



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 İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
KAYABAŞI MAHALLESİ
KURU GIDACILAR PROJESİ
DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-329
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Kuru Gıdacılar Projesin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş payına düşen değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.10-01-329
RAPOR TARİHİ	08.11.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ				İMAR BİLGİLERİ	
Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik	İmar Fonksiyonu	Emsal
1019/1	13.810,79	148/14646	Arsa	Rekreasyon Alanı	-
1019/2	7.324,33	148/14647	Arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E:0,50
1025/2	80.626,32	149/14708	Arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E:0,50
1025/3	39.078,37	149/14709	Arsa	Rekreasyon Alanı	-
1025/4	180.986,72	149/14710	Arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E:0,50

MEVCUT KULLANIM Bknz: Tanımı, Yapısal Teknik Özellikleri

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Projenin Mevcut Durum Değeri, TL	332.434.424,20
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	478.567.261,01
Projenin Tamamlanması Durumuyla EPP Payı, TL	115.496.456,72

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
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
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	28
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	29
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	30
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	32
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	32
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	32
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	32
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	33
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	33
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	33
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	33
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	33
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	34

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	34
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	34
6.3 Hasılat Paylaşımı İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları	34
6.4 Emsal Araştırması	35
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	35
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	35
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	37
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	39
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8. SONUÇ	42
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	42
RAPOR EKLERİ:	43

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

08.11.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-329

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Kuru Gıdaçlar Projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş payının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

06.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ 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 A.Ş. ile Şirketimiz arasında 24.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/203 no.lu sözleşmedir.

1.8 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 olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: 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

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Kuru Gıdacılar Projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş payının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda resmi kurum incelemesi yapılmamıştır. İmar bilgileri, yapı Ruhsatları ve proje bilgileri Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

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.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
EPP	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	06.11.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5, 3418₺ esas alınmıştır.
\$/₺	06.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3514 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kâr) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi	
	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler		
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

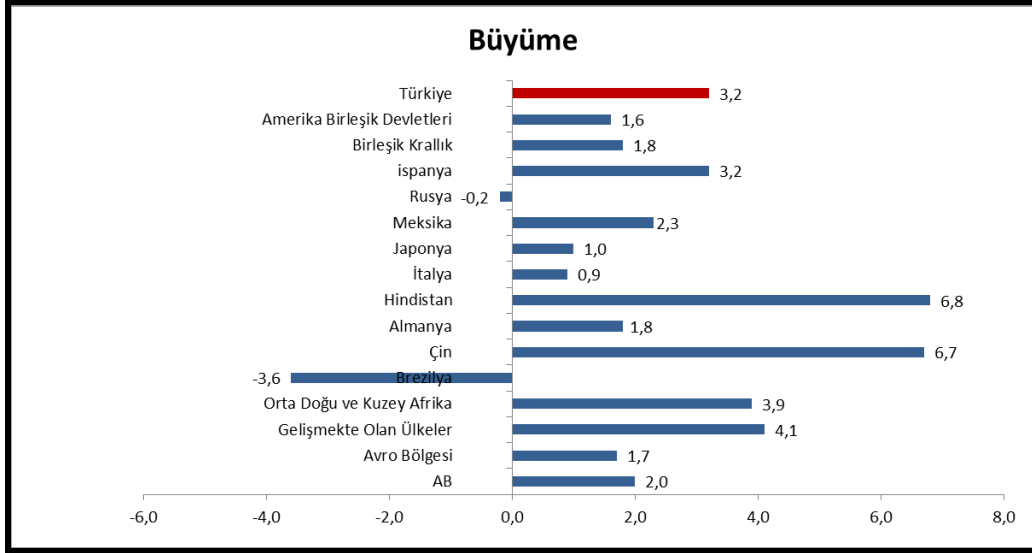
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

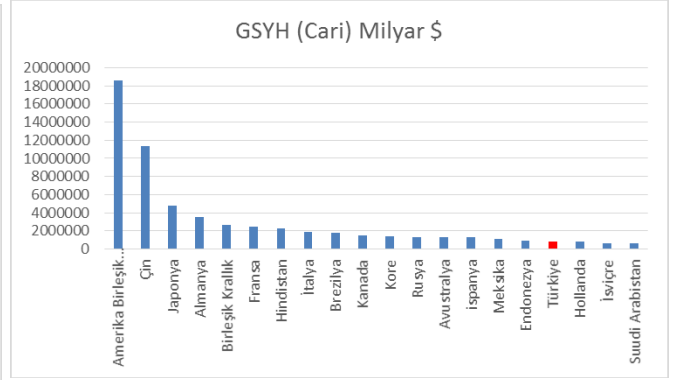
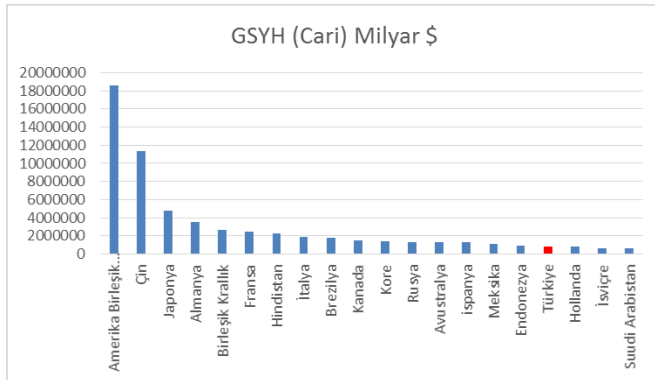
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

