



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU

Batışehir_13 Adet Dükkan_Bağcılar / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/011

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 16 Şubat 2018 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 09 Mart 2018
Rapor Tarihi	: 15 Mart 2018
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2018/EMLAKGYO/011
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu/Amacı	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Göztepe Mahallesi, Batışehir Projesi, Batışehir Caddesi, G1 Blok, 252-255-256-258 No'lu; G2 Blok 47-48-49 No'lu; G3 Blok 176-177-178-179-180 No'lu ve K4 Blok 16 No'lu Bağımsız Bölümler, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada, 144.323,22 m ² yüzölçümlü, 11 no'lu parselde kayıtlı 13 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Özel Koşullu Ticaret Alanı", Plan notları: "Ayrık Nizam, Emsal (E): 2,20 ve H _{maks} : 180 m"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	136.240,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	136.240,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	7
4.3.	BÉLEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ.....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ.....	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BLOKLARIN ve BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ	17
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	21
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ.....	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	21
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	23

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Göztepe Mahallesi, Batışehir Projesi, Batışehir Caddesi, G1 Blok, 252-255-256-258 No'lu; G2 Blok 47-48-49 No'lu; G3 Blok 176-177-178-179-180 No'lu ve K4 Blok 16 No'lu Bağımsız Bölümler, Bağcılar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 16 Şubat 2018 tarih ve 011 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Mart 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 15 Mart 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/011
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bağcılar
MAHALLESİ	: Mahmutbey
ADA NO	: 1562
PARSEL NO	: 11
NİTELİĞİ	: Ondört blok betonarme bina, sosyal tesis binası ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	: 144.323,22 m ²
YEVMIYE NO	: 29838
TAPU TARİHİ	: 23.12.2015

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	G1	252	2. 3. Bodrum Kat	Dükkan	760/452868	267	26450
2		255	3. 4. Bodrum Kat	Depolu Dükkan	112/452868	267	26453
3		256	3. 4. Bodrum Kat	Depolu Dükkan	100/452868	267	26454
4		258	2. 3. Bodrum Kat	Dükkan	980/452868	267	26456
5	G2	47	1. Bodrum - Asma Kat	Asma Katlı Dükkan	556/452868	267	26504
6		48	1. Bodrum - Asma Kat	Asma Katlı Dükkan	560/452868	267	26505
7		49	1. Bodrum - Asma Kat	Asma Katlı Dükkan	532/452868	267	26506
8	G3	176	1. Bodrum - Zemin Kat	Dükkan	546/452868	270	26747
9		177	1. Bodrum - Zemin Kat	Dükkan	526/452868	270	26748
10		178	1. Bodrum - Zemin Kat	Dükkan	658/452868	270	26749
11		179	1. Bodrum - Zemin Kat	Dükkan	538/452868	270	26750
12		180	1. Bodrum - Zemin Kat	Dükkan	520/452868	270	26751
13	K4	16	1. Bodrum Kat	Dükkan	686/452868	279	27688

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.03.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 21.12.2015 tarihli. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 1,-TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi. (11.11.2011 tarih ve 15024 yevmiye no ile)
- TEDAŞ lehine, 01.05.2013 tarihinden başlamak kaydı ile 99 yıllığı 1,-TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi. (19.06.2013 tarih ve 13821 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri:

G1 Blok 252 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E1 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G1 Blok 258 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E3 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G2 Blok 47 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E3 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G2 Blok 48 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E4 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G2 Blok 49 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E5 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G3 Blok 176 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E1 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G3 Blok 177 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E2 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G3 Blok 178 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E3 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G3 Blok 179 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E4 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

G3 Blok 180 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E5 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

K4 Blok 16 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde:

- E46 Otopark. (23.12.2015 tarih ve 29838 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 1562 ada, 11 no'lu parselin 30.10.2012 tarih ve 16769 sayılı Makam Olur'una istinaden 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca resen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ve 26.07.2013 tarihve 11794 sayılı makam olur ile tadilen onaylanan imar planında "**Özel Koşullu Ticaret Alanı**" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- **İnşaat nizamı:** Ayrık
- **Emsal (E):** 2,20
- **Hmaks:** 180 m

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandıkları bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATLARI									
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	G1	29.09.2011	K307	Yeni Yapı	5A	45.845,41	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	247	27
							Dükkan	9	
2		31.01.2013	151868	Tadilat	5A	47.242,83	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	250	26
							Dükkan	9	
3		13.03.2014	398998	Tadilat	5A	39.459,82	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	250	26
							Dükkan	9	
4	G2	29.09.2011	K307	Yeni Yapı	5A	46.087,48	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	96	8
							Dükkan	18	
5		31.01.2013	151868	Tadilat	5A	47.976,69	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	96	8
							Dükkan	18	
6	G3	40.815,00	K307	Yeni Yapı	5A	51.205,98	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	248	18
							Dükkan	13	
7		41.305,00	151868	Tadilat	5A	52.326,34	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	252	19
							Dükkan	13	
8		30.9.2013	308826	Tadilat	5A	52.326,34	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	175	19
						Dükkan	13		
9		41.781,00	450639	Tadilat	5A	49.976,94	Üç ve Daha Çok Daireli İkamet Binası	175	19
							Dükkan	13	
10	K	29.09.2011	K307	Yeni Yapı	5A	129.921,79	Rezidans Daire	296	34
							Dükkan	35	
							Büro	94	
11		24.09.2012	90108	Tadilat	4A	130.893,29	Rezidans Daire	407	24
							Dükkan	64	
							Büro	131	
							Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	9	
12		31.01.2013	155786	Tadilat	4A	131.225,31	Rezidans Daire	407	34
							Dükkan	62	
							Büro	117	
							Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	16	
13		27.10.2014	539156	Tadilat	4A	130.558,84	Mesken	407	35
							Ofis (İş Yeri)	183	
						Otel	15		

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok No	Tarihi	No'su	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
G1	25.03.2016	942589	39.459.82	259	26
G2	25.03.2016	942566	47.976.69	114	8
G3	25.03.2016	942582	49.978.94	188	19
K (K1-K2-K3-K4)	15.10.2015	806736	130.558,64	805	35

- Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

- Taşınmazların konumlandığı parsel 1562 ada, 2, 3 ve 9 no'lu parsellerin tevhid işleminden oluştuğu belirlenmiştir. Söz konusu 1562 ada 2,3 ve 9 no'lu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeyken 12.06.2009 tarih ve 8199 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra bu parseller 23.02.2011 tarih ve 2535 yevmiye no kaydı ile tevhid işlemi görmüş ve 1562 ada 11 nolu parsel olarak tescil edilmiştir. 1562 ada 11 nolu parsel, 165.326,57 m² yüz ölçümüne sahip iken 31.03.2014 tarihinde ifraz olmuş ve 144.323,22 m² yüzölçümlü olarak tescil edilmiştir. Rapora konu taşınmazlar için 29.08.2016 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Göztepe Mahallesi, Batışehir Projesi, Batışehir Caddesi üzerinde konumlu G1 Blok, 252-255-256-258 no'lu; G2 Blok 47-48-49 no'lu; G3 Blok 176-177-178-179-180 no'lu ve K4 Blok 16 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlar halihazırda boş durumdadırlar.

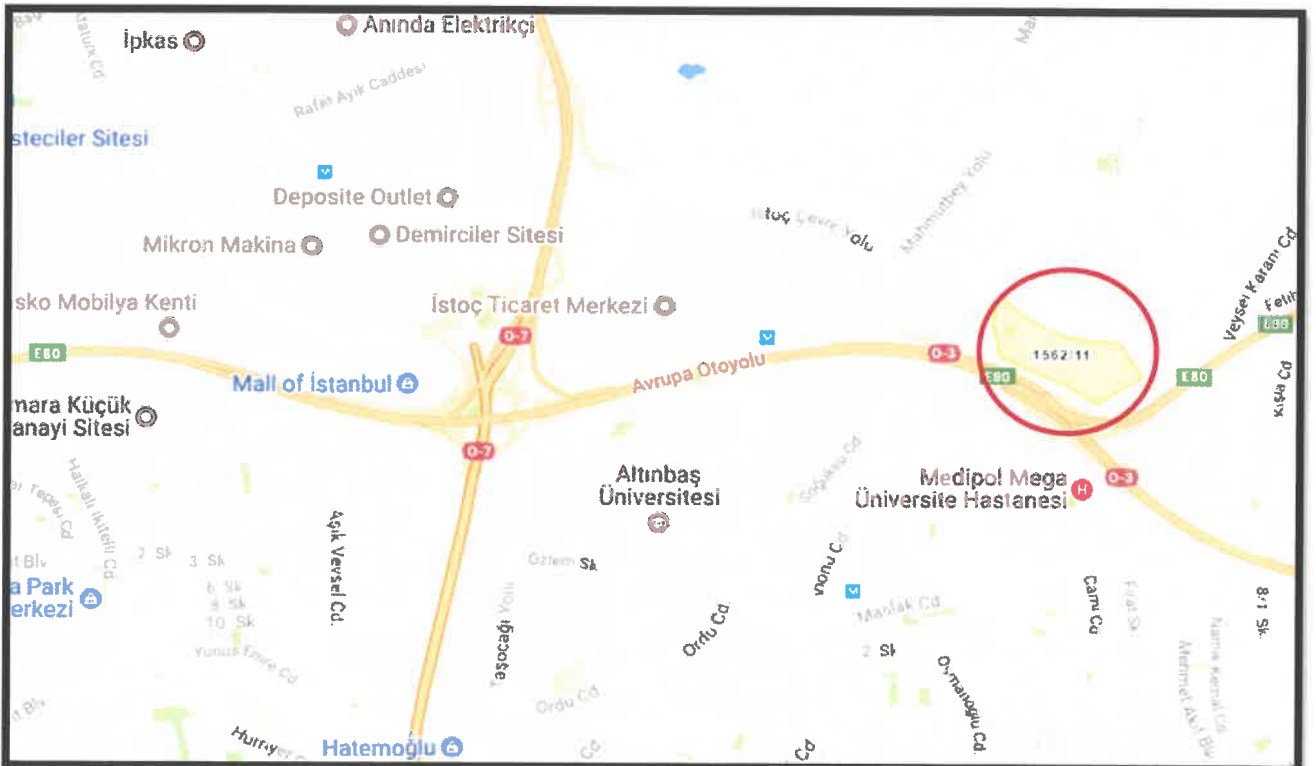
Taşınmazlara ulaşım için; TEM Otoyolu üzerinden Edirne istikametinde devam edilirken Batışehir tabelası takip edilerek ulaşılmaktadır.

Yakın çevresinde; İstoç Oto ve Ticaret Merkezi, Kanal D Binası, Mall Of İstanbul, Deposite Outlet Center, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, Medipol Mega Üniversite Hastanesi, İstanbul Altınbaş Üniversitesi bulunmaktadır.

Batışehir Projesi, TEM Otoyolu'na yaklaşık 100 m, İstoç Metro İstasyonu'na 900 m, Basın Ekspres Yolu'na 3 km, Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı ve bölgenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	267.974,09 m ² (G1, G2, G3 ve K Bloklar)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Mevcut

(*) Blokların toplam inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgelerinden edinilmiştir.

5.3. BLOKLARIN ve BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Batışehir projesi, 144.323,22 m² yüzölçümlü, 1562 ada, 11 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 3189 adet konut, 121adet dükkan, 117 adet ofis, 16 adet otel ve 1 adet özel okul olmak üzere toplam 3.444 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerlemesi talep edilen taşınmazların konumlandığı blokların genel özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
G1	39.459,82	259	26
G2	47.976,69	114	8
G3	49.978,94	188	19
K (K1-K2-K3-K4)	130.558,64	805	35

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş. ce tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Yanı sıra tapu sicil müdürlüğünde blokların mimari projeleri incelenmiş ve net alanları da tabloya eklenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir. Eklenti alanları ayrıca gösterilmiş, değerlemede eklenti alanlarının sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur.

Blok No	B.B No	Niteliği	Kat	Net Alan (m ²)	Satış Esas Brüt Alan (m ²)	Eklenti Alanları
G1	252	Dükkan	2.-3.Bodrum Kat	354,29	378,37	192,46 (Otopark)
	255	Depolu Dükkan	3.-4. Bodrum Kat	40,28	45,02	44,53 (Depo)
	256	Depolu Dükkan	3.-4.Bodrum Kat	36,37	39,64	40,03 (Depo)
	258	Dükkan	2.-3.Bodrum Kat	496,99	524,18	193,04 (Otopark)
G2A	47	Asma Katlı Dükkan	1.Bodrum Kat	203,68	214,28	105,26 (Teknik Alan)
	48	Asma Katlı Dükkan	1.Bodrum Kat	254,94	270,06	74,51 (Teknik Alan)
	49	Asma Katlı Dükkan	1.Bodrum Kat	182,94	191,60	73,66 (Teknik Alan)
G3	176	Dükkan	1.Bodrum-Zemin Kat	257,36	274,99	132,80 (Otopark)
	177	Dükkan	1 Bodrum-Zemin Kat	247,56	263,88	128,73 (Otopark)
	178	Dükkan	1 Bodrum-Zemin Kat	288,49	307,58	195,83 (Otopark)
	179	Dükkan	1. Bodrum-Zemin Kat	255,46	271,39	131,2 (Otopark)
	180	Dükkan	1. Bodrum-Zemin Kat	248,11	263,15	125,76 (Otopark)
K4	16	Dükkan	1.Bodrum Kat	327,04	339,60	175,54 (Otopark)

- Tüm bağımsız bölümler; zeminleri beton kaplı, duvarları saten alçı kaplama ve tavanları kısmen beton kısmen saten alçı kaplı olarak teslim edilmektedir.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "dükkan" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.

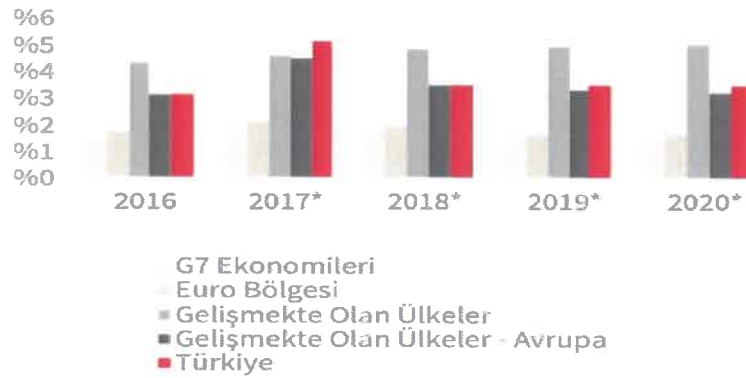
Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibariyle % 10,3'e gerilemiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı 1Ç 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

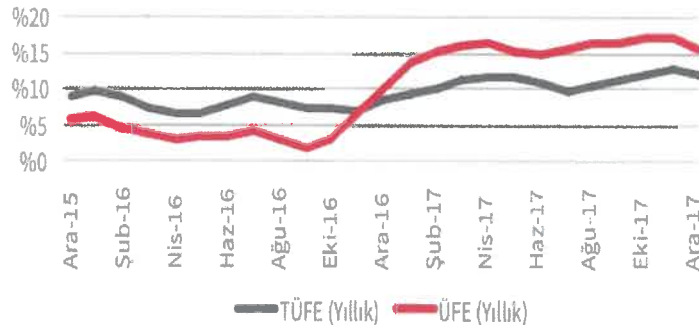
GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



*Tahmin
Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2017

6.1.2. ENFLASYON

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017-IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.



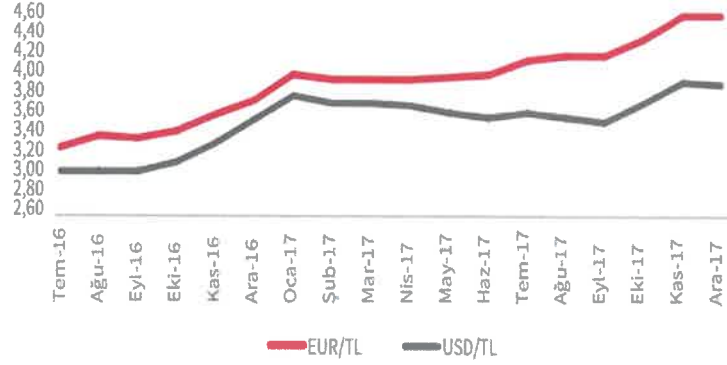
Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihinin

en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Endeks, 2017 yılının ikinci yarısında düşüş eğilimi göstermiştir ve Aralık ayında yılın en düşük seviyesi olan 65,1 olarak kayıt altına alınmıştır.

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur. 2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir.

Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu ve güneydoğu illerinden ciddi oranda göç almıştır

Önceleri Bakırköy ilçesine bağlı iken 1992 yılında ilçe olmuştur. Osmanlı döneminde çoğunlukla Rumların yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi köylerinden biri olmuştur. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü tarafından hazırlanan *İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31* adlı eserde Mahmutbey'e bağlı olan 6 köyden biri olan Bağcılar'ın o dönemdeki adı Çiftburgaz'dır. 1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılar'daki birçok yere Yunanistan'ın Selânik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir. Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çiftburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür.

Bağcılar; İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. D100 (E-5) Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde; Bahçelievler, batısında; Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ilçeleri bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur.

2013 yılında metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu azalmıştır.

Basın Ekspres Yolu ve çevresi önemli bir iş bölgesi haline gelmekte ve havaalanına yakınlığı, ana ulaşım aksları arasında yer alması da otel ile ulusal ve özellikle uluslararası ticaret yatırımlarını bu bölgeye çekmeye başlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 748.483 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 662 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ön bahçe kullanımı bulunan depolu asma katlı dükkan aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 52,87 TL)
İlgili tel./Turyap Batışehir: 0535 309 72 76
- 2) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ön bahçe kullanımı bulunan depolu dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 48,-TL) İlgili tel./Turyap Batışehir: 0535 309 72 76
- 3) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 165 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 45,45 TL)
İlgili tel./Çizgi Gayrimenkul: 0530 026 04 34
- 4) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 350 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 31,43 TL)
İlgili tel./Özen Emlak: 0532 273 22 20
- 5) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 222 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 36,04 TL)
İlgili tel./Batışehir Premium Gayrimenkul: 0212 659 53 56
- 6) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 515 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ön bahçe kullanımı bulunan asma katlı dükkan aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 48,54 TL)
İlgili tel./Reality House Gayrimenkul: 0532 523 33 20
- 7) Batışehir Projesi bünyesinde konumlu brüt 600 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 75 TL)
İlgili tel./Tepecity Gayrimenkul: 0212 515 76 64

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetleri,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- 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,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- 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,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlendirilmede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı yöntemi; gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Değerlemeye konu taşınmazın aylık pazar kira değeri tespit edileceğinden; değerlendirilmede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; çarşı yönetimi ile görüşülmüş ve piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu dükkanlar için emsaller; G3 Blok 176 kapı no'lu dükkan için; konum, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	52,87	0%	0%	0%	-15%	44,9
Emsal 2	48,00	0%	0%	-25%	-15%	28,8
Emsal 3	45,45	0%	0%	-25%	-15%	27,3
Emsal 4	31,43	0%	0%	5%	-20%	26,7
Emsal 5	36,04	0%	0%	-5%	-15%	28,8
Emsal 6	48,54	0%	0%	5%	-20%	41,3
Emsal 7	75,00	0%	0%	5%	-20%	63,8
						37,4

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 13 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam kira ve piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m ²)	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
3.383,90	136.240

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların toplam aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre; değerlemeye konu 13 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam aylık pazar kira değeri için **136.240,-TL (Yüzotuzaltıbinikiyüzkırk Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle 13 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	136.240	35.235	28.460

Not: 14.03.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8667 TL ve 1,-EURO = 4,7873 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 160.763,20 TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Mart 2018

(Değerleme tarihi: 09 Mart 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Kira Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Mahal Listeleri ve Bağımsız Bölüm Listeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri