine aykırı olarak depo alanına merdiven ile ulaşım sağlanmıştır.







### Değerleme Konusu (159) Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis:

Değerleme konusu 159 nolu bağımsız bölüm 17. katta yer alan brüt 183,25 m<sup>2</sup> alanlı kuzey cephe ofistir. Zemin şap beton kaplamalı duvarlarda ise bir kısımda bölücü duvar amacıyla kullanılan paneller ile derz boşluklarını dolduran alçı kaplaması ve bir herhangi bir kaplama malzemesiyle kaplanmamış betonarme taşıyıcı duvarlar bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde 159 bağımsız bölüm numaralı ofisin projesinde kat bahçesi olarak belirtilen 55,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan ile ofis alanı arasındaki bölücü duvar kaldırılıp kat bahçesi alanının ofis alanına dahil edildiği tespit edilmiştir.





## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması
- Kat Mülkiyetinin kurulmuş olması
- Finans merkezine yakın konumda yer alması,

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “dükkan” ve “ofis” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

## 5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

## 5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6’ıncı bölümlerinde verilmiştir.

## 5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.9’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmazın yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.



## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen 3334 ada 5 parsel üzerinde yer alan Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesinde yer alan 1 – 2 – 3 – 4 – 40 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümler ve 17. Katta bulunan 159 numaralı ofis nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu (Direk Kapitalizasyon) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Satılık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Hüryap Emlak, Tufan Bey (0533 343 65 65) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian C Blok'ta konumlu, zemin katında yer alan brüt 280 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkanın satış değerinin 10.000.000,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (35.714,28 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Hür Emlak, Tufan Bey (0533 343 65 65) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian I (Business) Blok'ta konumlu, zemin katında yer alan brüt 211 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkanın satış değerinin 6.500.000,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (30.805,69 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Emlak Box (0533 139 40 03) ile yapılan görüşmede, Varyap Business'te konumlu toplam 210 m<sup>2</sup> (giriş: 130 m<sup>2</sup>, asma kat: 80 m<sup>2</sup> ve ön kullanım 50 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahip dükkanın satış değerinin 6.480.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (30.095,24 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Teknik Yapı, Ahmet Bey (0533 273 42 18) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia Palace da konumlu brüt 397,60 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip G Blok dükkanın satış değerinin 8.555.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (21.516,60 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Arthur & Miller Real Estate, Güler Hanım (0532 507 42 37) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian Business I Blok'ta konumlu, brüt 220,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değerinin 6.490.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (29.500,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Re/Max Abc 2 (0530 824 00 11) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian D Blok'ta konumlu toplam 284 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkanın 7.650.000,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (26.936,61 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Logos Gayrimenkul (0532 318 49 20) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia'da bulunan 800,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ve mevcut durumda 33.000,00 ₺ + KDV bedelle kiracılı dükkanın 7.625.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (9.531,25 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:** Teknik Yapı (0533 273 42 18) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia G Bloкта bulunan 713,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2 katlı dükkanın 8.555.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (11.998,59 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:** Teknik Yapı (0533 273 42 18) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia G Bloкта bulunan 710,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2 katlı dükkanın 11.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (16.197,18 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 10:** Remax Joker (0530 228 50 68) ile yapılan görüşmede, Dumankaya İkon B1 katta bulunan 90,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 1.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (11.111,11 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 11:** KW Doruk (0532 051 90 43) ile yapılan görüşmede, Atatürk Bulvarına cepheli konumda bulunan 130,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 1.850.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (14.230,76 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 12:** Remax Joker (0532 336 80 24) ile yapılan görüşmede, Dumankaya İkon Projesinde bulunan 60,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 775.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (12.916,66 ₺/m<sup>2</sup>)

### 6.3.2 Çevrede Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Re/Max Abc2, Volkan Bey (0216 688 71 70) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian G Blok'ta konumlu toplam 335 m<sup>2</sup> (160 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 175 m<sup>2</sup> kış bahçesi) kullanım alanına ve 275 m<sup>2</sup> açık kullanıma sahip dükkanın aylık kira değerinin (45.000 ₺+KDV) 53.100,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (134,33 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 2:** KW Doruk, Hasan Bey (0533 332 76 12) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian I Blok Business'te konumlu toplam 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın aylık kira değerinin 20.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (153,85 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 3:** Hüryap Emlak, İlker Bey (0532 431 43 20) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian G Blok'ta konumlu toplam 250 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 75 m<sup>2</sup> ön kullanıma sahip dükkanın aylık kira değerinin 38.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (152,00 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 4:** Hüryap Emlak, İlker Bey (0532 431 43 20) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian G Blok'ta konumlu toplam 250 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 100 m<sup>2</sup> ön kullanıma sahip dükkanın aylık kira değerinin 39.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (156,00 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 5:** Hüryap Emlak, Tufan Bey (0533 343 65 65) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian A Blokta konumlu toplam 210 m<sup>2</sup> kullanım alanına ve 100 m<sup>2</sup> bahçe kullanımına sahip dükkanın aylık kira değerinin 35.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (166,66 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 6:** Hüryap Emlak, İlker Bey (0532 431 43 20) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian G Blok'ta konumlu toplam 280 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 100 m<sup>2</sup> ön kullanıma sahip