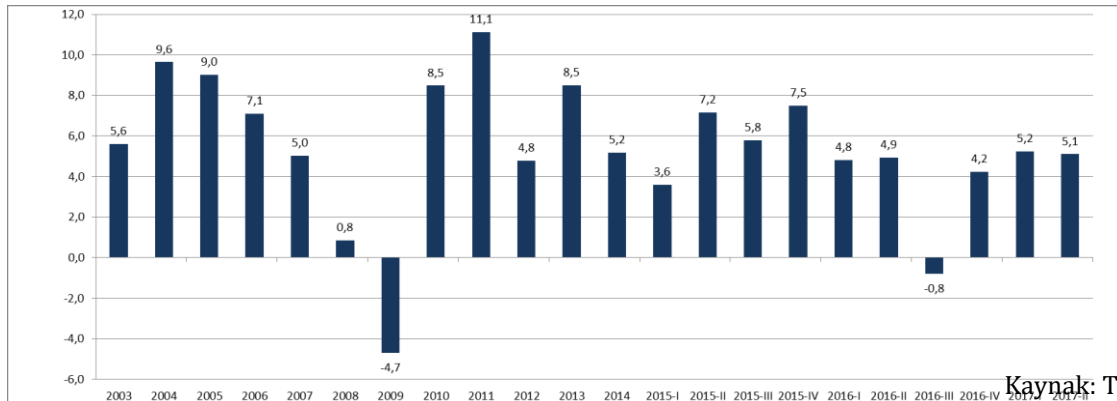
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

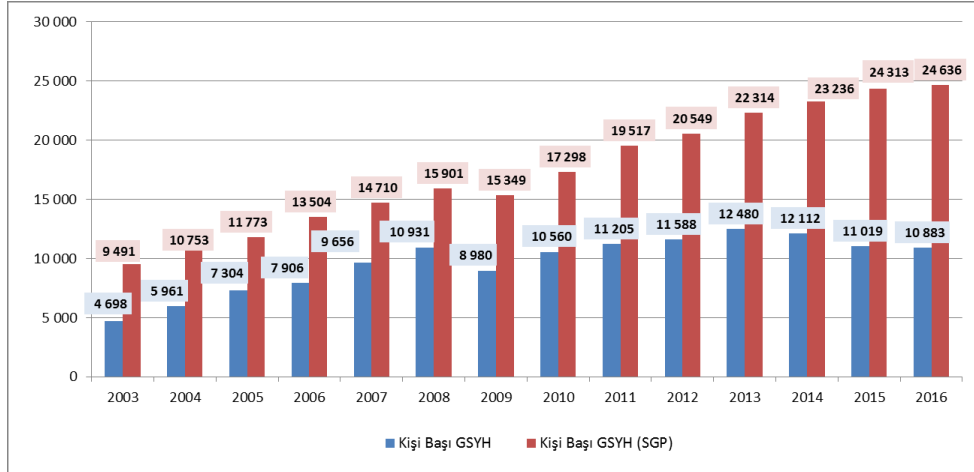


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye,2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



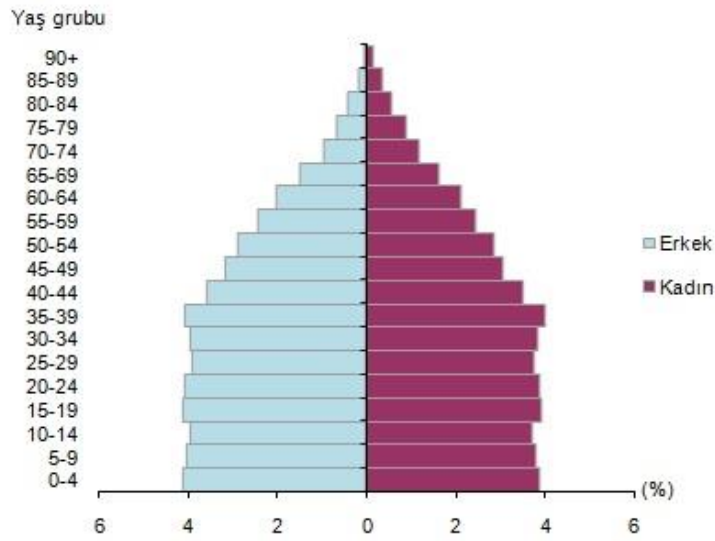
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul İli: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan 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.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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.

Başakşehir: Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

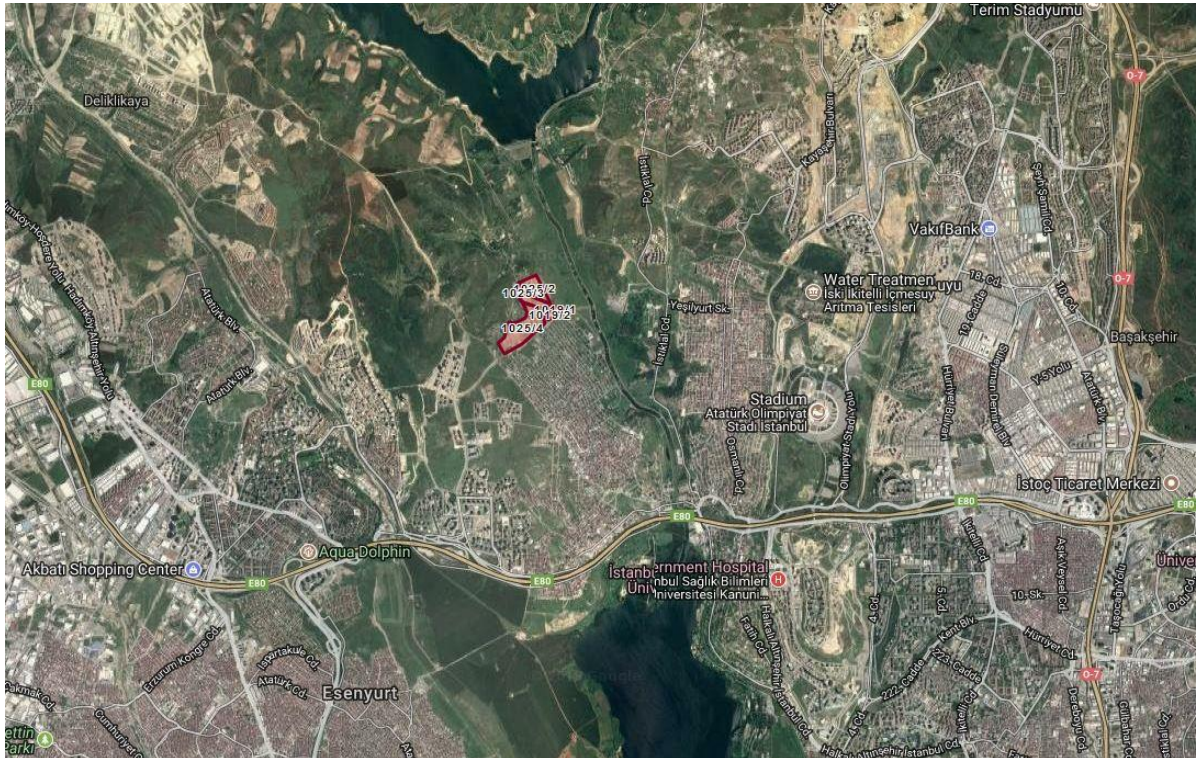
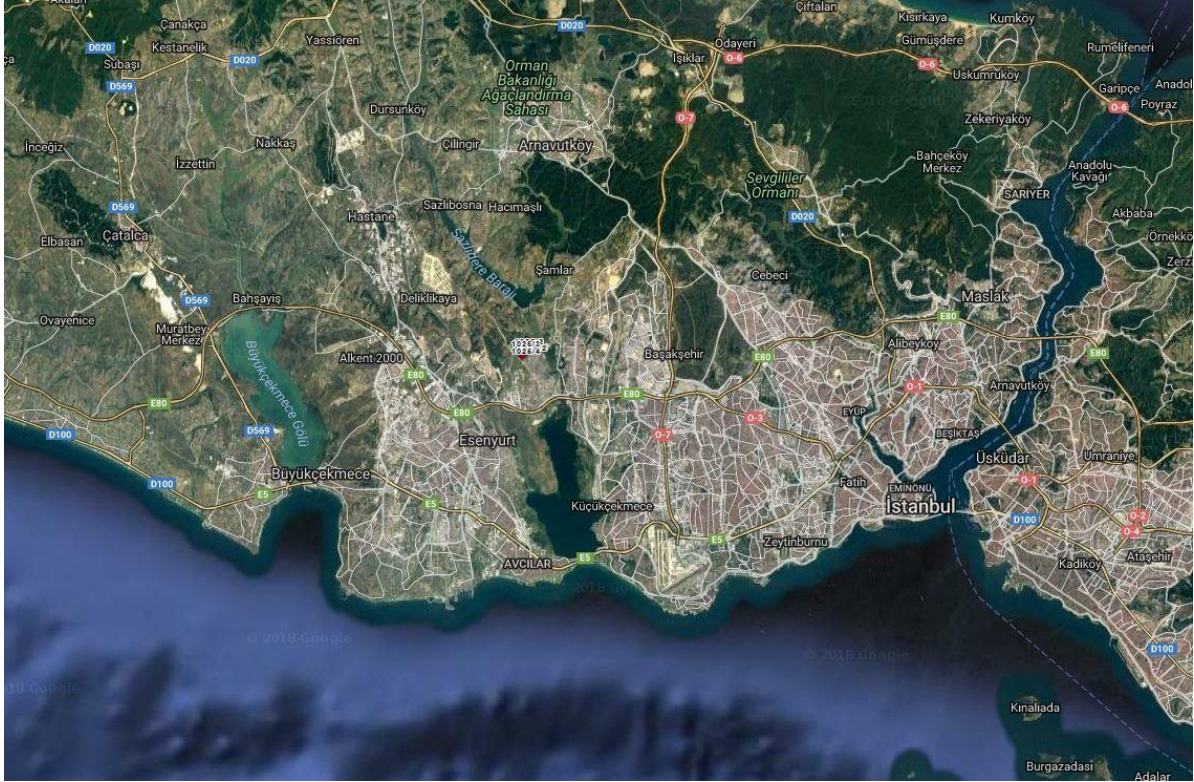
Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.



Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu proje alanı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerindedir. Parsellerin toplam yüzölçümü 321.826,53 m² dir.



Yaklaşık 41.087380, 28.721632 koordinatlarında yer alan proje alanının yakın çevresinde, boş araziler, Yeni Hayat, Banu veleri Ispartakula 3, Ispartakule Kova Evleri 1.-2. Etap, Stüdyo 24, Uniconut, Kayabaşı Emlak Konutları Projeleri, Çevre Koruma ve Çevre Müdürlüğü Depoları bulunmaktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 24.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)	Malik	Cilt/Sayfa	Tarih/Yevmiye
1019	1	Arsa	13.810,79	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	148/14646	15.11.2017-25045
1019	2	Arsa	7.324,33	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	148/14647	15.11.2017-25045
1025	2	Arsa	80.626,32	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	149/14708	15.11.2017-25045
1025	3	Arsa	39.078,37	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	149/14709	15.11.2017-25045
1025	4	Arsa	180.986,72	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	149/14710	15.11.2017-25045

Rapora konu taşınmazlardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret Anonim Şirketi hisselerinin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2,1025 ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazlardır.

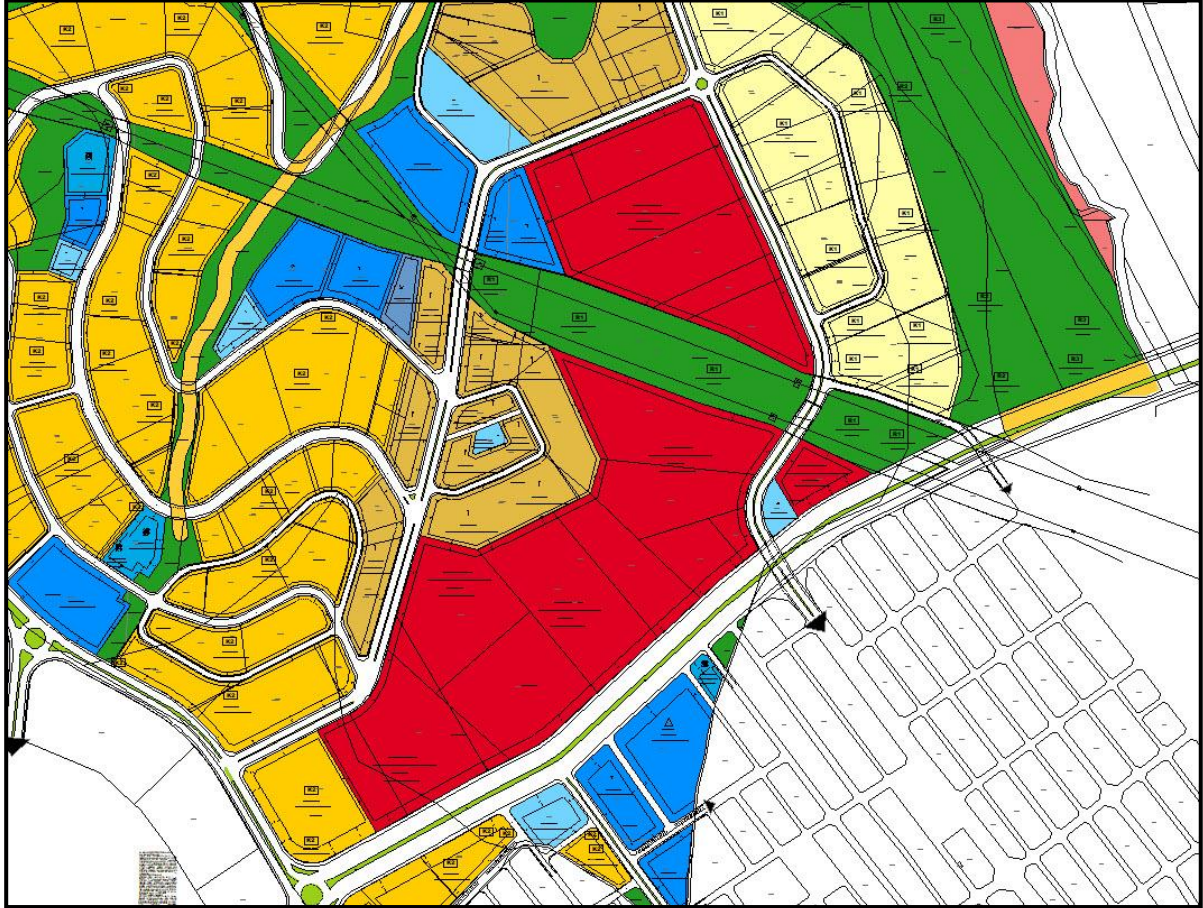
Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
1019	1	Arsa	13.810,79
1019	2	Arsa	7.324,33
1025	2	Arsa	80.626,32
1025	3	Arsa	39.078,37
1025	4	Arsa	180.986,72



5.5 İmar Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 05.12.2016-05.05.2017 t.t.li- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Batı Resneli Çiftliği Mevkii, Eski 1372 Parselin Bulunduğu Alana Ait İmar Planı ve Plan Değişiklikleri kapsamındadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Alan,m ²	Plan Fonksiyonu	Emsal	Yençok
İstanbul	Başakşehir	Kayabaşı	1019	1	13.810,79	Rekreasyon Alanı		
İstanbul	Başakşehir	Kayabaşı	1019	2	7.324,33	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	0,50	7,50 m
İstanbul	Başakşehir	Kayabaşı	1025	2	80.626,32	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	0,50	7,50 m
İstanbul	Başakşehir	Kayabaşı	1025	3	39.078,37	Rekreasyon Alanı		
İstanbul	Başakşehir	Kayabaşı	1025	4	180.986,72	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	0,50	7,50 m



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için ruhsat alınmış olup bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mimari proje tarihi 14.09.2017'dir.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Nitelik	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı/Grubu	
1019/1	Yönetim Bloğu	27.09.2017	1000	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	1.018,88	Yol Kotu Altı	1	IIIB
								Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam	1	1.018,88		2	
1019/2	Ticaret Bloğu	27.09.2017	1001	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	25	2.265,23	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Ortak Alan		278,77	Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam		2.544,00		2	
1025-2	1A Blok	27.09.2017	957	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	18	1.809,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
								Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam	18	1.809,00		1	
	1B Blok	27.09.2017	958	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	21	1.807,00	Yol Kotu Altı	2	IIIA
					Ortak Alan		3.490,50	Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam		5.297,50		3	
	2A Blok	27.09.2017	959	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	24	2.412,00	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Toplam	24	2.412,00		2	
	2B Blok	27.09.2017	960	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	33	3.165,00	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Toplam	33	3.165,00		2	
	3A Blok	27.09.2017	961	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	41	3.959,00	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Toplam	41	3.959,00		2	
	3B Blok	27.09.2017	962	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	42	3.923,00	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Toplam	42	3.923,00		2	
	4A Blok	27.09.2017	963	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	35	3.517,50	Yol Kotu Altı	2	IIIA
					Ortak Alan		2.151,00	Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam		5.668,50		3	
	4B Blok	27.09.2017	964	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	32	3.216,00	Yol Kotu Altı	1	IIIA
					Toplam	32	3.216,00		2	
	5A Blok	27.09.2017	965	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	36	1.704,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
					Toplam	36	1.704,00		1	
	5B Blok	27.09.2017	966	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	36	1.704,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
					Toplam	36	1.704,00		1	
	6A Blok	27.09.2017	967	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	31	1.454,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
Toplam					31	1.454,00		1		
6B Blok	27.09.2017	968	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	31	1.454,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA	
				Toplam	31	1.454,00		1		
7. Blok	27.09.2017	969	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	21	1.646,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA	
				Toplam	21	1.646,00		1		
1025-3	Umumi Depo	27.09.2017	974	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	5.774,60	Yol Kotu Altı	0	IIIA
								Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam	1	5.774,60		1	
	HD1.Blok	27.09.2017	970	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	120,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
					Toplam	1	120,00		1	
	HD2.Blok	27.09.2017	971	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	120,00	Yol Kotu Altı	0	IIIA
					Toplam	1	120,00		1	
	Kapalı Otopark	27.09.2017	973	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaaj)	1	6.661,93	Yol Kotu Altı	2	IIIA
								Yol Kotu Üstü	1	

Ada/ Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Nitelik	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı/Grubu
1025-4	Mescit	27.09.2017	972	Yeni Yapı	Toplam	1	6.661,93		3
					İbadet veya Dini Faaliyetler	1	1.328,18	Yol Kotu Altı	1
								Yol Kotu Üstü	1
	1. Blok	27.09.2017	975	Yeni Yapı	Toplam	1	1.328,18		2
					Ofis ve İşyeri	16	800,00	Yol Kotu Altı	0
	2A Blok	27.09.2017	976	Yeni Yapı	Toplam	16	800,00		1
					Ofis ve İşyeri	34	3.304,00	Yol Kotu Altı	0
	2B Blok	27.09.2017	977	Yeni Yapı	Toplam	34	3.304,00		1
					Ofis ve İşyeri	31	2.990,00	Yol Kotu Altı	0
	3A Blok	27.09.2017	978	Yeni Yapı	Toplam	31	2.990,00		1
					Ofis ve İşyeri	27	2.600,50	Yol Kotu Altı	0
	3B Blok	27.09.2017	979	Yeni Yapı	Toplam	27	2.600,50		1
					Ofis ve İşyeri	25	2.387,00	Yol Kotu Altı	0
	4A Blok	27.09.2017	980	Yeni Yapı	Toplam	25	2.387,00		1
					Ofis ve İşyeri	17	1.544,50	Yol Kotu Altı	1
	4B Blok	27.09.2017	981	Yeni Yapı	Ortak Alan		2.068,00	Yol Kotu Üstü	1
					Toplam		3.612,50		2
	5A Blok	27.09.2017	982	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	26	1.204,00	Yol Kotu Altı	0
					Toplam	26	1.204,00	Yol Kotu Üstü	1
	5B Blok	27.09.2017	983	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	14	604,00	Yol Kotu Altı	0
Toplam					14	604,00	Yol Kotu Üstü	1	
6. Blok	27.09.2017	984	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	14	604,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	14	604,00	Yol Kotu Üstü	1	
7A Blok	27.09.2017	985	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	14	604,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	14	604,00	Yol Kotu Üstü	1	
7B Blok	27.09.2017	986	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	14	604,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	14	604,00	Yol Kotu Üstü	1	
8A Blok	27.09.2017	987	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	10	892,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	10	892,00	Yol Kotu Üstü	1	
8B Blok	27.09.2017	988	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	33	1.602,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	33	1.602,00	Yol Kotu Üstü	1	
9A Blok	27.09.2017	989	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	35	1.654,00	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	35	1.654,00	Yol Kotu Üstü	1	
9B Blok	27.09.2017	990	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	28	2.801,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	28	2.801,50	Yol Kotu Üstü	1	
10A Blok	27.09.2017	991	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	28	2.801,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	28	2.801,50	Yol Kotu Üstü	1	
10B Blok	27.09.2017	992	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	29	2.801,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	29	2.801,50	Yol Kotu Üstü	1	
11A Blok	27.09.2017	993	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	28	2.801,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	28	2.801,50	Yol Kotu Üstü	1	
11B Blok	27.09.2017	994	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	33	3.090,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	33	3.090,50	Yol Kotu Üstü	1	
12. Blok	27.09.2017	995	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	32	3.090,50	Yol Kotu Altı	0	
				Toplam	32	3.090,50	Yol Kotu Üstü	1	
13. Blok	27.09.2017	996	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	32	3.052,00	Yol Kotu Altı	2	
				Ortak Alan		4.082,00	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	32	7.134,00		3	
				Ofis ve İşyeri	15	1.456,50	Yol Kotu Altı	1	

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Nitelik	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı/Grubu
					Ortak Alan		2.068,00	Yol Kotu Üstü	1
					Toplam	15	3.524,50		2
	14A Blok	27.09.2017	997	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	18	1.683,50	Yol Kotu Altı	0
								Yol Kotu Üstü	1
					Toplam	18	1.683,50		1
	14B Blok	27.09.2017	998	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	24	1.152,00	Yol Kotu Altı	0
								Yol Kotu Üstü	1
					Toplam	24	1.152,00		1
	15.Blok	27.09.2017	999	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	20	1.861,00	Yol Kotu Altı	0
								Yol Kotu Üstü	1
					Toplam	20	1.861,00		1

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Yapılara ilişkin yapı denetimleri Halkalı Merkez Mah. 1.İkitelli Cad. No:19 İç Kapı No:11 Küçükçekmece/İSTANBUL adresli Doğru Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde geliştirilen Kuru Gıdacılar Projesidir. Yapı ruhsatlarına göre;

Toplam 89.949,71 m² ofis ve işyeri,

1.328,18 m² İbadet ve Dini Faaliyet Alanı,

6.661,93 m² Ortak Garaj Alanı,

15.543,27 m² Ortak Alan olmak üzere toplam kapalı alan 113.483,09 m² dir.

Proje bünyesinde 1069 adet ofis ve iş yeri nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

İnşaat seviyesinin yaklaşık % 34 olduğu bilgisi alınmıştır.

Proje alanına ilişkin fotoğraflar ektedir.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Gayrimenkullerin konumu, kadastral ve imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Proje alanında inşai faaliyetler devam etmektedir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Bölgeye ulaşılabilirliğin iyi olması,
- Parsellerin nitelikli proje üretilmeye elverişli büyüklükte olmaları,

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizlikler.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlardan 1019 ada 1 parselin eski ada-parcel numarası 952 ada 1, 1019 ada 2 parselin eski ada-parcel numarası 952 ada 2, 1025 ada 2 parselin eski ada-parcel numarası 946 ada 3, 1025 ada 3 parselin eski ada-parcel numarası 946 ada 14, 1025 ada 4 parselin eski ada-parcel numarası 946 ada 16, parseldir. Taşınmazlar 15.11.2017 tarih 25045 yevmiye numaralı imar uygulaması işleminden tescil edilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasfında olup imar fonksiyonları ve yapı ruhsatları doğrultusunda kullanımının en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu projede kat irtifakı kurulmamıştır. Yapı ruhsatları doğrultusunda projeye mevcut durum ve tamamlanması halindeki durum değeri takdir edilmiştir.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5,'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonu doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Emlak Pazarlama İnşaat proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile İstanbul Rami Kuru Gıdacılar Esnafının oluşturduğu İstanbul Kuru Gıdacılar Toptancı Tüccarları Derneği arasında 20.09.2011 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden; 310.000 m² net arsa EPP tarafından satın alınacak, arsanın bedeli DERNEK tarafından EPP'ye avans olarak verilecek, EPP alanda ~1200 adet dükkan yapıp DERNEK'e teslim edecek, karşılığında arsa bedeli hariç toplam maliyetin %25'i EPP karı olacaktır.

07.12.2017 tarihli ek protokole göre; İGTOD Genel Maliyet Tablosu aşağıdaki gibidir.

A	ARSA ALIMINI İLE İLGİLİ MASRAFLAR	
	ARSA BEDELİ	136.265.654,77
	DAMGA VERGİSİ	1.012.740,62
	ARSA ALIMINI TAPU MASRAFLARI	2.644.314,18
	DİĞER HARÇLAR	11.954,61
	TOPLAM	139.934.664,18
B	İNŞAAT YAPIM BEDELLERİ	
	PROJELENDİRME HİZMETLERİ	2.660.000,00
	İLAN VE REKLAM GİDERLERİ	100.000,00
	APLIKASYON PROJE GİDERLERİ	14.769,86
	İNŞAAT YAPIM BEDELLERİ	339.900.000,00
	FİYAT FARKI	50.985.000,00
	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	393.659.769,86
C	ÖNGÖRÜLEBİLEN VERGİ HARÇ VB. MASRAFLAR	
	B.B. EKSPERTİZ GİDERLERİ	95.000,00
	ARSA VERGİSİ	2.500.000,00
	TAPU HARÇLARI (B.B. SATICI ADINA)	13.212.000,00
	BİREYSEL SÖZLEŞME NOTER MASRAFLARI	5.000.000,00
	TOPLAM	20.807.000,00
	HİZMET UYGULANACAK TOPLAM TUTAR	398.754.769,86
	EPP HİZMET BEDELİ (%25)	99.688.692,47

Aynı protokolün E maddesinde yer alan “İşbu protokole ekli (EK-2) listede yer alan bağımsız bölümlerin kura satışı yapılmayacak olup, satış yöntemi ve zamanı kura çekimini takip eden sürede ŞİRKET tarafından belirlenecektir. İşbu protokole ekli listede bağımsız bölümlerin KDV dahil asgari satış bedelleri satışta oluşacak masraflara ilaveten sözleşme gereği “toplam maliyet”in %15 fazlası olacak şekilde şirket ve dernek tarafından karşılıklı olarak belirlenmiştir” ve Ek-2 listede yer alan yer alan bağımsız bölümlerin KDV dahil toplam satış bedelini aşan bir satış toplamına ulaşılması durumunda, aşan bedelin KDV Hariç toplamının % 75’i Dernek’in hasılat payı olacaktır. Kalan % 25 bedel Şirket payıdır” hükümlerine istinaden hesaplanan EPP payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EPP HİZMET BEDELİ (%25)	99.688.692,47
EK-2 LİSTE KDV DAHİL SATIŞ FİYATI	53.863.500,00
EK-2 LİSTE BRÜT ALAN	6.076,97
EK-2 LİSTE-MALİYETİ (%85)	45.783.975,00
KALAN EPP PAYI	8.079.525,00
LİSTE FİYATI ARTIŞINDAN GELECEK HASILAT	30.912.957,00
LİSTE FİYATI ARTIŞINDAN GELECEK EPP HASILATI (%25)	7.728.239,25
TOPLAM EPP PAYI	115.496.456,72

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
2.304.000,00	3.967,00	580,79	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
114.960.400,00	18.542,67	6.199,78	702/1	Ticaret	2,5	Serbest	Real Emlak 0532 615 92 99	Müstakil Tapu
19.964.000,00	4.600,00	4.340,00	134	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
121.800,00	203,00	600,00	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Yaman Emlak 0532 477 57 67	Hisseli Tapu
699.260.800,00	112.000,00	6.243,40	-/26	Konut - Resmi Kurum Alanı - Ticaret - Park	0,5	9,5	Real Emlak 0532 615 92 99	Hisseli Tapu
			-/18					
			-/1853					
			-/1854					
			-/1855					
			-/1856					
912.500,00	365,00	2.500,00	649/2	Konut	0,5	Serbest	Turyap Bahçeşehir 0533 293 17 23	Hisseli Tapu
360.000,00	377,00	954,91	132	Konut - Park - Rekreasyon	0,4	3,5	Eren Emlak 0541 678 34 44	Hisseli Tapu

6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

Avrupark Hayat Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
76,34	160,15	1.045.000,00	1.956.000,00	12.213,55	13.688,76

Tual Bahçekent Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışı tamamlanan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
37,67	195,36	679.000,00	2.119.000,00	10.846,64	18.024,95
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.					
Liste Fiyatlarına %18 KDV Dahildir.					
Ticari Ünitelerin Tamamının Satıldığı Bilgisi Alınmıştır.					

Kuru Gıda Halindeki Satılık Dükkanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlgilisi	Alan, m ²	Bedel,₺	Birim Bedel, ₺/m ²
Hayat İnşaat-0212 875 67 55	300,00	1.500.000,00	5.000,00
Altın Emlak Vaditepe-0533 304 79 71	300,00	950.000,00	3.166,67
Sahap Karlı-0216 523 23 29	300,00	1.250.000,00	4.166,67
Zarif Yapı-0212 855 17 00	150,00	820.000,00	5.466,67
Selami Akdağ-0535 48 66 66	150,00	725.000,00	4.833,33

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, cepheleri, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Ada	Parsel	Arsa Alanı, m ²	Birim Arsa Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺
1019	1	13.810,79	250,00	3.452.697,50
1019	2	7.324,33	900,00	6.591.897,00
1025	2	80.626,32	900,00	72.563.688,00
1025	3	39.078,37	250,00	9.769.592,50
1025	4	180.986,72	900,00	162.888.048,00
TOPLAM		321.826,53		255.265.923,00

Arsa değeri toplam **255.265.923,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde m² birim değeri, projenin nitelikli ve özel kullanım amaçlı olması nedeniyle 2.000, 00 ₺/m² olarak alınmıştır. Projelendirme, ilan ve reklam, altyapı, vergi ve harç bedellerinin inşaat maliyetinin %20'si kadar olabileceği kabulü ile toplam maliyet hesaplanmıştır. Projenin tamamlanma seviyesi %34'tür.

Maliyet Hesabı	
Toplam İnşaat Alanı, m ²	113.483,09
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	2.000,00
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m ²	373,73
İnşaat Maliyeti, ₺	226.966.180,00
İnşaat Maliyeti, \$	42.412.486,45
Diğer Maliyetler (Toplam İnşaat Maliyetinin %20'si), ₺	272.359.416,00
Diğer Maliyetler (Toplam İnşaat Maliyetinin %20'si), \$	50.894.983,74
Toplam Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	2.400,00
Toplam Maliyet Birim Bedeli, \$/m ²	448,48

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri	255.265.923,00
Tamamlanma Oranı	0,34
Yapının Mevcut Maliyet Bedeli Değeri	77.168.501,20
Mevcut Durum Değeri	332.434.424,20

Buna göre projenin mevcut durum değeri **332.434.424,20 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri	255.265.923,00
Yapı Maliyet Bedeli	226.966.180,00
Projenin tamamlanması halindeki değeri	482.232.103,00

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **482.232.103,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 06.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3418 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 06.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3514 TL olarak belirtilmiştir.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50½

Yapı ruhsatlarına göre ofis ve işyeri nitelikli taşınmazların toplam satılabilir alanı ortak alanlar ile birlikte 105.492,98 m² dir.

Projenin tamamlanma ve satış projeksiyonu aşağıdaki gibidir.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
Tamamlanma Oranı, %	34%	6%	40%

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
Dükkan Satış Hızı, %	55%	5%	40%

Yapılan araştırmalar neticesinde, dükkan satış birim bedeli 4.500,00 ₺/m² olacağı kabul edilmiştir.

Birim Satış Fiyatı	
Ortalama Satış Bedeli, ₺	4.500,00
Ortalama Satış Bedeli, \$	840,90

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri, maliyetin bugünkü değeri, projenin net bugünkü değeri ve maliyetten Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.- Payı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	477.263.666,99
Maliyetin Bugünkü Değer, TL	214.580.975,19
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	262.682.691,80
EPP Payı-Maliyetin Bugünkü Değerinin %25'i, TL	53.645.243,80

Maliyetten Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.- Payı sözleşme bedelinden düşük olduğu için sözleşme ile kabul edilen tutar (**115.496.456,72**) Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.- Payı olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapor konusu parsellerin arsa değeri tespitidir. Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerindeki yapıların yasal durum incelemeleri yapılmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu gayrimenkullerin Emlak Konut GYO. A.Ş. hisselerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Kuru Gıdacılar Projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş payının tespitini içeren piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1019 ada 1-2, 1025 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Kuru Gıdacılar Projesine ilişkin takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	
Projenin Mevcut Durum Değeri, TL	332.434.424,20
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	477.263.666,99
Projenin Tamamlanması Durumuyla EPP Payı, TL	115.496.456,72



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902