



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 BAŞAKŞEHİR PARK MAVERA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



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

18.12-01-391
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 977 ada 1 ve 983 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Maveria Projesi kapsamındaki 983 ada 1 parselde yer alan 8 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.12-01-391
RAPOR TARİHİ	31.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	977/1	45.389,81	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri	
983/1	53.086,96	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri		
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	977	1	Ticaret + Konut	E:2,00 H: Serbest
	983	1	Ticaret + Konut	E:2,00 H: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

8 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Değeri	5.139.600 ₺
---	-------------

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
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 Raporla Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	16
4.1 Global Ekonomik Görünüm	16
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	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması	37
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	37
5.11 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	37
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	37
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	37
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	39
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39
6.3 Emsal Araştırması	39
6.3.1 Konut Emsal Araştırması	39
6.3.2 Ticari Emsal Araştırması	40
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri	41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
8. SONUÇ	43
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	43
RAPOR EKLERİ:	44

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.12-01-391

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (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 977 ada 1 ve 983 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Maveria Projesi kapsamındaki 983 ada 1 parselde yer alan 8 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan "Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN, 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 ortaklarındanıdır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/250 no.lu sözleşmedir.

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 verdiğiine 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 çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 977 ada 1 ve 983 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Maveria Projesi kapsamındaki 983 ada 1 parselde yer alan 8 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin tespitine ilişkin hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	27.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,2889 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	27.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2985 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme 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 bilgili 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 değerlendirme tarihinden 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 hesaplarırken 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 değerin 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 olduğundan 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 kiralayan 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,

değerleme 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 tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 sayısallaştırdıklarına 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 beklemeleri 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve

değerleme 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 oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) 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		
		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)

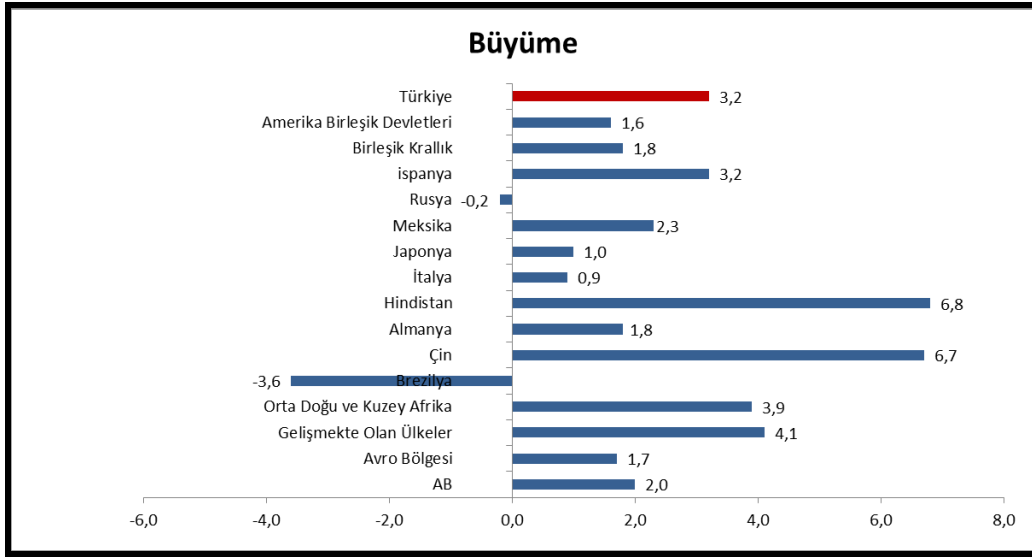
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

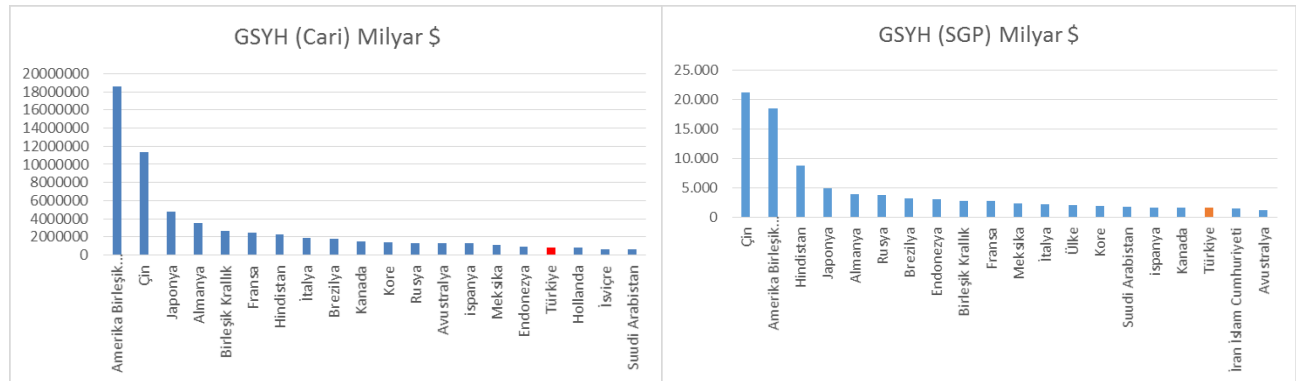
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

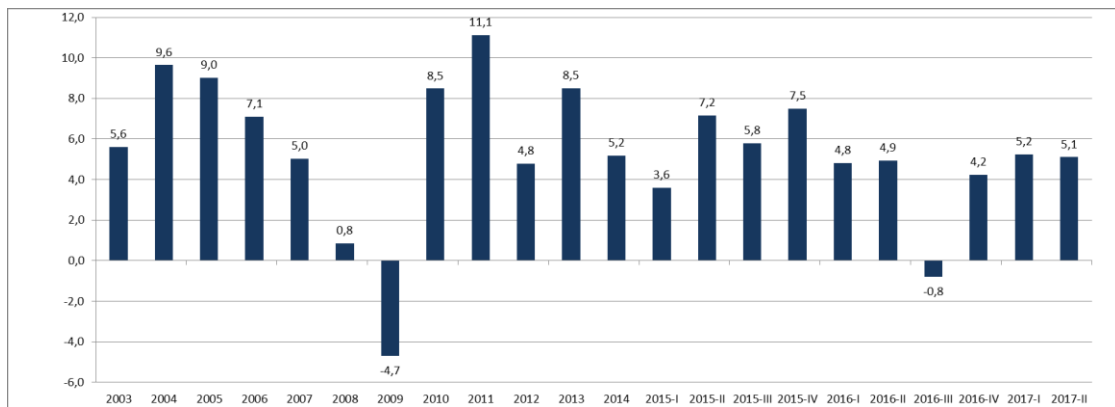
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



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

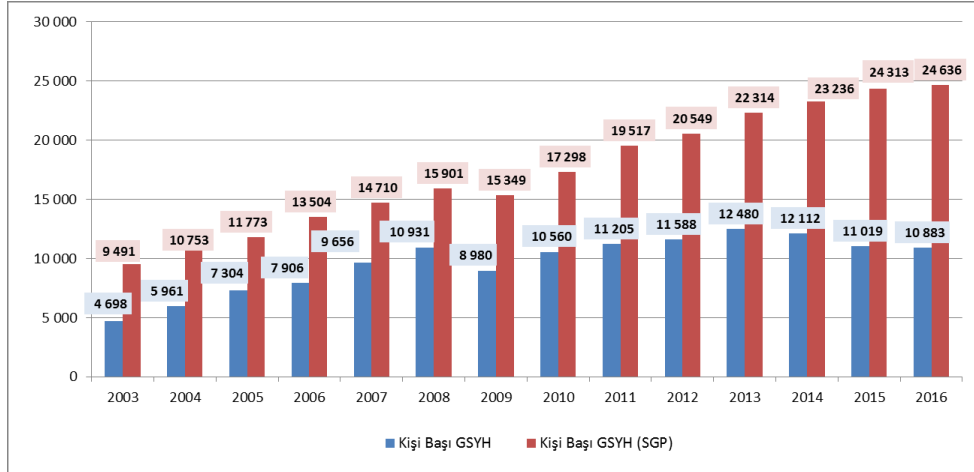


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



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]



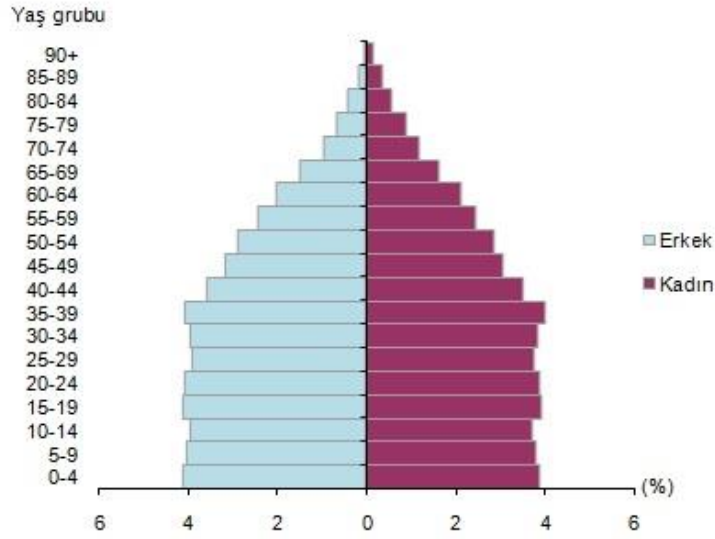
Kaynak:TÜİK

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 %0,13,5 iken, 2017 yılında %0,12,4 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: 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.



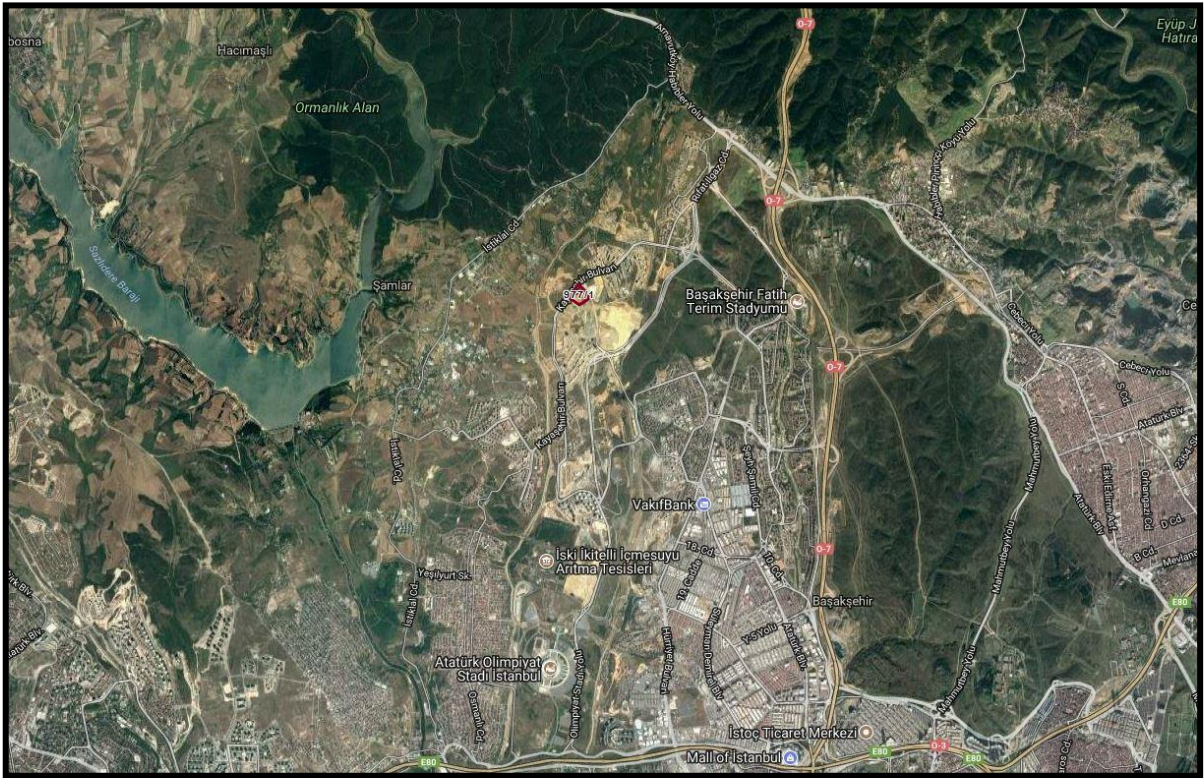
Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 977 ada 1 parsel ve 983 ada 1 parsel üzerinde bulunan Park Mevera Projesi'nde 983 parsel üzerinde yer alan 8 adet birimdir. Yaklaşık olarak 41.123588 derece enlem, 28.770644 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

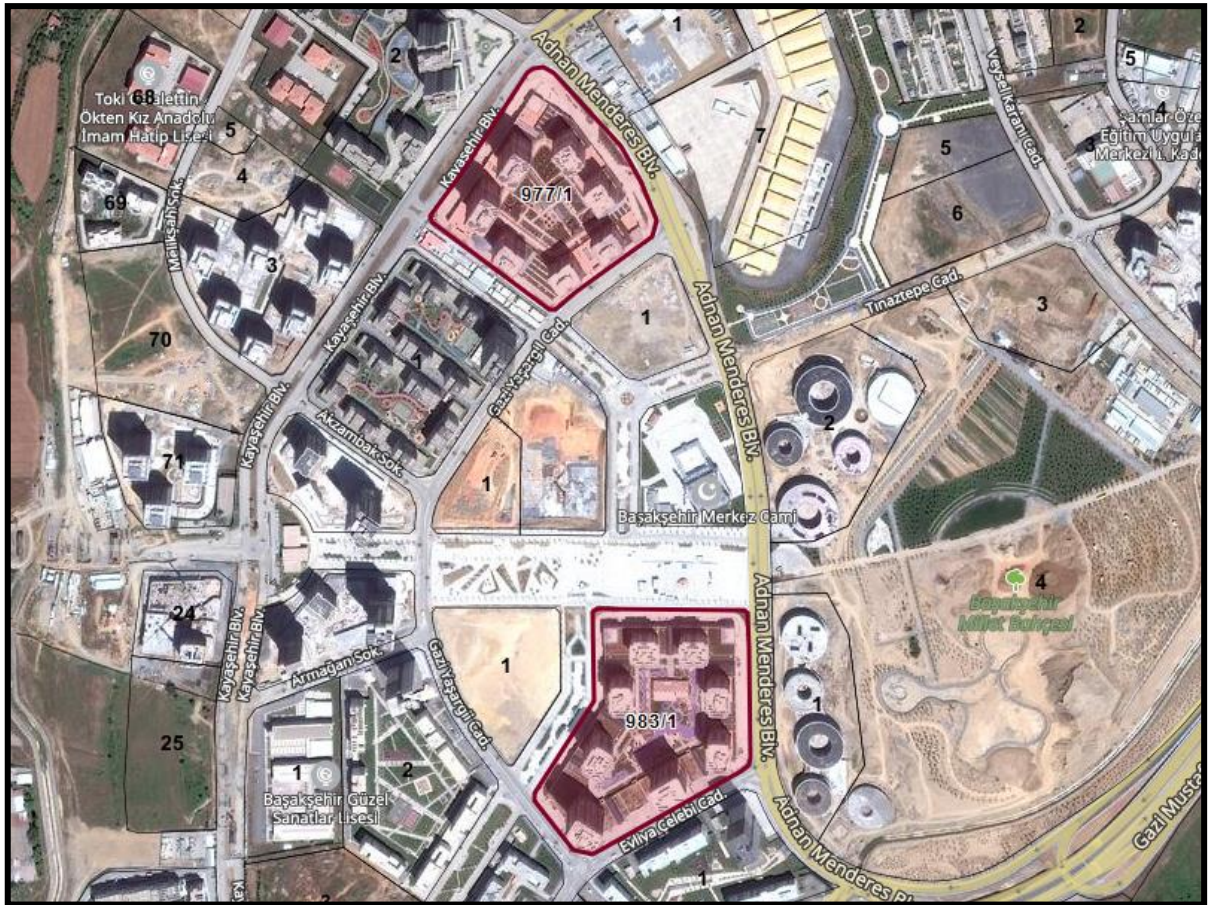
Projenin yakın çevresinde Avrupa Konutları Başakşehir, Hayme Ana Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Evvel İstanbul, Adım İstanbul, Nidapark Kayaşehir, TOKİ Turgut Özal İmam Hatip Ortaokulu, TOKİ Yunusemre İlkokulu bulunmaktadır.

Projeye ulaşım Kayaşehir Bulvarı ve Olimpiyat Bulvarı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, E-80 Karayoluna yaklaşık 10 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 35 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 35 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 40 km, Atatürk Havaalanına 20 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2018 ve 25.12.2018 tarihlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiş olup, tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

983 Ada 1 Parsel					
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
A1	Zemin Kat	78	Depolu Dükkan	18254/7675844	363/35920
A2	1.Kat	72	Dükkan	3054/7575844	364/36001
A3	Zemin Kat	47	Dükkan	8870/7675844	364/36051
A4	1.Kat	72	Dükkan	5912/7675844	365/36152
T1	1.Kat	21	Dükkan	2240/7675844	371/36687
T4	Zemin Kat	3	Dükkan	4468/7675844	371/36740
T4	1.Kat	12	Dükkan	5828/7675844	372/36749
T6	1.Kat	14	Dükkan	2772/7675844	372/36787

983 ada 1 parseldeki bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 12.10.2018 tarih 24262 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 05.09.2018” beyanı bulunmaktadır.
- 02.01.2018 tarih 2, 13.03.2018 tarih 5682 yevmiye numarası ile “Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir” beyanı bulunmaktadır.
- 17.03.2017 tarih 5659 yevmiye numarası ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır.

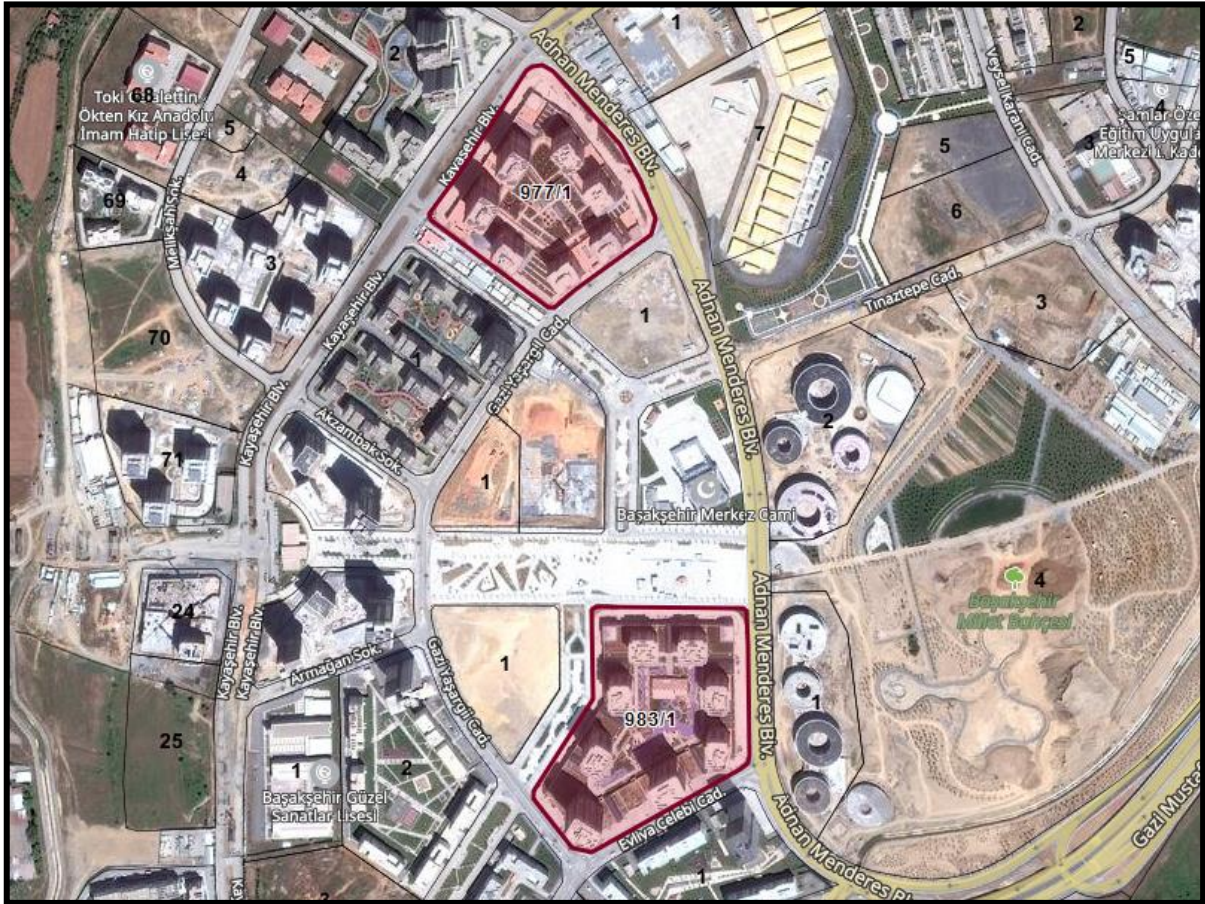
Taşınmazlar 21.12.2017 tarih 28734 yevmiye numarası “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

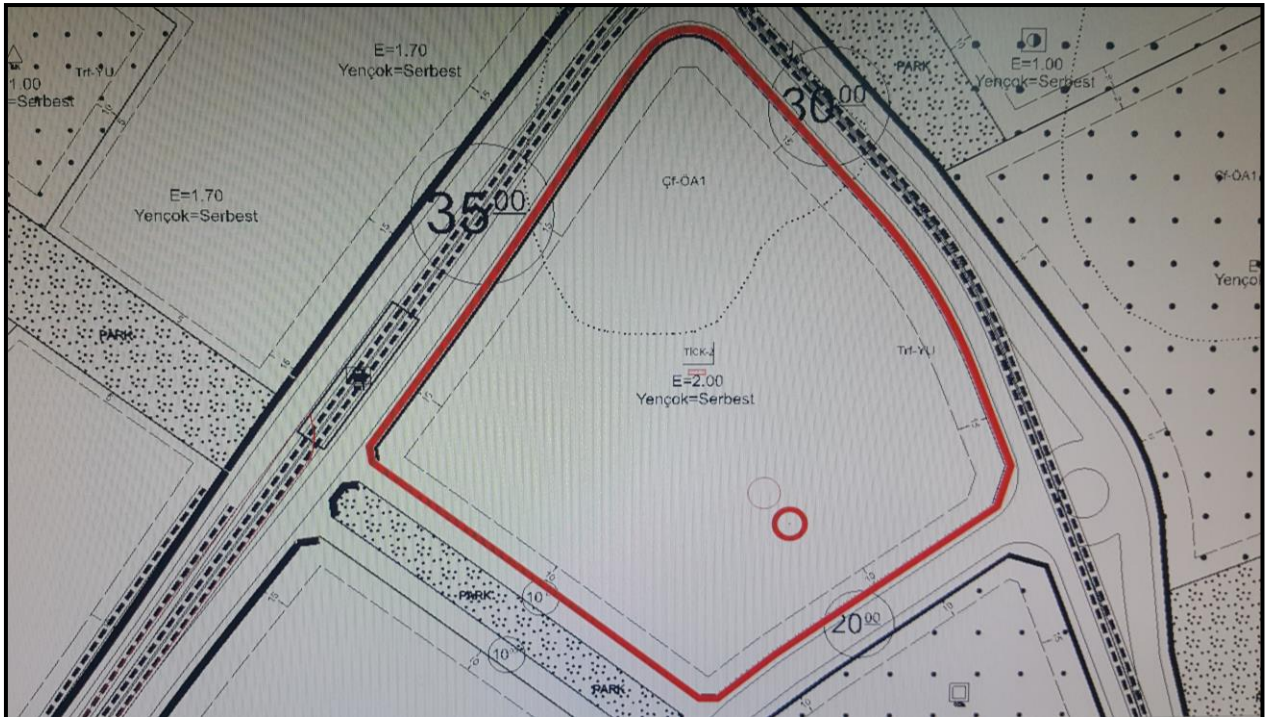
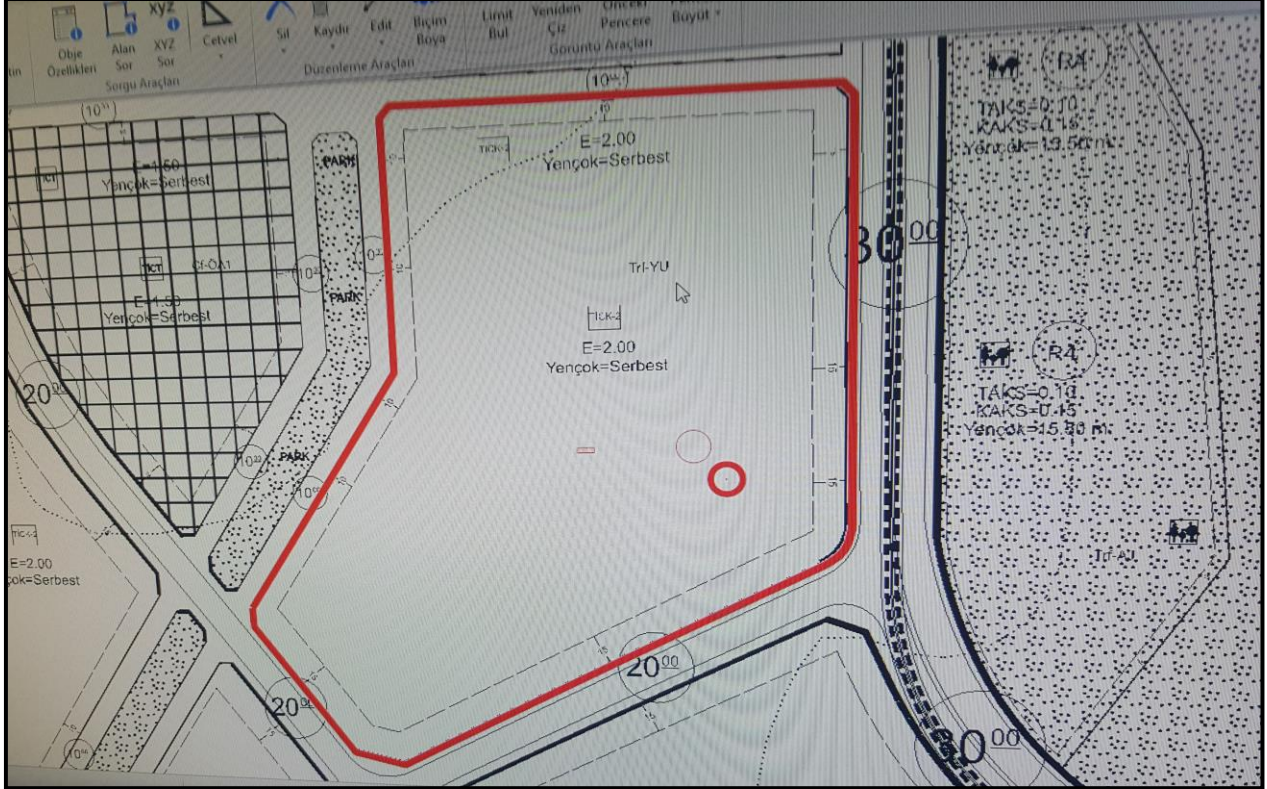
İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde dirler.

Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik
Kayabaşı	977/1	45.389,81	A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, ve Sosyal Tes
Kayabaşı	983/1	53.086,96	A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 Bloklar Ve Sosyal Tesisten Oluşan Betonarme Apt. Ve Arsası



5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu parseller, 22.04.2016 tarihli Kayaşehir Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planında E: 2,00 H: serbest "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalarda taşınmazlara ait ilk yapı ruhsatlarının 983 ada 1 parsel için 889 ada 1 parsel olarak, 977 ada 1 parsel için 883 ada 1 parsel olarak alındığı görülmüştür. İlk mimari proje tarihi 889 ada 1 parsel için 06.10.2014, 883 ada 1 parsel için 28.08.2015, tadilat mimari proje tarihi 983 ada 1 parsel için 16.05.2017, 977 ada 1 parsel için 13.06.2017 dir.

977 Ada 1 Parsel (Eski 883 Ada 1 Parsel) Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat		Yapı Sınıfı	
						Alanı (m ²)	Kat Sayısı		
A1	2.09.2015	627	Yeni Yapı	Mesken	68	13.023,70	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.849,69	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.178,78			
				Toplam	83	18.052,17		20	
A2	2.09.2015	628	Yeni Yapı	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ofis ve İşyeri	15	1.847,65	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.576,95			
				Toplam	63	13.653,08		15	
A3	2.09.2015	629	Yeni Yapı	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	1	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.848,52	Yol Kotu Üstü	14	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.575,79			
				Toplam	63	13.652,79		15	
A4	2.09.2015	630	Yeni Yapı	Mesken	56	10.766,56	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	16	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.508,53			
				Toplam	71	16.259,22		18	
A5	2.09.2015	631	Yeni Yapı	Mesken	72	13.842,72	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	19	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.959,85			
				Toplam	87	19.786,70		22	
B1	2.09.2015	632	Yeni Yapı	Mesken	138	21.003,14	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	24	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.626,09			
Toplam	152	27.803,88		26					
B2	2.09.2015	633	Yeni Yapı	Mesken	126	19.176,78	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.343,79			
Toplam	140	25.695,22		24					
Otopark	2.09.2015	642	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaj)		34.654,84	Yol Kotu Altı	3	IIIA
ST	2.09.2015	641	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	253,86	Yol Kotu Altı	3	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.528,11	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	2	5.781,97		4	
T1	2.09.2015	634	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	34	2.475,07	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.799,44	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	34	5.274,51		3	
T2	2.09.2015	635	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	10	614,00	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.319,14	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T3	2.09.2015	636	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	22	2.552,45	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.797,63	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	5.350,08		4	
T4	2.09.2015	637	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	10	471,30	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.364,61	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	2.835,91		3	
T5	2.09.2015	638	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	42	3.738,28	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.341,52	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	42	8.079,80		4	
T6	2.09.2015	639	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	10	614,36	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.318,78	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T7	2.09.2015	640	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	21	1.781,95	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.898,97	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	21	5.680,92		3	

983 Ada 1 Parsel (Eski 889 Ada 1 Parsel) Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat		Yapı Sınıfı	
						Alanı (m ²)	Kat Sayısı		
A01	8.10.2014	349	Yeni Yapı	Mesken	72	14.184,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	20	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.651,25			
				Toplam	87	18.818,73		22	
A02	8.10.2014	350	Yeni Yapı	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	75	16.319,28		19	
A03	8.10.2014	351	Yeni Yapı	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	4.885,49	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.728,47			
				Toplam	76	17.281,96		16	
A04	8.10.2014	352	Yeni Yapı	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	5.039,36	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.571,68			
				Toplam	76	17.279,04		16	
A05	8.10.2014	353	Yeni Yapı	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	32	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	92	16.319,28		19	
A06	8.10.2014	354	Yeni Yapı	Mesken	80	15.760,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	18	1.983,48	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.741,55			
				Toplam	98	20.485,03		24	
B01	8.10.2014	355	Yeni Yapı	Mesken	138	22.562,54	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	25	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.768,21			
				Toplam	152	28.572,38		27	
B02	8.10.2014	356	Yeni Yapı	Mesken	174	28.382,88	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	31	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.273,85			
				Toplam	188	34.898,36		33	
T01	8.10.2014	357	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	29	2.820,71	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.297,73	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	29	5.118,44		3	
T02	8.10.2014	358	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	26	2.079,24	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.933,74	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	26	4.012,98		3	
T03	8.10.2014	359	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	16	2.562,57	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		562,76	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	16	3.125,33		3	
T04	8.10.2014	360	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T05	8.10.2014	361	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	18	891,52	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.467,16	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	3.358,68		4	
T06	8.10.2014	362	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T07	8.10.2014	363	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	22	2.020,18	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.907,45	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	3.927,63		3	
T08	8.10.2014	364	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	33	2.652,83	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.805,03	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	33	6.457,86		3	
Otopark	8.10.2014	366	Yeni Yapı	Garaj Binaları		41.239,17	Yol Kotu Altı	3	IIIA
SOSYAL TESİS	8.10.2014	365	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	3	448,39	Yol Kotu Altı	3	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.330,61	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	3	5.779,00		4	

977 Ada 1 Parsel Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat		Yapı Sınıfı	
						Alanı (m ²)	Kat Sayısı		
A1	23.06.2017	714	Tadilat	Mesken	68	13.023,70	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.849,69	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.178,78			
				Toplam	83	18.052,17		20	
A2	23.06.2017	715	Tadilat	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ofis ve İşyeri	15	1.847,65	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.576,95			
				Toplam	63	13.653,08		15	
A3	23.06.2017	716	Tadilat	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	1	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.848,52	Yol Kotu Üstü	14	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.575,79			
				Toplam	63	13.652,79		15	
A4	23.06.2017	717	Tadilat	Mesken	56	10.766,56	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	16	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.508,53			
				Toplam	71	16.259,22		18	
A5	23.06.2017	718	Tadilat	Mesken	72	13.842,72	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	19	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.959,85			
				Toplam	87	19.786,70		22	
B1	23.06.2017	719	Tadilat	Mesken	138	21.003,14	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	24	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.626,09			
Toplam	152	27.803,88		26					
B2	23.06.2017	720	Tadilat	Mesken	126	19.176,78	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.343,79			
Toplam	140	25.695,22		24					
Otopark	23.06.2017	729	Tadilat	Ortak Alan (Garaj)		34.654,84	Yol Kotu Altı	3	IIIA
Sosyal Tesis	23.06.2017	728	Tadilat	Ofis ve İşyeri	2	253,86	Yol Kotu Altı	3	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.528,11	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	2	5.781,97		4	
T1	23.06.2017	721	Tadilat	Ofis ve İşyeri	34	2.475,07	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.799,44	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	34	5.274,51		3	
T2	23.06.2017	722	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	614,00	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.319,14	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T3	23.06.2017	723	Tadilat	Ofis ve İşyeri	22	2.552,45	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.797,63	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	5.350,08		4	
T4	23.06.2017	724	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	471,30	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.364,61	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	2.835,91		3	
T5	23.06.2017	725	Tadilat	Ofis ve İşyeri	42	3.738,28	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.341,52	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	42	8.079,80		4	
T6	23.06.2017	726	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	614,36	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.318,78	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T7	23.06.2017	727	Tadilat	Ofis ve İşyeri	21	1.781,95	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.898,97	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	21	5.680,92		3	

983 Ada 1 Parsel Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)		Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A1	9.06.2017	614	Tadilat	Mesken	72	14.184,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	20	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.651,25			
				Toplam	87	18.818,73		22	
A2	9.06.2017	615	Tadilat	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	75	16.319,28		19	
A3	9.06.2017	616	Tadilat	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	4.885,49	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.728,47			
				Toplam	76	17.281,96		16	
A4	9.06.2017	617	Tadilat	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	5.039,36	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.571,68			
				Toplam	76	17.279,04		16	
A5	9.06.2017	618	Tadilat	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	32	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	92	16.319,28		19	
A6	9.06.2017	619	Tadilat	Mesken	80	15.760,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	18	1.983,48	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.741,55			
				Toplam	98	20.485,03		24	
B1	9.06.2017	620	Tadilat	Mesken	138	22.562,54	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	25	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.768,21			
				Toplam	152	28.572,38		27	
B2	9.06.2017	621	Tadilat	Mesken	174	28.382,88	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	31	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.273,85			
				Toplam	188	34.898,36		33	
T1	9.06.2017	622	Tadilat	Ofis ve İşyeri	29	2.820,71	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.297,73	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	29	5.118,44		3	
T2	9.06.2017	623	Tadilat	Ofis ve İşyeri	26	2.079,24	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.933,74	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	26	4.012,98		3	
T3	9.06.2017	624	Tadilat	Ofis ve İşyeri	16	2.562,57	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		562,76	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	16	3.125,33		3	
T4	9.06.2017	625	Tadilat	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T5	9.06.2017	626	Tadilat	Ofis ve İşyeri	18	891,52	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.467,16	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	3.358,68		4	
T6	9.06.2017	627	Tadilat	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T7	9.06.2017	628	Tadilat	Ofis ve İşyeri	22	2.020,18	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.907,45	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	3.927,63		3	
T8	9.06.2017	629	Tadilat	Ofis ve İşyeri	33	2.652,83	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.805,03	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	33	6.457,86		3	
Otopark	9.06.2017	630	Tadilat	Garaj Binaları		41.239,17	Yol Kotu Altı	3	IIIA
ST	9.06.2017	631	Tadilat	Ofis ve İşyeri	3	448,39	Yol Kotu Altı	1	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.330,61	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	3	5.779,00		2	

977 ada 1 parsel için alınan yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıdaki gibidir.

977 Ada 1 Parsel Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)		Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A1	21.06.2018	557	Yapı Kullanma İzni	Mesken	68	13.023,70	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.849,69	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.178,78			
				Toplam	83	18.052,17		20	
A2	21.06.2018	558	Yapı Kullanma İzni	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ofis ve İşyeri	15	1.847,65	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.576,95			
				Toplam	63	13.653,08		15	
A3	21.06.2018	559	Yapı Kullanma İzni	Mesken	48	9.228,48	Yol Kotu Altı	1	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.848,52	Yol Kotu Üstü	14	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.575,79			
				Toplam	63	13.652,79		15	
A4	21.06.2018	560	Yapı Kullanma İzni	Mesken	56	10.766,56	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	16	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.508,53			
				Toplam	71	16.259,22		18	
A5	21.06.2018	561	Yapı Kullanma İzni	Mesken	72	13.842,72	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.984,13	Yol Kotu Üstü	19	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.959,85			
				Toplam	87	19.786,70		22	
B1	21.06.2018	562	Yapı Kullanma İzni	Mesken	138	21.003,14	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	24	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.626,09			
Toplam	152	27.803,88		26					
B2	21.06.2018	563	Yapı Kullanma İzni	Mesken	126	19.176,78	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.081,99	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	92,66			
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.343,79			
Toplam	140	25.695,22		24					
Otopark	17.07.2018	613	Yapı Kullanma İzni	Ortak Alan (Garaj)		34.654,84	Yol Kotu Altı	3	IIIA
Sosyal Tesis	17.07.2018	612	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	2	253,86	Yol Kotu Altı	3	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.528,11	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	2	5.781,97		4	
T1	21.06.2018	564	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	34	2.475,07	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.799,44	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	34	5.274,51		3	
T2	21.06.2018	565	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	10	614,00	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.319,14	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T3	21.06.2018	566	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	22	2.552,45	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.797,63	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	5.350,08		4	
T4	21.06.2018	567	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	10	471,30	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.364,61	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	2.835,91		3	
T5	21.06.2018	568	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	42	3.738,28	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.341,52	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	42	8.079,80		4	
T6	21.06.2018	569	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	10	614,36	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.318,78	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	10	1.933,14		2	
T7	21.06.2018	570	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	21	1.781,95	Yol Kotu Altı	3	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.898,97	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	21	5.680,92		3	

983 ada 1 parsel için alınan yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıdaki gibidir.

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)		Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A1	14.08.2017	333	Yapı Kullanma İzni	Mesken	72	14.184,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	20	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.651,25			
				Toplam	87	18.818,73		22	
A2	14.08.2017	334	Yapı Kullanma İzni	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	15	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	75	16.319,28		19	
A3	14.08.2017	335	Yapı Kullanma İzni	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	4.885,49	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.728,47			
				Toplam	76	17.281,96		16	
A4	14.08.2017	336	Yapı Kullanma İzni	Mesken	44	8.668,00	Yol Kotu Altı	3	VA
				Ofis ve İşyeri	32	5.039,36	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.571,68			
				Toplam	76	17.279,04		16	
A5	14.08.2017	337	Yapı Kullanma İzni	Mesken	60	11.820,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	32	1.983,48	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.515,80			
				Toplam	92	16.319,28		19	
A6	14.08.2017	338	Yapı Kullanma İzni	Mesken	80	15.760,00	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	18	1.983,48	Yol Kotu Üstü	22	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.741,55			
				Toplam	98	20.485,03		24	
B1	14.08.2017	339	Yapı Kullanma İzni	Mesken	138	22.562,54	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	25	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.768,21			
				Toplam	152	28.572,38		27	
B2	14.08.2017	340	Yapı Kullanma İzni	Mesken	174	28.382,88	Yol Kotu Altı	2	VA
				Ofis ve İşyeri	14	2.241,63	Yol Kotu Üstü	31	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		4.273,85			
				Toplam	188	34.898,36		33	
T1	27.02.2018	32	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	29	2.820,71	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.297,73	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	29	5.118,44		3	
T2	27.02.2018	33	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	26	2.079,24	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.933,74	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	26	4.012,98		3	
T3	27.02.2018	34	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	16	2.562,57	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		562,76	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	16	3.125,33		3	
T4	27.02.2018	35	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T5	27.02.2018	36	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	18	891,52	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.467,16	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	3.358,68		4	
T6	27.02.2018	37	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	18	858,68	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.534,17	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	18	2.392,85		3	
T7	27.02.2018	38	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	22	2.020,18	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		1.907,45	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	22	3.927,63		3	
T8	27.02.2018	39	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	33	2.652,83	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan (Ortak Alan)		3.805,03	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	33	6.457,86		3	
SOSYAL TESİS	14.08.2017	341	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	3	448,39	Yol Kotu Altı	3	IVB
				Ortak Alan (Ortak Alan)		5.330,61	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	3	5.779,00		4	

Proje bünyesinde yer alan 981 ada 1 parsel üzerindeki kamusal yapılara ilişkin ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat	Kat Sayısı	Yapı
						Alanı (m ²)		Sınıfı
CAMİ İNŞAATI	19.04.2017	332	Yeni Yapı	İbadet veya Dini Faaliyetler	1	6.290,37	3	VB
KURAN KURSU	19.04.2017	333	Yeni Yapı	İbadet veya Dini Faaliyetler	1	420,86	1	IA
ŞADIRVAN	19.04.2017	334	Yeni Yapı	İbadet veya Dini Faaliyetler	1	280,83	1	IA

Mimari proje, ruhsat ve iskan belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Proje yapı denetimleri Kayabaşı Mah. 75. Yıl Cad. Merkez Kayaşehir Plaza Sitesi C Blok No:1/1 İç Kapı No:15 Başakşehir/İSTANBUL adresli Kesit Yapı denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Park Maveria Projesi 977 ada 1 ve 983 ada 1 parsel üzerinde konumlandır.

977 ada 1 parsel üzerinde 15 blok, 810 adet birim yer almaktadır.

977 ada 1 parsel yer alan konut ve dükkanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konut	2+1	88	10.987,10
	3+1	178	32.244,62
	4+1	290	60.062,06
Dükkan		201	14.340,24
2 Katlı Dükkan		53	11.552,60
Toplam		810	129.186,62

983 ada 1 parsel üzerinde 17 blok, 1007 adet birim yer almaktadır.

Konut	2+1	104	13.146,46
	3+1	208	37.798,96
	4+1	360	70.960,58
Dükkan		247	16.581,6
2 Katlı Dükkan		88	21.168,18
Toplam		1007	159.655,78

Projenin inşaat seviyesi %97,5'tir.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Ulaşımın rahat olması,
- Projede sosyal donatı alanlarının bulunması.

Olumsuz Özellikler

- Kent merkezine kısmen uzak konumda olması.

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

14.02.2017 tarih 2952 yevmiye numarası ile imar uygulaması işlemi ile 883 ada 1 parsel 977 ada 1 parsel olarak, 889 ada 1 parsel ise 983 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.

883 ada 1 parsel, 520 ada 1 parselin imar işleminden oluşmuştur. 10.01.2014 tarih 415 yevmiye numarası ile ise 883 ada 1 parsel olarak imar uygulaması ile tescil edilmiştir.

889 ada 1 parsel, 520 ada 10 parselin imar işleminden oluşmuştur. 10.01.2014 tarih 415 yevmiye numarası ile ise 889 ada 1 parsel olarak imar uygulaması ile tescil edilmiştir.

983 ada 1 parseldeki taşınmazlar 21.12.2017 tarih 28734 yevmiye numarası "Kat İrtifakı Tesisi" işlemi görmüştür. 02.01.2018 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin içinde ticari fonksiyonların yer aldığı bir konut projesi olarak değerlendirilmesinin en verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat mülkiyeti kurulmuştur. 02.11.2018 tarihinde Kısmi Kesin Kabul yapılmıştır. Buna göre stokta kalan 8 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır. 981 ada 1 parsel Cami İnşaatı İşleri için 04.07.2018 tarihinde Kısmi Geçici Kabul Tutanağı yapılmıştır.

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 gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.6.'nci 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.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Konut Emsal Araştırması

PARK MAVERA 3						
Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	125,00	135,00	665.000,00	992.000,00	5.320,00	7.348,15
3+1	175,00	190,00	962.000,00	1.489.000,00	5.497,14	7.836,84
4+1	207,00		1.201.000,00	1.265.000,00	5.801,93	6.111,11
5+1	225,00	230,00	1.410.000,00	1.674.000,00	6.266,67	7.278,26
Liste fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %15 İndirim Bulunmaktadır.						

ADIM İSTANBUL						
Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
3+1	172,00	207,00	1.150.000,00	1.420.000,00	6.686,05	6.859,90
4+1	194,00	202,00	1.300.000,00	1.520.000,00	6.701,03	7.524,75
Liste fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						

EVVEL İSTANBUL						
Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
3+1	147,00	185,00	1.040.000,00	1.450.000,00	7.074,83	7.837,84
4+1	179,00	222,00	1.320.000,00	1.860.000,00	7.374,30	8.378,38
Liste fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						

6.3.2 Ticari Emsal Araştırması

Park Maveria 3 Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Min. Ticari Alan, m ²	Maks. Ticari Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
60,00	1.130,00	989.000,00	9.925.000,00	8.783,19	16.483,33
Liste fiyatlarına %18 KDV Dahildir.					
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.					

Rapora konu gayrimenkule yakın konumlu projelerdeki 2. el satılık dükkan fiyatları aşağıdaki gibidir.

Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alanı, m ²	Asma Kat / Ön Kullanım Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Proje	Birim Satış Değeri, ₺/ m ²	İlgilisi
2.280.000,00	87,00	17,00	57,00	Adım İstanbul	20.774,49	Century 21 Albayrak 0506 122 77 92
4.000.000,00	150,00	-	-	Adım İstanbul	26.666,67	Akdeniz Gayrimenkul 0533 704 01 07
2.750.000,00	128,00	-	-	E.K. Başakşehir	21.484,38	Altın Emlak 0543 608 61 61
1.450.000,00	40,92	-	32,10	Park Maveria 1	29.625,09	Sahibi 0532 334 51 34
1.150.000,00	50,00	30,00	-	Park Maveria 1	17.692,31	Ascan Gayrimenkul 0553 269 96 68
1.800.000,00	57,72	-	30,48	Park Maveria 1	27.548,21	Century 21 Albayrak 0533 482 50 02
2.850.000,00	75,00	-	50,00	Park Maveria 2	32.571,43	Gümüş Evim Emlak 0544 459 41 83
685.000,00	32,00	-	26,00	Park Maveria 2	17.792,21	Sahibi 0530 387 41 19

*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma katlar ve ön kullanım alanları zemin katın ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte olan ve halihazırda satılık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullün konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiş, takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire, ofis ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır. Taşınmazın değer tablosu eklerde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri: Gayrimenkulün Alanı (m²) x Birim m² Değeri(₺/m²)

	TL
KDV Hariç Toplam Değeri	5.139.600

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan daire emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	5.139.600 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklileri

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

Yapılan incelemelere göre, rapora konu bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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 taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 977 ada 1 parsel ve 983 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Maveria Projesi kapsamında 983 ada 1 parselde bulunan 8 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

	TL	USD
KDV Hariç Toplam Değeri	5.139.600	970.010
KDV Dahil Toplam Değeri	5.550.768	1.047.611



Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910



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