dükkanın aylık kira değerinin (33.000 ₺+KDV) 38.940,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (117,76 ₺/m<sup>2</sup>/ay)

### 6.3.3 Çevrede Satılık Ofis Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Ağaoğlu Varyap Meridian Deluxia Palace, (0532 171 85 66) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia Projesinde bulunan 58,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 385.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.637,93 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Ataşehir Kent Gayrimenkul, (0537 950 17 86) ile yapılan görüşmede, Teknik Yapı Deluxia Projesinde bulunan 38,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 340.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (8.947,36 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Remax ABC Batı Ataşehir (0532 241 02 16) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian Business Projesinde 60,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 2.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (9.083,33₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Hüryap Emlak (0533 343 65 65) ile yapılan görüşmede, Meridian Ofis&Otel Projesinde 60,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 670.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (11.166,66 ₺/m<sup>2</sup>)

### 6.3.4 Çevrede Kiralık Ofis Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Aremas Nidakule Kuzey Satış ve Kiralama Ofisi, (0537 950 17 86) ile yapılan görüşmede, 17. katta konumlu 180,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 4.500,00 \$ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. (25,00 \$/m<sup>2</sup>/Ay)

**Emsal 2:** Aremas Nidakule Kuzey Satış ve Kiralama Ofisi, (0537 950 17 86) ile yapılan görüşmede, 10. katta konumlu 192,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 4.450,00 \$ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (23,17 \$/m<sup>2</sup>/Ay)

**Emsal 3:** Hüryap Emlak (0533 343 65 65) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian G Blok'ta konumlu 200,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 8.000,00 ₺ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. (40,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)

**Emsal 4:** Remax Metropol (0549 558 55 55) ile yapılan görüşmede, Varyap Meridian A Blok'ta 7. katta konumlu 160,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofisin 4.650,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (29,06 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)

*Yapılan pazar araştırmasında;*

- *Varyap Meridian Projesindeki talep edilen satış fiyatlarının rapora konu gayrimenkullere göre yüksek olduğu,*
- *Son dönemlerde döviz kurundaki değişiklikler sebebi ile talep edilen fiyatların arttığı,*
- *Ticari nitelikli gayrimenkul arzının bölgede yüksek olduğu,*
- *Son dönemde gayrimenkul satışlarında – talepte azalma olduğu,*
- *Talep edilen kira değerlerinin yüksek olduğu, bu fiyatlar üzerinden kiralamaların son dönemde gerçekleşmediği,*

*bilgileri edinilmiştir.*

#### **6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri**

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde 3334 ada 5 parsel 13.020,03 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip “37 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı üzerinde yer alan Nidakule Ataşehir Kuzey Bloкта yer alan dükkan nitelikli 1 – 2 – 3 – 4 – 40 bağımsız bölüm numaralı ile 17. Katta yer alan 159 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmazlardır.

Rapora konu dükkanların yeri, konumu, katı, manzarası, reklam kabiliyeti, cephesi, büyüklüğü, depo alanları, ulaşım, tahsis alanları vb. özellikleri ile ilgili edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar, hukuki etkenler gibi olumlu ve olumsuz nitelikleri birlikte değerlendirilmiş olup kendi aralarında yapılan şerefiye çalışmasına göre konu dükkanların taban birim satış fiyatı 12.000,00 ₺ (konum şerefiyesine göre 12.000,00 ₺-12.600,00 ₺ aralığında), depo alanları birim fiyatı yaklaşık 1/5, tahsisli alanlar ise 1/4 oranında kabul edilerek ortalama birim değerleri hesaplanarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ofisin m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 6.450,00 ₺/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

### Gayrimenkulün Değeri: Gayrimenkulün Alanı (m<sup>2</sup>) x Birim m<sup>2</sup> Değeri

Bağımsız Bölüm Numarası	Bulunduğu Kat	Nitelik	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim m <sup>2</sup> Değeri, m <sup>2</sup>	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
1	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	450,47	12.932,29	5.825.608,68	5.825.600,00
2	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	390,65	12.710,01	4.965.165,41	4.965.200,00
3	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	390,80	12.709,88	4.967.021,10	4.967.000,00
4	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	496,73	10.783,49	5.356.482,99	5.356.500,00
40	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	294,92	13.271,55	3.914.045,53	3.914.000,00
159	17.KAT	OFİS	183,25	6.450,00	1.181.962,50	1.182.000,00
<b>TOPLAM</b>					<b>26.210.286,20 ₺</b>	<b>26.210.300,00 ₺</b>

Gayrimenkullerin Toplam Değeri **26.210.300,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

#### 6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde;

- ❖ Söz konusu gayrimenkulün değer takdiri mimari proje ve proje çarşaf listeleri üzerinden edinilen alanlar üzerinden hesaplanmıştır.
- ❖ Konu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan emsal araştırması neticesinde dükkanlar için aylık kira m<sup>2</sup> birim değerinin 80,00 - 100,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay aralığında, ofis için aylık kira m<sup>2</sup> birim değerinin 50,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay olarak hesap ve takdir edilmiştir.
- ❖ Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesi içerisinde ve bölgede yer alan dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin yaklaşık 13 yıl olabileceği ve yapılan pazar araştırması sonucunda kapitalizasyon oranının **~%7,7** olacağı kabulü ile değer takdiri yapılmıştır.
- ❖ Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesi içerisinde ve bölgede yer alan ofisler için amorti süresi beklentilerinin yaklaşık 16 yıl olduğu ve yapılan pazar araştırması sonucunda kapitalizasyon oranının **~%6,25** olacağı kabulü ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre:

**Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =**  
**Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)**

B.B. No	Alan, m <sup>2</sup>	Birim m <sup>2</sup> Değeri (₺/m <sup>2</sup> /Ay)	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Değeri, ₺
1	450,47	100,00 ₺	45.047,00 ₺	540.564,00 ₺	7,69%	7.027.332,00 ₺
2	390,65	90,00 ₺	35.158,50 ₺	421.902,00 ₺	7,69%	5.484.726,00 ₺
3	390,80	90,00 ₺	35.172,00 ₺	422.064,00 ₺	7,69%	5.486.832,00 ₺
4	496,73	80,00 ₺	39.738,40 ₺	476.860,80 ₺	7,69%	6.199.190,40 ₺
40	294,92	100,00 ₺	29.492,00 ₺	353.904,00 ₺	7,69%	4.600.752,00 ₺
159	183,25	50,00 ₺	9.162,50 ₺	109.950,00 ₺	6,25%	1.759.200,00 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>193.770,40 ₺</b>	<b>2.325.244,80 ₺</b>		<b>30.558.032,40 ₺</b>

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi kullanılmıştır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede çevrede yer alan projelerin inşai faaliyetlerin tamamlanması ve yeni yapılan Finans Merkezi Yolunun kullanıma açılması durumunda konu gayrimenkulün bulunduğu sitede aylık kira bedellerinin artış göstereceği bilgileri edinilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmalarına istinaden her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
	₺
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>	<b>26.210.300,00</b>
Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı	30.558.032,40

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.



## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesinde 2. bodrum katta bulunan 2 katlı 1-2-3-4 bağımsız bölümler ile 1. bodrum katta bulunan 2 katlı 40 bağımsız bölüm numaralı olmak üzere toplamda 5 adet dükkan nitelikli gayrimenkuller ile 17. normal katta bulunan 159 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli gayrimenkullün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.B. No	Alan, m <sup>2</sup>	Gayrimenkulün Değeri, ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, ₺(KDV Dahil)	Gayrimenkulün Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, USD (KDV Dahil)
1	450,47	5.825.600,00	6.874.208,00	1.652.605,60	1.950.074,61
2	390,65	4.965.200,00	5.858.936,00	1.408.527,42	1.662.062,35
3	390,80	4.967.000,00	5.861.060,00	1.409.038,04	1.662.664,89
4	496,73	5.356.500,00	6.320.670,00	1.519.531,36	1.793.047,01
40	294,92	3.914.000,00	4.618.520,00	1.110.323,11	1.310.181,27
159	183,25	1.182.000,00	1.394.760,00	335.309,64	395.665,37
<b>TOPLAM</b>		<b>26.210.300,00</b>	<b>30.928.154,00</b>	<b>7.435.335,17</b>	<b>8.773.695,50</b>

Değerleme Uzmanı



**Hakkı Erdem Ünal**  
(Mimar)  
Lisans No: 405910

Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)  
Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**  
(Jeodezi Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400902

#### Rapor Ekleri:

- 1- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- 2- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- 3- Taşınmazlara Ait Mimari Proje Fotoğrafları
- 4- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri