



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



Ofis\_Karat\_Projesi Bakırköy / İSTANBUL  
2018/EMLAKGYO/057

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

|   |  |
|---|--|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b> | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>                             | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | : 01 Kasım 2018 tarih ve 057 kayıt no'lu   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | : 19 Kasım 2018  |
| <b>Raporlama Süresi</b>                               | : 23 Kasım 2018  |
| <b>Rapor No</b>                                       | : 4 iş günü  |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>                    | : 2018/EMLAKGYO/057  |
| <b>Raporun Konusu</b>                                 | : Tam mülkiyet   |
|   | : Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 90 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur. |

### PROJEYE AİT BİLGİLER

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Projenin Adresi</b>                | : Ofis Karat Projesi, Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, General Kani Elitez Sokak, No: 1, Bakırköy / İSTANBUL   |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>           | : İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mera Öçalın İstanbul Caddesi Mevkii'nde yer alan 901 ada bünyesindeki 5.164,46 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 18 no'lu parsel |
| <b>Sahibi</b>                         | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Tapu İncelemesi</b>                | : Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.  |
| <b>İmar Durumu</b>                    | : Lejand: Ticaret + Turizm Alanı / Yapılaşma Şartları: "Emsal (E): 1,50, H <sub>max</sub> : 6 kat"   |
| <b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b> | : Bünyesinde dükkan ve ofis ünitelerini barındıran ticaret projesi geliştirilmesi  |

### PROJE İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

|  |                 |
|--|-----------------|
| Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri   | 57.035.000,-TL  |
| Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri             | 36.640.000,-TL  |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri                                 | 112.350.000,-TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri | 62.000.000,-TL  |

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)    |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | 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 .....  | 6  |
| 4. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                          | 7  |
| 4.1.      | MÜLKİYET DURUMU.....   | 7  |
| 4.2.      | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....  | 7  |
| 4.2.1.    | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....   | 7  |
| 4.2.2.    | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                | 7  |
| 4.3.      | BELEDİYEDE 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 TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....     | 10 |
| 4.4.      | TAŞINMAZIN 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 GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER ..... | 10 |
| 5. BÖLÜM  | PROJEYE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 11 |
| 5.1.      | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....  | 11 |
| 5.2.      | PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....  | 12 |
| 5.3.      | PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....   | 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 .....  | 17 |
| 6.3.      | PİYASA BİLGİLERİ.....  | 18 |
| 6.4.      | PROJENİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....   | 19 |
| 7. BÖLÜM  | DEĞERLEME SÜRECİ.....  | 19 |
| 7.1.      | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....   | 19 |
| 7.2.      | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....   | 22 |
| 8. BÖLÜM  | PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....  | 23 |
| 8.1.      | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....   | 23 |
| 9. BÖLÜM  | PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                      | 25 |
| 9.1.      | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....   | 25 |
| 10. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....   | 28 |
| 10.1.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....  | 28 |
| 11. BÖLÜM | SONUÇ .....  | 29 |

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Ofis Karat Projesi, Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, General Kani Elitez Sokak, No: 1, Bakırköy /İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2018 tarih ve 057 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 19 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 23 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/057
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 90 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- 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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>    | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>    | : Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11,<br>Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>         | : +90 (212) 216 18 88  |
| <b>FAKS NO</b>            | : +90 (212) 216 19 99  |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>     | : 13 Ağustos 2014  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>  | : 350.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 934372   |
| <b>SPK LİSANS TARİHİ</b>  | : Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.  |
| <b>BDDK LİSANS TARİHİ</b> | : 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.   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>    | : 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 değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>     | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>     | : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2<br>Ataşehir/İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>          | : +90 (216) 579 15 15  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>   | : 3.800.000,-TL  |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b> | : % 50,66  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>     | : 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; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 90 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

**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.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 ilginiz 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.
- Raporunda 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 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

|                    |   |                               |
|--------------------|---|-------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>      | : | Emlak Konut GYO. A.Ş.         |
| <b>İLİ</b>         | : | İstanbul                      |
| <b>İLÇESİ</b>      | : | Bakırköy                      |
| <b>MAHALLESİ</b>   | : | Yenimahalle                   |
| <b>MEVKİİ</b>      | : | Mer A Oçalan İstanbul Caddesi |
| <b>ADA NO</b>      | : | 901                           |
| <b>PARSEL NO</b>   | : | 18                            |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | : | Arsa (*)                      |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>   | : | 5.164,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>ARSA PAYI</b>   | : | Tamamı                        |
| <b>YEVİMİYE NO</b> | : | 524                           |
| <b>CİLT NO</b>     | : | 7                             |
| <b>SAYFA NO</b>    | : | 163                           |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | : | 16.01.2017                    |

(\*) Parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerinde parseldeki 90 adet ünitenin değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı çarşaf liste dikkate alınarak yapılmıştır.

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

30.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- A harfi ile gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m<sup>2</sup> tecavüzü mevcuttur.
- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2016 tarih ve 4721 yevmiye no ile)

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

Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için 19.01.2017 tarih ve 86189 no'lu yapı ruhsatı alınmış olup taşınmaz üzerinde yer alan "A harfi ile gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m<sup>2</sup> tecavüzü mevcuttur." ve "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanlar parsel üzerindeki yıkılmış olan yapılara yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazın fiili kullanım şekli, tapudaki niteliğine uygun olup üzerinde inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**



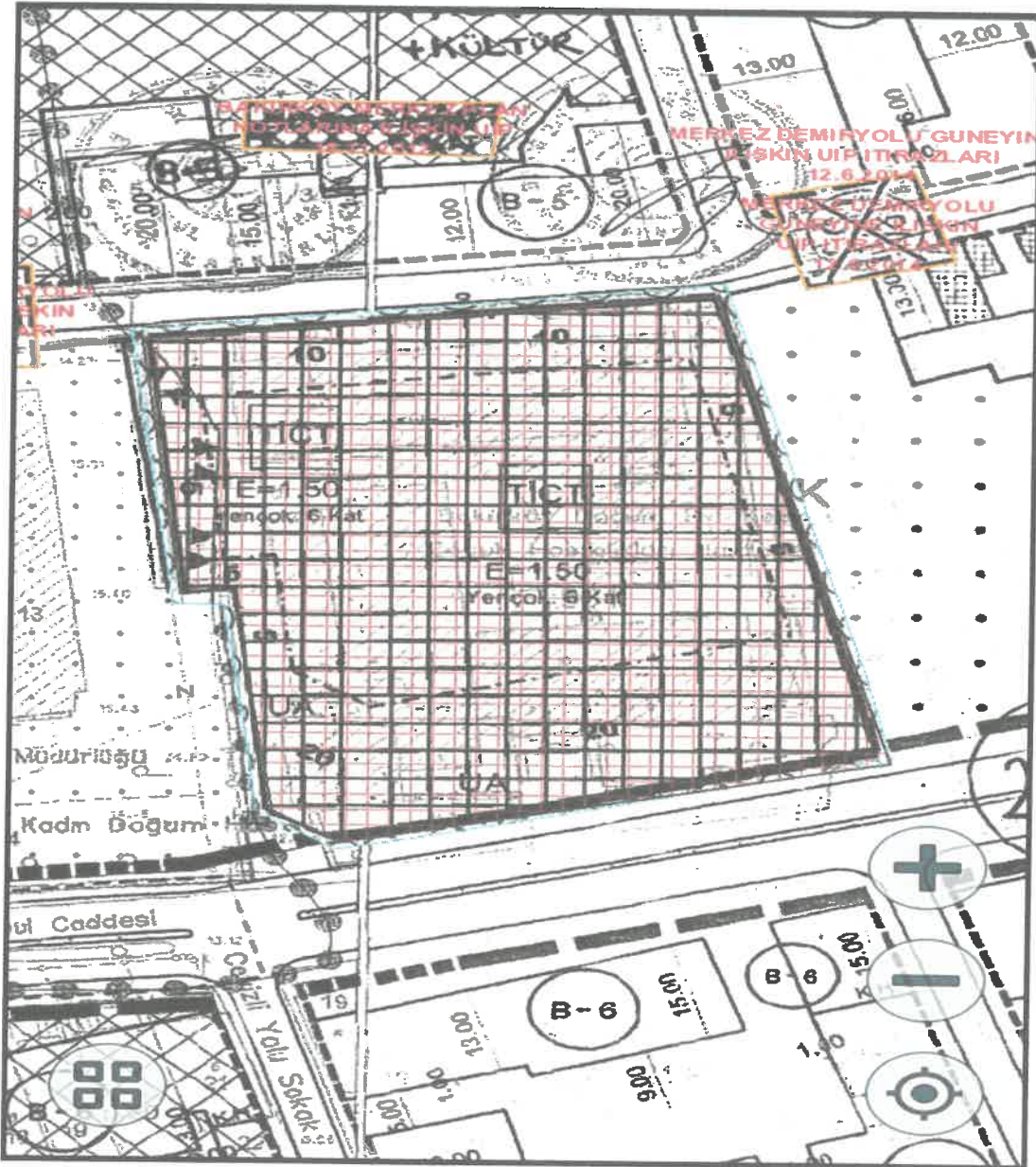
### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bakırköy Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 18.10.2018 tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle, Mahallesi, 901 Ada, 18 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Turizm Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:**

- Emsal (E): 1,50
- H<sub>max</sub>: 6 kat



**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

Onaylı mimari projesine göre rapor konusu projenin katlara göre inşaat alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT NO        | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM EMSAL ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 4. BODRUM     | 2.765,24                              | 0,00                                 |
| 3. BODRUM     | 2.765,24                              | 0,00                                 |
| 2. BODRUM     | 2.765,24                              | 0,00                                 |
| 1. BODRUM     | 3.483,80                              | 21,75                                |
| ZEMİN         | 2.136,68                              | 1.479,89                             |
| 1. NORMAL     | 1.793,90                              | 1.093,56                             |
| 2. NORMAL     | 1.793,90                              | 1.093,56                             |
| 3. NORMAL     | 1.793,90                              | 1.093,13                             |
| 4. NORMAL     | 1.793,90                              | 1.093,13                             |
| 5. NORMAL     | 1.591,95                              | 971,52                               |
| ÇATI KATI     | 1.395,16                              | 890,78                               |
| <b>TOPLAM</b> | <b>24.078,91</b>                      | <b>7.737,32</b>                      |

Proje bünyesinde yer alan parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloğa ait yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

| YENİ YAPI RUHSATI    |                              |                |                 |  |             |
|----------------------|------------------------------|----------------|-----------------|--|-------------|
| Ada/Parsel No        | Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No | Nitelik        | Bağ. Böl. Adedi | Ortak Alan Dahil Blokların Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı |
| 901 / 18             | 19.01.2017 / 86189           | Ofis ve İşyeri | 90              | 26.844,15  | IV-C        |
| TADİLAT YAPI RUHSATI |                              |                |                 |  |             |
| Ada/Parsel No        | Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No | Nitelik        | Bağ. Böl. Adedi | Ortak Alan Dahil Blokların Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı |
| 901 / 18             | 22.05.2018 / 23379           | Ofis ve İşyeri | 90              | 24.078,91  | IV-C        |

Projenin yapı denetim işleri Zeytnlik Mahallesi, Yakutlu Sokak, No: 4/1, Bakırköy / İstanbul adresinde konumlu olan Karabağ 2 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### **4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu proje parselinin mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Konu parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeyken 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye no ile satış işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmazın 16.01.2017 tarih ve 524 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ye satış işleminden tescil edilmiştir.

#### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

- Değerlemeye konu proje parseli 01.04.2003 / 23.10.2003 onanlı Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı/Tadilatı'nda "Sağlık Tesisi Alanı"nda kalmaktadır. Bu plan doğrultusunda 14.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyi'ne İlişkin Revizyon İmar Planı'nda ise kısmen "Sağlık Tesisleri Alanı (4.866 m<sup>2</sup>)" kısmen "Yol ve Trafo Alanı (384 m<sup>2</sup>)" içerisinde kalmakta iken 20.03.2014 tarih ve 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarına göre "Emsal (E): 1,50 - Hmax = 6 Kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejandına alınmıştır.

### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul (proje) için daha önce hazırlanan bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM PROJEYE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu proje; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, General Kani Elitez Sokak üzerinde yer alan 901 ada, 18 no'lu parsel üzerinde konumlu 1 kapı no'lu inşaat çalışmaları devam eden Bakırköy Ofis Karat Projesi'dir.

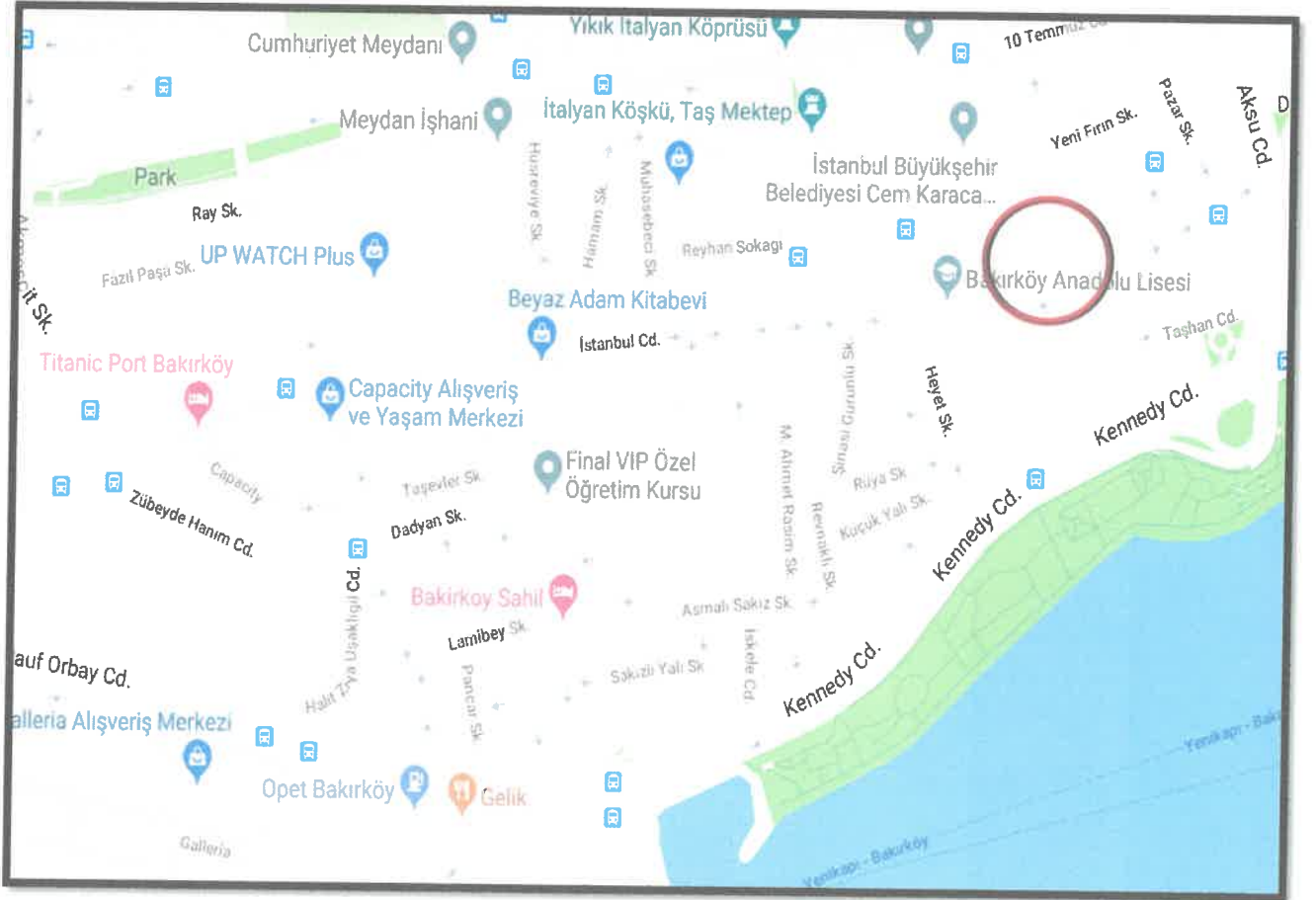
İstanbul Caddesi üzerinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde Capacity AVM, Titanic Otel, Carousel AVM, Acıbadem Hastanesi ile zemin katları dükkan, normal katları ise ofis ve konut olarak kullanılan 5-7 katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Projenin yer aldığı İstanbul Caddesi bölgenin yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu önemli arterlerinden birisi konumunda olup taşınmazın konumlu olduğu noktada yaya ve taşıt sirkülasyonu kısmen azalmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve müşteri celbi, bölgede benzer yüzölçümüne sahip nitelikli ofis projesinin az sayıda olması, taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz; Aksu Caddesi'ne 300 m, Sahil Yolu'na 500 m, Ataköy Marina'ya 3,5 km, Atatürk Havalimanı'na 9 km ve Taksim'e 15 km mesafededir.

Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü **5.164,46 m<sup>2</sup>**'dir
- Projenin yer aldığı parsel üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin hafriyat çalışmaları tamamlanmış olup, kaba inşaat çalışmaları başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Başyapı-Güney-Elit İnşaat Ortaklığı ile 20.04.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme detayları aşağıda sunulmuştur.

**Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 200.000.000 TL + KDV**

**Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 31**

**Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 62.000.000,-TL**

- Proje; 901 ada 18 parsel üzerinde tek blok inşa edilecektir.
- 901 ada 18 no'lu parsel üzerinde inşa edilen blok bünyesinde 90 adet işyeri inşa edilecek olup bunlardan 72 adet ofis, 18 adet ise dükkan niteliğinde olacaktır.
- Proje; 4 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 12 katlı olacaktır.
- Halihazırda temel betonu atılmakta olup proje için yasal izinler (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı) alınmış, çevre çiti yapılmış ve temel betonu atılmıştır. Genel inşaat seviyesi % 40,43 mertebesindedir.
- Parsel üzerindeki projeye ait tadilat ruhsatına göre bloğun genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Ada/Parsel No | Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No | Nitelik        | Bağ. Böl. Adedi | Ortak Alan Dahil Blokların Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı |
|---------------|------------------------------|----------------|-----------------|--|-------------|
| 901 / 18      | 22.05.2018 / 23379           | Ofis ve İşyeri | 90              | 24.078,91  | IV-C        |

- Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

| Ada/ Parsel No | Tip    | Brüt Satılabilir Kullanım Alanı Aralığı (m <sup>2</sup> ) | Adedi | Toplam |
|----------------|--------|---|-------|--------|
| 901 / 18       | Dükkan | 21,74 – 399,39  | 18    | 90     |
|                | Ofis   | 64,38 – 376,30  | 72    |        |

- Bağımsız bölümlerin niteliklerine göre satılabilir alanlarının dağılımı tablo halinde sunulmuştur.

| Ada/ Parsel No      | Tip    | Toplam Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Adedi     |
|---------------------|--------|--|-----------|
| 901 / 18            | Dükkan | 2.707,83                                 | 18        |
|                     | Ofis   | 9.771,68                                 | 72        |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |        | <b>12.479,51</b>                         | <b>90</b> |

**Not:** Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

#### 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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"bünyesinde dükkan ve ofis projelerini barındıran bir ticari proje geliştirilmesi"** uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal

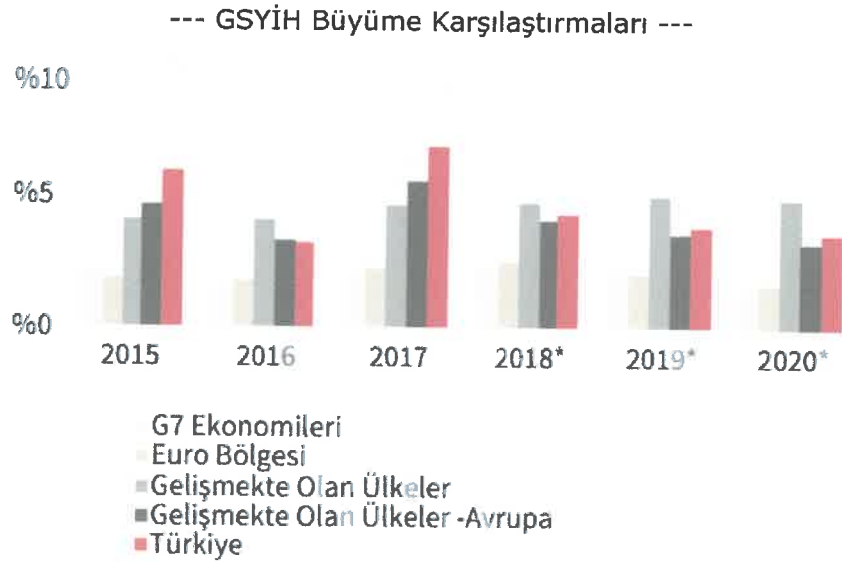


piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştan finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

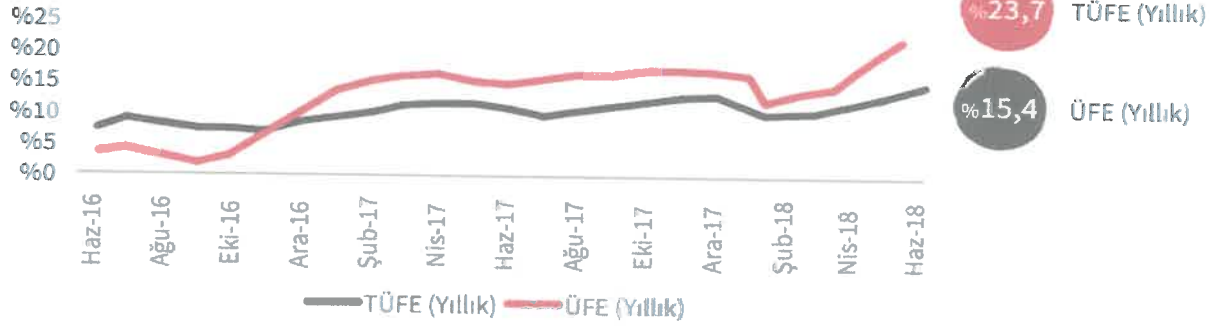
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.



### 6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

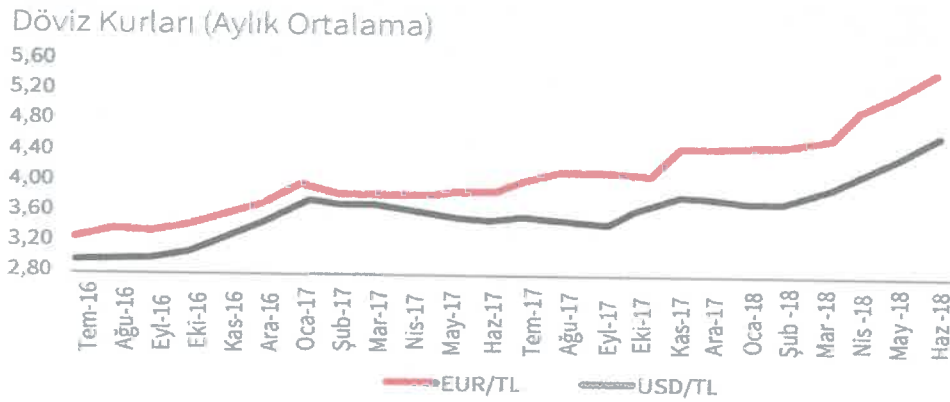
## ÜFE & TÜFE



Kaynak: TÜİK

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

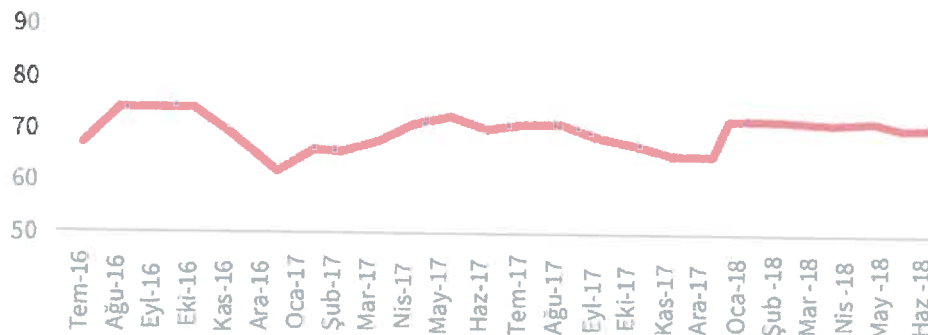


Kaynak: TCMB

### 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. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

## Tüketici Güven Endeksi



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çecikilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımda ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. BAKIRKÖY İLÇESİ

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km<sup>2</sup> alana kuruludur.

Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

İlçenin nüfusu 2016 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 222.437 kişidir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, A Plus, Carousel, Town Center, Capacity gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı da canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Hava, kara ve deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, uluslararası havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kültür merkezleri, Sosyal hizmet alanları, beş yıldızlı oteller, dünya standartlarında büyük alışveriş merkezleri ile Bakırköy'ü turizme yönlendirilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat, emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısı görünümünü arz eder. Yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir.

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 222.370 kişidir.

### 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

#### 6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Osmaniye Mahallesi'nde konumlu, 678 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Ayrık - 5 Kat - H: 18,50 m" yapılaşma şartlarına sahip arsa 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.585,-TL) Prestij Park Emlak: 0212 596 39 40
- 2) Osmaniye Mahallesi'nde konumlu, 730 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Ayrık - 5 Kat - H: 18,50 m" yapılaşma şartlarına sahip arsa 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 8.905,-TL) Paker Emlak: 0532 254 26 12
- 3) Zuhuratbaba Mahallesi'nde konumlu "Ticaret + Konut Alanı" lejandına üzerinde metruk durumda 2 katlı bina bulunan 450 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 8.500.000,- TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 18.890,-TL) Mukadder Selim Emlak: 0212 660 53 60
- 4) Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu "Konut Alanı" lejandına ve "Bitişik Nizam - 2 Kat" yapılaşma şartlarına sahip 381,15 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 842 ada, 132 no'lu parsel 4.050.000,- TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 10.625,-TL)  
Tosun Gayrimenkul: 0212 543 97 06

#### 6.3.2. SATIŞTA OLAN DÜKKANLAR

1. Zeytinlik Mahallesi'nde ve yaya trafiği yoğun bir sokak üzerinde konumlu, bir binanın bodrum (40 m<sup>2</sup>) ve zemin (40 m<sup>2</sup>) katındaki toplam 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 31.250,-TL)  
Uzman Gayrimenkul Bakırköy: 0212 542 00 12
2. İstanbul Caddesi paralelinde konumlu bir binanın zemin katındaki 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 960.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 8.000,-TL) Atlas Emlak: 0212 660 60 65
3. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu, bir binanın bodrum ve zemin katındaki toplam 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve aylık 6.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen depolu dükkan 2.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 47.000,-TL)  
Bakırköy Antik Emlak: 0212 542 10 16
4. Ebuziya Caddesi'ne yakın ve Kartopu Sokak üzerinde konumlu bir binanın zemin katındaki 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 20.000,-TL) Ümit Emlak: 0212 543 32 43
5. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu bir binanın bodrum (100 m<sup>2</sup>), zemin (100 m<sup>2</sup>) ve asma (70 m<sup>2</sup>) katındaki toplam 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 8.705,-TL)  
Real Estate People: 0212 663 67 67



### 6.3.3. SATIŞTA OLAN OFİSLER

1. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 25 yıllık bir binanın 2. katındaki 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 5.880,-TL) Maxera Gayrimenkul: 0212 466 49 80
2. Fahri Korutürk Caddesi üzerinde konumlu bir İşhanı içerisinde yer alan 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 150.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 6.000,-TL) Kul Emlak: 0212 543 44 40
3. Zeytinlik Mahallesi'nde, Bakırköy PTT Şubesi'ne yakın konumda, 40 yıllık bir binanın 4. katındaki 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 275.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.165,-TL) Öykü Emlak: 0212 560 50 56
4. Cevizlik Mahallesi'nde ve projeye yakın konumda, 35 yıllık bir binanın 3. katındaki 10 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 100.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 10.000,-TL) Tosun Gayrimenkul: 0212 543 97 06
5. İncirli Caddesi üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş bir binanın 5. katındaki 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 1.600.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 13.335,-TL) Mukadder Selim Emlak: 0212 660 53 60
6. Referans Bakırköy projesinde konumlu, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 595.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 8.500,-TL)  
Şahin Gayrimenkul Yatırım: 0212 572 28 68

### 6.4. PROJENİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Mevcut imar durumu,
- Parselin büyüklüğü ve konumu itibariyle az bulunur nitelikte olması,
- Tamamlanmış altyapı.

#### 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 görülmeyle 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 subjektif 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 görülmele 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 gerçekleştirenin 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 beklemeleri 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 kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan 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 yansıtacaktır.

## **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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 90 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur.

## **8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ**

### **8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### **1) Arsanın değeri**

#### **2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti**

**Not:** Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.



### 8.1.1. ARSANIN DEĞERİ

Arsanın değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

| ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) |                            |       |             |                     |         |                 |                  |
|-------------------------------------|----------------------------|-------|-------------|---------------------|---------|-----------------|------------------|
| Emsaller                            | m <sup>2</sup> Fiyatı (TL) | Konum | İmar Durumu | Fiziksel Özellikler | Büyükük | Pazarlık Payı   | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1                             | 9.585                      | 10%   | 10%         | 5%                  | -25%    | -30%            | 6.710            |
| Emsal 2                             | 8.905                      | 10%   | 10%         | 5%                  | -20%    | -30%            | 6.679            |
| Emsal 3                             | 18.890                     | 0%    | 10%         | 5%                  | -30%    | -45%            | 7.556            |
| Emsal 4                             | 10.625                     | 10%   | 15%         | 5%                  | -25%    | -35%            | 7.438            |
|                                     |                            |       |             |                     |         | <b>Ortalama</b> | <b>7.095</b>     |

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PAZAR DEĞERİ |           |                             |  |                                 |
|--------------|-----------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Ada No       | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Pazar Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL) |
| 901          | 18        | 5.164,46                    | 7.095                                  | 36.640.000                      |

### 8.1.2. ARSA ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

İnşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları IV-C'dir. Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m<sup>2</sup> birim bedelinden (IV-C: 1.308,-TL) daha yüksek seviyede olacağı öngörülmüştür. Ayrıca İstanbul genelinde konut projeleri incelendiğinde (müteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleştirme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin bayındırlık fiyatlarının % 60'ına kadar çıkabileceği görülmektedir. Buna göre Projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde IV-C yapı sınıfı blok için 2.095,-TL/m<sup>2</sup> birim değer alınması uygun görülmüştür. Projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| ADA/PARSEL NO | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m2) | BİRİM MALİYET (TL) | TOPLAM MALİYET (TL) |
|---------------|-------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 901/18        | IV-C        | 24.078,91         | 2.095              | 50.445.316          |
| <b>TOPLAM</b> |             |                   |                    | <b>50.445.316</b>   |

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 40,43'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **20.395.000,-TL** (50.445.316,-TL x % 40,43 = 20.395.041) olarak hesaplanmıştır.

### 8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 36.640.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 20.395.000,-TL olmak üzere

**Toplam 57.035.000,-TL'dir.**

## 9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.



Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

#### 9.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatından elde edilen verilere toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Ada/Parsel No | Nitelik        | Bağ. Böl. Adedi | Ortak Alan Dahil Blokların Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı |
|---------------|----------------|-----------------|--|-------------|
| 901 / 18      | Ofis ve İşyeri | 90              | 24.078,91  | IV-C        |

- Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

| Ada/ Parsel No | Tip    | Brüt Satılabilir Kullanım Alanı Aralığı (m <sup>2</sup> ) | Adedi | Toplam |
|----------------|--------|---|-------|--------|
| 901 / 18       | Dükkan | 21,74 - 399,39  | 18    | 90     |
|                | Ofis   | 64,38 - 376,30  | 72    |        |

- Bağımsız bölümlerin niteliklerine göre satılabilir alanlarının dağılımı tablo halinde sunulmuştur.

| Ada/ Parsel No      | Tip    | Toplam Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Adedi     |
|---------------------|--------|--|-----------|
| 901 / 18            | Dükkan | 2.707,83                                 | 18        |
|                     | Ofis   | 9.771,68                                 | 72        |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |        | <b>12.479,51</b>                         | <b>90</b> |

**Not:** Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumundan) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında ticari ünitelerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak ofislerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **9.230,-TL**, ticari alanların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **15.655,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2019 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

#### Satışların Gerçekleşme Oranı:

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgilere göre rapor tarihi itibarıyla 72 adet ofisten 5 adedinin (% 5), 18 adet dükkandan ise 6 adedinin (%35) satışı gerçekleşmiştir. 2018 yılsonuna kadar ofis satış oranının % 10 kadar olacağı, dükkan satış oranının 2018 yılı sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır. Takip eden yıllardaki oranlar belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır. Takip eden yıllardaki oranlar belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır. Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

|                    | SATIŞ DÖNEMLERİ |      |      |
|--------------------|-----------------|------|------|
|                    | 2018            | 2019 | 2020 |
| Ofis Satış Oranı   | % 10            | % 50 | % 40 |
| Dükkan Satış Oranı | % 35            | % 35 | % 30 |

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2017-2018 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 13,50 civarındadır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,50 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,50) + Risk primi (%3,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 31'dir.

### 9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **112.350.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.**

## **10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **57.035.000,-TL (Elliymilyonotuzbeşbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **112.350.000,-TL (Yüzonikimilyonüçyüzellibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Başyapı – Güney – Elit İnş. Ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 200.000.000,-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 62.000.000,-TL + KDV ve % 31 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı %31'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri **112.350.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı  $112.350.000,-TL \times 0,31 = (34.828.500)$  **34.829.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ancak yapılan sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen asgari gelir **62.000.000,-TL**'dir.

Tüm bu sözleşmelere ve ek protokollere istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 31 hissesine düşen, projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; toplam arsa değeri olan **36.640.000,-TL (Otuzaltımilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı **62.000.000,-TL (Altmışikimilyon Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

|   | TL                 | USD                  |
|---|--------------------|----------------------|
| <b>Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri</b>   | <b>57.035.000</b>  | <b>10.736.200,00</b> |
| <b>Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri</b>             | <b>36.640.000</b>  | <b>6.897.100,00</b>  |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri</b>                                 | <b>112.350.000</b> | <b>21.148.600,00</b> |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri</b> | <b>62.000.000</b>  | <b>11.670.800,00</b> |

**Not:** 22.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3124 TL'dir.

**Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 19 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



**Batuhan BAŞ**  
 Şehir Plancısı  
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Nurettin KULAK**  
 Jeoloji Mühendisi  
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Tapu Sureti ve Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Planı ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Mahal Listesi, Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Hasılat Paylaşımı Sözleşme Örneği
- Fotoğraflar
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (90 adet ünite)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri



## --- İNA Tablosu ---

**HASILAT**
**OPERASYONEL VARSAYIMLAR**

|  |           |
|--|-----------|
| Toplam Satışa Esas Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )                                      | 9.771,68  |
| Toplam Satışa Esas Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )                                    | 2.707,83  |
| Ofislerin Ortalama m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)                            | 9.230,00  |
| Dükkanların Ortalama m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)                          | 15.655,00 |
| Vergi, Gayrimenkul Sigortası ve Yenileme Fonu Giderilerinin Operasyonel Gelire Oranı | 3%        |
| Satış Değeri Yıllık Artış Oranı  | 10%       |

**MAKROEKONOMİK VE FİNANSAL VARSAYIMLAR**

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Nominal İskonto Oranı | 17,00% |
| Etkin Vergi Oranı     | 0,00%  |

**YILLAR**

|  | 2018              | 2019              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Satış Değeri İçin Yıllık Artış Oranı                         |                   | 10%               | 10%               |
| Ofislerin m2 Pazar Değeri (TL)                               | 9.230,00          | 10.153,00         | 11.168,30         |
| Dükkanların m2 Pazar Değeri (TL)                             | 15.655,00         | 17.220,50         | 18.942,55         |
| Satılan Ofis Oranı (%)                                       | 10%               | 50%               | 40%               |
| Satılan Dükkan Oranı (%)                                     | 35%               | 35%               | 30%               |
| Nominal İskonto Oranı  | 17,00%            | 17,00%            | 17,00%            |
| İskonto Faktörü  | 0,92              | 0,79              | 0,68              |
| <b>OPERASYONEL GELİRLER</b>                                  | <b>23.856.138</b> | <b>65.926.499</b> | <b>59.041.183</b> |
| Konutların Satış Gelirleri (TL)                              | 9.019.261         | 49.605.934        | 43.653.221        |
| Dükkanların Satış Gelirleri (TL)                             | 14.836.878        | 16.320.565        | 15.387.962        |
| <b>OPERASYONEL GİDERLER</b>                                  | <b>715.684</b>    | <b>1.977.795</b>  | <b>1.771.235</b>  |
| Vergi, Gayrimenkul Sigortası ve Yenileme Fonu Giderleri (TL) | 715.684           | 1.977.795         | 1.771.235         |
| <b>SERBEST NAKİT AKIMI (TL)</b>                              | <b>23.140.454</b> | <b>63.948.704</b> | <b>57.269.948</b> |
| <b>SERBEST NAKİT AKIMIN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)</b>              | <b>23.140.454</b> | <b>50.530.425</b> | <b>38.677.833</b> |



**PAZAR DEĞERİ (TL)**
**112.350.000**

--- Uydu Görünüşleri ---





--- Tapu Sureti ---

|              |   |   |          |            |                                   |          |
|--------------|---|---|----------|------------|-----------------------------------|----------|
| İSTANBUL     |   | Türkiye Cumhuriyeti   |          | Fotoğraf   |                                   |          |
| İlçe         | BAKIRKÖY  |  |          | Fotoğraf   |                                   |          |
| Mahalle      | YENİMAHALLE   |   |          |            |                                   |          |
| Köyü         |   |   |          |            |                                   |          |
| Sokağı       | MERİA ÖÇALAN İSTANBU  |   |          |            |                                   |          |
| Mevkii       |   | TAPU SENEDİ   |          |            |                                   |          |
| Satış Bedeli | 10.003.750,00   | Pafta No.   | Ada No   | Parsel No. | Yüzölçümü                         |          |
|              |   |   | 901      | 18         | ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup> |          |
|              |   |   |          |            | 1,161,46 m <sup>2</sup>           |          |
| ARSA         |   |   |          |            |                                   |          |
| Nilüfeli     | Planında  |   |          |            |                                   |          |
| Sınır        | Zemin Sistem No : 20101112  |   |          |            |                                   |          |
| Edinece      | Türkiye T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) adına sayılı den EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına satış işleminden |   |          |            |                                   |          |
| Sahibi       | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |   |          |            |                                   |          |
| Görsel       | Yerleşme No   | Çift No   | Sahne No | Sıra No    | Tarih                             | Görsel   |
| Çift No.     | 594   | 7   | 613      |            | 16/09/2017                        | Çift No  |
| Sahne No.    |   |   |          |            |                                   | Sahne No |
| Sıra No      |   |   |          |            |                                   | Sıra No  |
| Tarih        | 16/09/2017  |   |          |            |                                   | Tarih    |

AHİM/AS 500

Çoklu Satış İşlemi İçin Değerlendirme Raporu

Sah. No 129

**--- Taşınmaz Ait Tapu Kaydı Belgesi ---**

30.10.2018

<https://neticad.emlakkonut.com.tr/giyone/Wone/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=N6lxmmda0mgMaTvrnkYXw>**EMLAK KONUT GYO**

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Zemin Tipi               | Ada Parsel                 |
| Zemin No                 | 901 - 18                   |
| İlçe                     | Yuzuküçük                  |
| Kurum Adı                | Ada Tapu Nok               |
| Mah.Köy Adı              | YENİMAHALLE                |
| Mevki                    | MİR A ÖCALAN İSTANBUL CAD. |
| Cilt/Sayı/Şa No          | 7613                       |
| Kayın Durum              | Akaf                       |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| Ş/Bl  | Açıklama  | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye   | Terklin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|---|----------------|-------------------|------------------------------|
| Beyan | A HARFİ İLE GÖSTERİLEN MÜSTAMİL ALIN GÜNEY ÇEPEHİSİNDEKİ YOLA 435 M2 TECAVÜZÜ MEVCUTUR. |                |                   |                              |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince tskli yapıdır.  |                | 15.04.2016 - 4721 |                              |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik  | Ehliyeti No | Hisse Pay/Payda | Metrekaşe | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terklin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--|-------------|-----------------|-----------|------------------------------|-------------------------------|
| 509511649 | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |             | 1/1             | 5164.46   | Satış-16.01.2017-524         |                               |

**İpotek**

| Alacaklı | Müsterakim? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesit Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|----------|-------------|------|------|-------------|------|--------------------|--------|-----------|
|----------|-------------|------|------|-------------|------|--------------------|--------|-----------|

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 2007 2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DEZENLİNMİŞTİR.

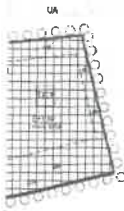
Raporlayan : YAHYA ALHAYRAK  
Rapor Tarihi ve Saat : 30.10.2018 09:10:50<https://neticad.emlakkonut.com.tr/giyone/Wone/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=N6lxmmda0mgMaTvrnkYXw>

1/1


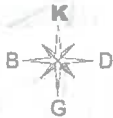




### --- İmar Planı ve Plan Notları ---

1:1000

1:1000



**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, 901 ADA 18 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
|  | PLAN SINIRI          |  <p><b>ÖLÇEK: 1/1000</b></p> |
|  | TİCARET-TURİZM ALANI |   |
|  | YAPI YAKLAŞMA SINIRI |   |
|  | YERLEŞİME UYGUN ALAN |   |
|  | ÖNEMLİ ALAN (ÖA-4B)  |   |

**PLAN NOTLARI**

1. PLAN SINIRI İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, 901 ADA 18 PARSEL SINIRI OLUP, İL SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN TİCARET-TURİZM ALANIDIR.
2. TİCARET-TURİZM ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI E-19 VE YENİ 6 KATIR BU ALANDA İMŞALI İSAS İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM YAPILANMA İŞLEYİŞİ ÇIKARAK KULLANILABİLİR. İMŞALAN ARDA TURİZM DİSTEFİ FİYAT İLERİ TURİZM İŞİMLERİ (OHEL, MÜLHA, APAR, DİHA, VİRA, ÖZG, BEKLE, DOKAN, AK, İE) BİRLİKTE TİCARET VE HİZMET SEKTÖRÜNÜ DESTEKLEYİCİ İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPKAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS BİRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ÜYH SOSYAL VE KÜLTÜRÜYİ TEŞİSİLER, OTOPARK, SPOR, EĞİTİM, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, HALI-KOMPLEKS-SİNGİ SAONLARI, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SPOR SALONU, GİBİ KULLANIM TİPİLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNE, DOĞAN, SALONU GİBİ EĞLENCEYİ YÖNELİK BİRİMİN, YÖNEŞİM BİNALARI, İKİ KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YATIRIM KURSU, DERNEK, ÖZEL EĞİTİM ENSTİTÜSÜ, ÖZEL SAĞLIK YERİ ALANI GİBİ FONKSİYONER AR YER ALANININ ORANI ARAMA BAKI MAKSİMUM BİRİN FARKLI FONKSİYONER ARADA YER ALABİLİR.
3. YAPI YAKLAŞMA MİSAFHERİ İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA KATI YÜKSEKLİKLERİ BÜYÜK EBYA VE BÜYÜK MEKANLARI (ATI) ŞEKLİ VE YAPI KURAMI İMŞARI RUHSAT PROJESİNDE BELİRLENEN GİBİ OLACAKTIR.
4. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALINMIŞ GİBİ İNŞAAT DEĞERİNDEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT SÜRÜŞİ İÇERİSİNDE YAPILAN İNŞAAT RUHSAT BAŞVURULARI YALNIZ EDİŞİ HALİNDE RUHSATIN DEĞERLENDİRİLMİŞİ YÖNEMLİK HUKUKİ MÜHÜRİNE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.
5. TABİİ ZEMİN KOTUNUN 100 M ALINDA VE BİNA ÇEPIE HATTI GERİNİNDE KALMAK KAYDIYLA YAPI YAKLAŞMA MİSAFHERİNE KADAR PARSELE İNŞAATININ ZEMİNİNDE OTOPARK YAPILABİLİR BU OTOPARKIN İNŞAATİ PAHİL DEĞERİDİR.
6. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, PARSELE YOLA ÇEPILE BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TRAFİK ALANINI AYRI LABİLİR BU ALANDA VAZİYET PLANINA GÖRE İBRAZ YAPILABİLİR.
7. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLİ KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İNŞAAT UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÜPERİ İKURUKYI GÖRE YAPILACAKTIR.
8. İMAR PLANI İLİ MÜLKİYETİN İYİNSİMDİĞİ DURUMLARDA UYGULAMADA MİGİ KİMYET SINIRI İNŞAAT ALINACAKTIR.
9. ACIKLANMAYAN İNŞAAT ARDA 14.05.2015 İ.T.Ü. İNŞAAT BAKIRKÖY MERKEZİNİN YÖNETİMİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İLİGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERİ GECERLİDİR.

--- Yapı Ruhsatları ---

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1. Kurum Adı: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ             |  | 11. Ruhsat no: 22.05.2018/22379                    |  | 12. Ruhsat tarihi: 18.01.2017          |  | 13. Ruhsat türü: 99701                             |  |
| 2. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 14. İşletme planı onay tarihi: 13.08.2014          |  | 15. İşletme durumu tarihi: 12.04.2018  |  | 16. İşletme durumu no: 48002                       |  |
| 3. Ruhsat alanın adı: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ     |  | 17. Parçesinin plan onay tarihi: 15.08.2014        |  | 18. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 19. Parçesinin alanı (m <sup>2</sup> ): 20.10.2016 |  |
| 4. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 20. Parçesinin alanı (m <sup>2</sup> ): 20.10.2016 |  | 21. Tapu işlemleri tarihi: 16.01.2017  |  | 22. Tapu işlemleri tarihi: 16.01.2017              |  |
| 5. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 23. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 24. ÇED raporu onay tarihi: 16.01.2017 |  | 25. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 6. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 26. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 27. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 28. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 7. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 29. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 30. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 31. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 8. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 32. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 33. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 34. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 9. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ  |  | 35. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 36. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 37. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 10. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 38. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 39. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 40. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 11. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 41. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 42. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 43. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 12. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 44. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 45. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 46. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 13. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 47. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 48. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 49. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 14. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 50. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 51. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 52. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 15. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 53. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 54. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 55. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 16. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 56. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 57. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 58. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 17. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 59. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 60. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 61. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 18. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 62. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 63. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 64. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 19. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 65. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 66. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 67. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 20. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 68. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 69. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 70. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 21. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 71. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 72. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 73. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 22. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 74. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 75. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 76. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 23. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 77. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 78. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 79. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 24. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 80. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 81. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 82. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 25. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 83. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 84. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 85. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 26. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 86. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 87. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 88. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 27. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 89. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 90. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 91. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 28. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 92. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 93. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 94. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 29. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 95. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 96. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 97. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  |
| 30. Ruhsat alanın adresi: BAĞIRCIYI BELEDİYESİ |  | 98. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT              |  | 99. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT  |  | 100. Parçesinin inşaat durumu: TİCARİT             |  |



### YAPI RUHSATI

118714255

|                                      |  |                                      |  |                                      |  |                                      |  |                                      |  |                                      |  |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 1. Adres: ...<br>2. Adres: ...       |  | 3. Plan No: ...<br>4. Plan No: ...   |  | 5. Plan No: ...<br>6. Plan No: ...   |  | 7. Plan No: ...<br>8. Plan No: ...   |  | 9. Plan No: ...<br>10. Plan No: ...  |  | 11. Plan No: ...<br>12. Plan No: ... |  |
| 13. Plan No: ...<br>14. Plan No: ... |  | 15. Plan No: ...<br>16. Plan No: ... |  | 17. Plan No: ...<br>18. Plan No: ... |  | 19. Plan No: ...<br>20. Plan No: ... |  | 21. Plan No: ...<br>22. Plan No: ... |  | 23. Plan No: ...<br>24. Plan No: ... |  |

|   |  |   |  |  |  |
|---|--|---|--|--|--|
| <b>Yapı Sahibinin</b><br>1. Adı Soyadı: ...<br>2. T.C. Kimlik No: ...<br>3. Doğum Yeri: ...<br>4. İmza: ... |  | <b>Yapı Müteahhidinin</b><br>1. Adı Soyadı: ...<br>2. T.C. Kimlik No: ...<br>3. Doğum Yeri: ...<br>4. İmza: ... |  | <b>Şantiye Şefinin</b><br>1. Adı Soyadı: ...<br>2. T.C. Kimlik No: ...<br>3. Doğum Yeri: ...<br>4. İmza: ... |  |
|---|--|---|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Form Düzelenlerin Kimliği İlgili Özellikler</b><br>1. Adı Soyadı: ...<br>2. T.C. Kimlik No: ...<br>3. Doğum Yeri: ...<br>4. İmza: ... |  | <b>Yapı İle İlgili Özellikler</b><br>1. ...<br>2. ...<br>3. ...<br>4. ...<br>5. ...<br>6. ...<br>7. ...<br>8. ...<br>9. ...<br>10. ... |  |
|--|--|--|--|

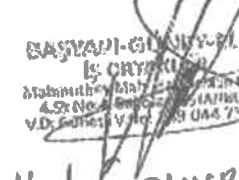

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Yapının Teknik Özellikleri</b><br>1. ...<br>2. ...<br>3. ...<br>4. ...<br>5. ...<br>6. ...<br>7. ...<br>8. ...<br>9. ...<br>10. ... |  | 11. ...<br>12. ...<br>13. ...<br>14. ...<br>15. ...<br>16. ...<br>17. ...<br>18. ...<br>19. ...<br>20. ... |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Yapı Projeleri</b><br>1. ...<br>2. ...<br>3. ...<br>4. ...<br>5. ...<br>6. ...<br>7. ...<br>8. ...<br>9. ...<br>10. ... |  | 11. ...<br>12. ...<br>13. ...<br>14. ...<br>15. ...<br>16. ...<br>17. ...<br>18. ...<br>19. ...<br>20. ... |  |
|--|--|--|--|



--- Mahal Listeleri Ve Bağımsız Bölüm Listesi---

| EMLAK MENKUL                               |            |                       | EYANUSUL BAKIMINDA YERİNHAHALLE ARSA SATIŞI KAZANCIYI ÖZEL PAZARLAMA İŞİ |  |  |
|--|------------|-----------------------|--|--|--|
| 09/19 KATILIM BAKIMINDA ÖZEL MAHAL LİSTESİ |            |                       |  |  |  |
| MAHAL ADI                                  | EMALİYAT   | AÇIKLAMASI            |  |  |  |
| TÜRKİYE GAYRİMENKUL DEĞERLEME              | İNŞAAT     | ÖZEL MAHAL            | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | OLUŞTURULMUŞ          | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | YATIRIM               | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  | MENKUL     | YATIRIM               | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | ÖZEL MAHAL            | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | YATIRIM               | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  | ZARFIYAT   | YATIRIM               | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | ÖZEL MAHAL            | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | YATIRIM               | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
|  |            | ÖZEL MAHAL            | Özel Mahal Arsa Alanı  |  |  |
| GAYRİ                                      | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | YATIRIM    | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |
|  | ÖZEL MAHAL | Özel Mahal Arsa Alanı |  |  |  |


  
**Mustafa ÇANKIR**
  

  
**Mustafa ÇANKIR**
  
 3. Hukuk İşleri Müdürü


  
**Mustafa ÇANKIR**
  
 3. Hukuk İşleri Müdürü

| EMLAK KONUT             |                                   |  | İSTANBUL BAŞKENTİ VE YAKINILARINDA TAARRUFA GİRİŞİ BAŞVURULU ÇİFT ÖLÇÜ PAZARLAMA İZİN BELGESİ |  |  |
|-------------------------|-----------------------------------|--|---|--|--|
|                         |                                   |  | ÇİFT KATLILIK BAKIMINDA ÖZET AMAÇLAR LİSTESİ  |  |  |
| AMAÇ ADI                | İNŞAAT                            | AÇIKLAMA   |   |  |  |
| YEREL YATIRIM VE İNŞAAT | İNŞAAT                            | BAŞVURU  | Başvuru ile ilgili olarak...  |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM  | Yatırımın amacı ve kapsamı...   |  |  |
|                         |                                   | İNŞAATIN İZİN ALINMASI İÇİN GEREKLİ BELGELERİNİN İZİN ALINMASI | İnşaatın izni için gerekli belgelerin alınması...   |  |  |
|                         | MÜHÜR                             | YATIRIM YERİ   | Yatırımın yapılacağı yerin durumu...  |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI                              | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...   |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI                              | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...   |  |  |
|                         | EMLAK                             | KONUT İZİN BELGESİ   | Konut izni belgesi ile ilgili olarak...   |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI                              | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...   |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI                              | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...   |  |  |
|                         |                                   | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI                              | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...   |  |  |
| YEREL YATIRIM VE İNŞAAT | ÇİFT ÖLÇÜ                         | Çift ölçü ile ilgili olarak...                                 |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |
|                         | YATIRIM YERİNİN KULLANIM AMAÇLARI | Yatırımın yapılacağı yerin kullanım amaçları...                |   |  |  |

**MUSTAFA ÇANŞIR**  
 MUSTAFA ÇANŞIR  
 MUSTAFA ÇANŞIR  
 MUSTAFA ÇANŞIR  
 MUSTAFA ÇANŞIR

**ANIL KAPLANER**  
 ANIL KAPLANER  
 ANIL KAPLANER  
 ANIL KAPLANER

**ÖZGÜR YILMAZ**  
 ÖZGÜR YILMAZ  
 ÖZGÜR YILMAZ  
 ÖZGÜR YILMAZ



--- Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ---



0042

20 Mart 2016

10040

**İSTANBUL BAKIRKÖY YENİMAHALLE  
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ**

**SÖZLEŞME DOSYASI**

**BAŞYAPI-GÜNEY-ELİT**  
İŞ GELİRLİĞİ  
Mehmetoğlu Mahallesi, Mehmeten Cad.  
A.54 No:1 Kat:1 - İSTANBUL  
Vat: Güneşli Y.No: 149 044 73 81

18  
/

EMLAK KONUT  
Genel  
Müdürlüğü



20 Ocak 2018

1510042

**D - Sözleşmeye Esas Arsanın / Arzaların Tapu ve İnşaat Bilgileri:**

| İli      | İlçesi : Mahallesi | Ada No      | Parcel No | Fonksiyonu | Parcel Alanı (m <sup>2</sup> ) | İmarat Ruhsat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapılaşma Koşulları |   |                        |       |
|----------|--------------------|-------------|-----------|------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---|------------------------|-------|
|          |                    |             |           |            |                                |                                       | Etanet              | Emsalle Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Bina Yüksekliği (Etek) |       |
| İstanbul | Bakırköy           | Yenimahalle | 901       | 18         | Ticaret Alanı                  | 5.250                                 | 5.195*              | 1,50  | 7.792,50               | 6 Kat |
|          |                    |             |           |            | Toplam                         |                                       | 5.195               |   | 7.792,50               |       |

(\* ) İmarat Esas Arsa alanı yaklaşık olup, bu alan imar uygulamasından sonra kesinleşecektir.

**Plan Notları ile İlgili Bilgiler:**

\* Ticaret alanında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı oturma alanları, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik binalar, yönetim binaları, zıncı katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar yapılabilir. Oranlara bakılmaksızın birden fazla fonksiyon bir arada yer alabilir.

**Maddde 4-Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKSPGO, ASKSPTG, YPGO ve YPTG:**

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin 2. maddesindeki maddesindeki maddesindeki teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplamı Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 200.000.000,00 TL + KDV (İkiyüzmilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak % 31,00 (Yüzdeotuzbir) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 62.000.000,00 TL + KDV (Altmışiki milyon-TürkLirası)' nı, bu sözleşme' de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemesini kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 69,00 (Yüzdealtmışdokuz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' de 138.000.000,00 TL + KDV (YüzotuzsekizmilyonTürkLirası)' dır.

**Maddde 5- İşin Süreci:**

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaatı yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 900 (Dokuzyüz) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabulü hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreçte, sözleşmenin 12. maddesinde belirtilen iş ve işlemlere ilişkin süreler dâhildir. Bu sürecin belirlenmesinde, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuştur.

Sözleşmenin 35. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında, bu süre uzatılmayacaktır. İşin kesin kabul itibarı tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılmaması durumunda en son kısmın kesin kabul itibarı tarihe kadar), buğünküze hükümlerinin tasitini, pazarlanma ve satış işlerine devam edilebilir.

**BAŞYAPI-GÜNEY-ELİT**  
İŞ ORTAKLIĞI  
Mühürsüz Kayıt No: 27000000000000000000  
4.Şişli No: 81/10 Kat: 15/10000000000000000000  
YBİGÜNEEL Y.Nb. 143 044 73 81



İstanbul Bakırköy Yenimahalle ASKGP İş Sözleşme 7/70



--- Fotoğraflar ---




## --- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu ---

| Kapı No | Oda Sayısı | Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı | Bulunduğu Kat | Toplam Değer (TL) |
|---------|------------|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| 1       | DÜKKAN     | 21,74                                 | 1.BODRUM KAT  | 1.360.800,00      |
| 10      | DÜKKAN     | 142,42                                | ZEMİN KAT     | 2.770.100,00      |
| 11      | DÜKKAN     | 48,32                                 | ZEMİN KAT     | 1.148.400,00      |
| 12      | DÜKKAN     | 207,77                                | ZEMİN KAT     | 4.274.600,00      |
| 13      | DÜKKAN     | 69,99                                 | ZEMİN KAT     | 1.559.300,00      |
| 14      | DÜKKAN     | 56,62                                 | ZEMİN KAT     | 1.437.300,00      |
| 15      | DÜKKAN     | 40,91                                 | ZEMİN KAT     | 1.034.800,00      |
| 16      | DÜKKAN     | 40,91                                 | ZEMİN KAT     | 1.034.800,00      |
| 17      | DÜKKAN     | 80,57                                 | ZEMİN KAT     | 2.197.400,00      |
| 18      | DÜKKAN     | 399,39                                | ZEMİN KAT     | 5.754.200,00      |
| 19      | OFİS       | 90,06                                 | 1.KAT         | 838.000,00        |
| 2       | DÜKKAN     | 76,63                                 | ZEMİN KAT     | 1.507.200,00      |
| 20      | OFİS       | 98,23                                 | 1.KAT         | 814.300,00        |
| 21      | OFİS       | 111,53                                | 1.KAT         | 926.100,00        |
| 22      | OFİS       | 100,58                                | 1.KAT         | 877.500,00        |
| 23      | OFİS       | 118,89                                | 1.KAT         | 997.000,00        |
| 24      | OFİS       | 121,62                                | 1.KAT         | 989.200,00        |
| 25      | OFİS       | 72,94                                 | 1.KAT         | 602.800,00        |
| 26      | OFİS       | 128,54                                | 1.KAT         | 1.110.400,00      |
| 27      | OFİS       | 120,96                                | 1.KAT         | 1.040.400,00      |
| 28      | OFİS       | 152,72                                | 1.KAT         | 1.325.100,00      |
| 29      | OFİS       | 140,22                                | 1.KAT         | 1.254.200,00      |
| 3       | DÜKKAN     | 50,57                                 | ZEMİN KAT     | 1.087.400,00      |
| 30      | OFİS       | 149,89                                | 1.KAT         | 1.289.200,00      |
| 31      | OFİS       | 128,56                                | 1.KAT         | 1.118.200,00      |
| 32      | OFİS       | 120,73                                | 1.KAT         | 1.057.200,00      |
| 33      | OFİS       | 65,06                                 | 1.KAT         | 537.700,00        |

|    |        |        |           |              |
|----|--------|--------|-----------|--------------|
| 34 | OFİS   | 90,06  | 2.KAT     | 842.300,00   |
| 35 | OFİS   | 98,23  | 2.KAT     | 811.900,00   |
| 36 | OFİS   | 111,53 | 2.KAT     | 921.800,00   |
| 37 | OFİS   | 100,58 | 2.KAT     | 882.300,00   |
| 38 | OFİS   | 118,89 | 2.KAT     | 999.900,00   |
| 39 | OFİS   | 121,62 | 2.KAT     | 987.600,00   |
| 4  | DÜKKAN | 50,22  | ZEMİN KAT | 1.093.900,00 |
| 40 | OFİS   | 72,94  | 2.KAT     | 597.600,00   |
| 41 | OFİS   | 128,54 | 2.KAT     | 1.118.300,00 |
| 42 | OFİS   | 120,96 | 2.KAT     | 1.043.600,00 |
| 43 | OFİS   | 152,72 | 2.KAT     | 1.306.500,00 |
| 44 | OFİS   | 140,22 | 2.KAT     | 1.250.400,00 |
| 45 | OFİS   | 149,89 | 2.KAT     | 1.282.300,00 |
| 46 | OFİS   | 128,56 | 2.KAT     | 1.109.200,00 |
| 47 | OFİS   | 120,73 | 2.KAT     | 1.050.400,00 |
| 48 | OFİS   | 65,06  | 2.KAT     | 533.000,00   |
| 49 | OFİS   | 90,06  | 3.KAT     | 744.300,00   |
| 5  | DÜKKAN | 66,16  | ZEMİN KAT | 2.074.000,00 |
| 50 | OFİS   | 98,23  | 3.KAT     | 790.500,00   |
| 51 | OFİS   | 111,53 | 3.KAT     | 897.500,00   |
| 52 | OFİS   | 100,58 | 3.KAT     | 809.400,00   |
| 53 | OFİS   | 118,89 | 3.KAT     | 956.800,00   |
| 54 | OFİS   | 121,62 | 3.KAT     | 996.400,00   |
| 55 | OFİS   | 72,94  | 3.KAT     | 602.800,00   |
| 56 | OFİS   | 128,54 | 3.KAT     | 1.090.300,00 |
| 57 | OFİS   | 120,96 | 3.KAT     | 991.000,00   |
| 58 | OFİS   | 152,72 | 3.KAT     | 1.240.100,00 |
| 59 | OFİS   | 140,22 | 3.KAT     | 1.138.600,00 |
| 6  | DÜKKAN | 168,53 | ZEMİN KAT | 3.402.100,00 |
| 60 | OFİS   | 149,89 | 3.KAT     | 1.217.100,00 |
| 61 | OFİS   | 128,56 | 3.KAT     | 1.053.200,00 |
| 62 | OFİS   | 120,73 | 3.KAT     | 1.024.100,00 |

|    |        |        |           |              |
|----|--------|--------|-----------|--------------|
| 63 | OFİS   | 65,06  | 3.KAT     | 537.700,00   |
| 64 | OFİS   | 90,06  | 4.KAT     | 750.900,00   |
| 65 | OFİS   | 98,23  | 4.KAT     | 783.400,00   |
| 66 | OFİS   | 111,53 | 4.KAT     | 905.600,00   |
| 67 | OFİS   | 100,58 | 4.KAT     | 802.100,00   |
| 68 | OFİS   | 118,89 | 4.KAT     | 965.400,00   |
| 69 | OFİS   | 121,62 | 4.KAT     | 1.005.200,00 |
| 7  | DÜKKAN | 46,32  | ZEMİN KAT | 1.108.900,00 |
| 70 | OFİS   | 72,94  | 4.KAT     | 608.100,00   |
| 71 | OFİS   | 128,54 | 4.KAT     | 1.081.000,00 |
| 72 | OFİS   | 120,96 | 4.KAT     | 1.008.500,00 |
| 73 | OFİS   | 152,72 | 4.KAT     | 1.240.100,00 |
| 74 | OFİS   | 140,22 | 4.KAT     | 1.138.600,00 |
| 75 | OFİS   | 149,89 | 4.KAT     | 1.217.100,00 |
| 76 | OFİS   | 128,56 | 4.KAT     | 1.071.900,00 |
| 77 | OFİS   | 120,73 | 4.KAT     | 1.032.800,00 |
| 78 | OFİS   | 65,06  | 4.KAT     | 542.400,00   |
| 79 | OFİS   | 283,92 | 5.KAT     | 2.312.700,00 |
| 8  | DÜKKAN | 46,32  | ZEMİN KAT | 1.110.700,00 |
| 80 | OFİS   | 193,57 | 5.KAT     | 1.555.900,00 |
| 81 | OFİS   | 177,88 | 5.KAT     | 1.410.800,00 |
| 82 | OFİS   | 194,86 | 5.KAT     | 1.566.500,00 |
| 83 | OFİS   | 195,27 | 5.KAT     | 1.630.300,00 |
| 84 | OFİS   | 133,52 | 5.KAT     | 1.099.200,00 |
| 85 | OFİS   | 375,60 | 5.KAT     | 3.108.900,00 |
| 86 | OFİS   | 282,92 | 5.KAT     | 2.265.600,00 |
| 87 | OFİS   | 242,54 | 5.KAT     | 1.921.800,00 |
| 88 | OFİS   | 294,29 | 5.KAT     | 2.352.900,00 |
| 89 | OFİS   | 376,30 | 5.KAT     | 3.118.100,00 |
| 9  | DÜKKAN | 143,92 | ZEMİN KAT | 2.770.200,00 |
| 90 | OFİS   | 64,38  | 5.KAT     | 547.200,00   |

**Raporu Hazırlayanları Tanıcı Bilgiler****ÖZGEÇMİŞ**

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <b>ADI-SOYADI</b>            | Batuhan BAŞ  |  |
| <b>DOĞUM TARİHİ</b>          | 05.06.1981   |   |
| <b>GÖREV UNVANI</b>          | Yönetici Ortak / Sorumlu Değerleme Uzmanı  |   |
| <b>MESLEĞİ</b>               | Şehir Plancısı   |   |
| <b>ÖĞRENİM DURUMU</b>        | Yıldız Teknik Üniversitesi<br>Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge<br>Planlama Bölümü (1999-2006) |   |
| <b>LİSANS NO VE TARİHİ</b>   | 403692 - 03.03.2015  |   |
| <b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b> | TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği   |   |

**DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ**

| <b>Kuruluşun Unvanı</b>   | <b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>  | <b>Görev Unvanı</b>             |
|---|------------------------------|---------------------------------|
| Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   | 15.02.2007 - 11.12.2009      | Değerleme Elemanı               |
| MEK İnşaat Mimarlık Planlama<br>Gayrimenkul Danışmanlık Peyzaj ve<br>Harita Ltd. Şti. | 01.01.2010 - 09.08.2014      | Değerleme Uzmanı                |
| Terra Gayrimenkul Değerleme ve Dan.<br>A.Ş.   | 13.08.2014 - devam<br>ediyor | Yönetim Kurulu<br>Başkan Vekili |

**DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR**

| <b>Yılı</b> | <b>Eğitimin Süresi</b> | <b>Eğitimin Adı</b> | <b>Sertifika</b>                  |
|-------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 2015        | ---                    | ---                 | SPK Lisansı 03.03.2015<br>tarihli |



## ÖZGEÇMİŞ

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <b>ADI-SOYADI</b>            | Nurettin KULAK  |  |
| <b>DOĞUM TARİHİ</b>          | 11 Nisan 1979   |   |
| <b>GÖREV UNVANI</b>          | Yönetici Ortak / Sorumlu Değerleme Uzmanı                               |   |
| <b>MESLEĞİ</b>               | Jeoloji Mühendisi   |   |
| <b>ÖĞRENİM DURUMU</b>        | İstanbul Teknik Üniversitesi<br>Jeoloji Mühendisliği Bölümü (1997-2003) |   |
| <b>LİSANS NO VE TARİHİ</b>   | 401814 - 22.12.2011   |   |
| <b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b> | TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği                              |   |

## DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

| Kuruluşun Unvanı                         | Giriş-Ayrılış Tarihi       | Görev Unvanı           |
|--|----------------------------|------------------------|
| Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.          | 15.11.2006 -<br>25.05.2009 | Değerleme Elemanı      |
| Taksim Kurumsal Gayri. Değ. ve Dan. A.Ş. | 01.07.2009 -<br>28.02.2013 | Değerleme Uzmanı       |
| Nurettin KULAK (Çözüm Ortağı)            | 08.03.2013 -<br>30.06.2014 | Değerleme Uzmanı       |
| Terra Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş. | 13.08.2014 - devam ediyor  | Yönetim Kurulu Başkanı |

## DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

| Yılı | Eğitimin Süresi | Eğitimin Adı                                    | Sertifika  |
|------|-----------------|---|--|
| 2006 | 1 ay            | Appraisal Princeptes                            | 18.05.2006 tarihli   |
| 2006 | 1 ay            | Appraisal Procedures                            | 08.07.2006 tarihli   |
| 2011 | ---             | ---   | SPK Lisansı 22.12.2011 tarihli                             |
| 2012 | 1 gün           | Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme | TSPAKB - Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği |

## SPK Lisans Belgeleri



Tarih : 03.03.2015

No : 403692

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Batuhan BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

