

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 988 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2
BÜNYESİNDEKİ
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2020
RAPOR TARİHİ	18.12.2020
RAPOR NO	EML-2008083
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ EVLİYA ÇELEBİ CADDESİ NO:1B A3 BLOK BB:58-59, NO:1D B1 BLOK BB:41-43, B2 BLOK BB:40 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - 5 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 6** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 8** - Yönetim Planı (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar ve Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2008083 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun hazırlanmasında, Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun kontrol edilmesi ve onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan aşağıda bilgileri verilen değerleme raporları hazırlanmıştır

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910153		
Rapor Tarihi	13.11.2019		
Rapor Konusu	8 ADET DÜKKAN		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT -		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.880.000 TL		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2 PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 988/1 BLOK NO: A3-B1-B2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: A3 BLOK 58-59, B1 BLOK 41-43, B2 BLOK 40 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: ASMA KATLI DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR. A3 BLOKTA BULUNAN 58-59 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER HALİHAZIRDA EMLAK KONUT TARAFINDAN DEPO OLARAK KULLANILMAKTADIRLAR.
İMAR DURUMU	E=1.70, KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.058.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	988
Parsel No	:	1
Alanı	:	31.724,08 m ²
Vasfı	:	6 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Bağ. Böl. No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
58	A3	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	626 / 181352	14.02.2017	2952	216	21312
59	A3	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	578 / 181352	14.02.2017	2952	216	21313
41	B1	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	812 / 181352	14.02.2017	2952	216	21359
43	B1	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	848 / 181352	14.02.2017	2952	216	21361
40	B2	3.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	902 / 181352	14.02.2017	2952	216	21402

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.08.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 21.12.2015 (22.12.2015/24865)
KM'ne çevrilmiştir. (07.06.2016/11603)

Şerhler Hanesi:

99 yıllığı 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (22.01.2016 - 1361)

(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın portföye alınmasına olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

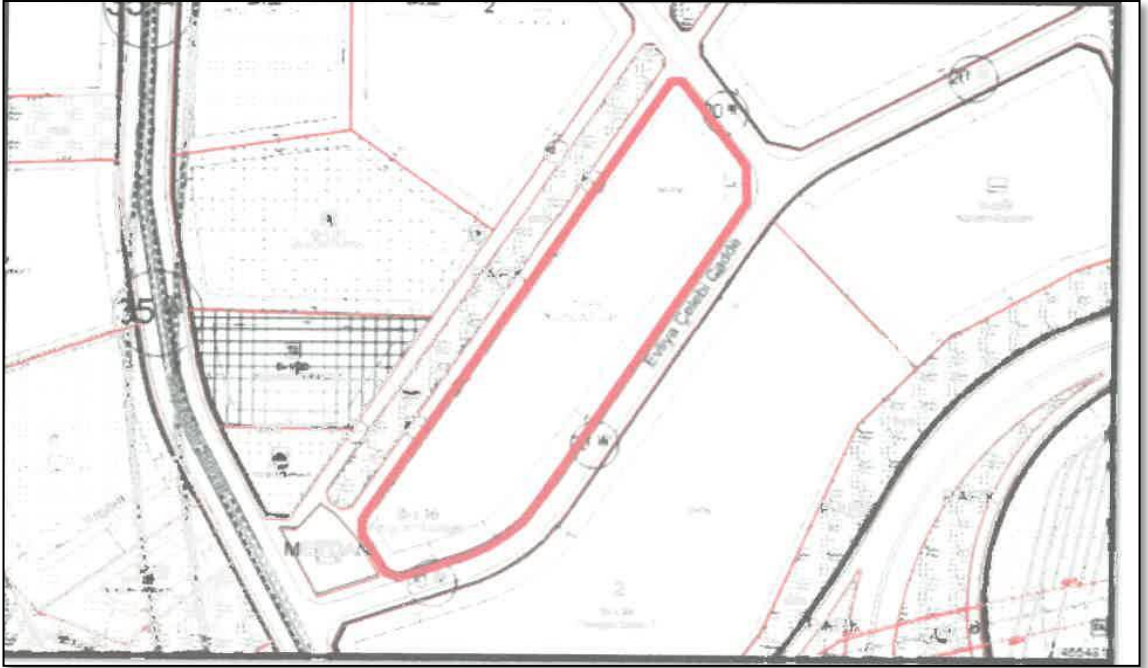
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Ana gayrimenkul 526 ada 3 parsel iken önce imar uygulaması sonucunda 894 ada 1 parsel olmuş daha sonra da 14.02.2017 tarihinde imar işlemi sonucunda 988 ada 1 parsel olarak tescil görmüştür. Taşınmazlar 07.06.2016 tarih 11603 yevmiye ile Kat Mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların mülkiyet bilgilerinde son üç yılda değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı 12.01.2018-18.02.2019-10.05.2019 tarihli tadilatında E=1.70 , H=Serbest metre olmak üzere "Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Parselin terki bulunmamaktadır.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Konu parsel 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile "rezerv yapı alanı" içerisinde yer almakta iken 16.01.2019 tarih 14778 Bakanlık Oluru ile rezerv alanından çıkarılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

A3 Bloğa ait 31.05.2013 tarih, 137 sayılı yapı ruhsatı ile B1-B2 Bloğa ait 31.05.2013 tarih, 139 sayılı yapı ruhsatı ile A3 Bloğa ait 23.05.2016 tarih, 64 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile B1-B2 ait 23.05.2016 tarih, 65 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve iskan belgesi birbiri ile uyumlu olup A3 Blok toplam 11 kat, 64 adet bağımsız bölüm ve 12.082 m² için, B1-B2 toplam 12 kat, 88 adet bağımsız bölüm ve 19.751 m² için verilmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dır.

Yapı ruhsatında ana gayrimenkul 526 ada 3 parsel olarak, yapı kullanma izin belgesinde de 894 ada 1 parsel olarak geçmektedir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A3	31.05.2013	137	YENİ YAPI	KONUT+ DÜKKAN	64	3	8	11	4A	12.082,00
B1-B2	31.05.2013	139	YENİ YAPI	KONUT+ DÜKKAN	88	4	8	12	4A	19.751,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A3	23.05.2016	64	YAPI KULLANMA	KONUT+ DÜKKAN	64	3	8	11	4A	12.082,00
B1-B2	23.05.2016	65	YAPI KULLANMA	KONUT+ DÜKKAN	88	4	8	12	4A	19.751,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

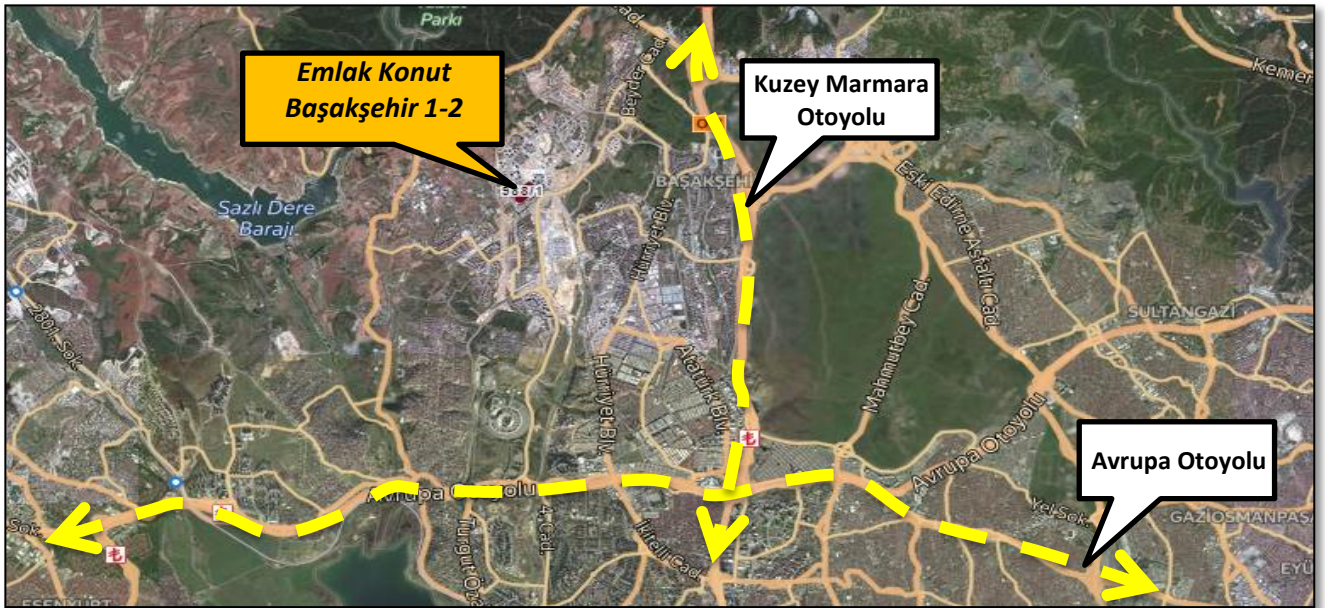
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Evliya Çelebi Caddesi, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1-2, A3 Blok, No:1B, 2.bodrum katta konumlu olan 58-59-60 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, B1 Blok, No:1D, 2.bodrum katta konumlu olan 41-43 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ile B2 Blok, No:1D, 3.bodrum katta konumlu olan 40-42-44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar olmak üzere 8 adet bağımsız bölümdür. Emlak Konut Başakşehir Evleri 1-2, 6 adet Bloktan (A1-A2-A3-B1-B2-D) ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde spor sahası, ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam bağımsız bölüm adedi 456 iken taşınmazların üzerinde bulunduğu A3 Bloкта 64 adet, B1-B2 Bloкта 88 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 5 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

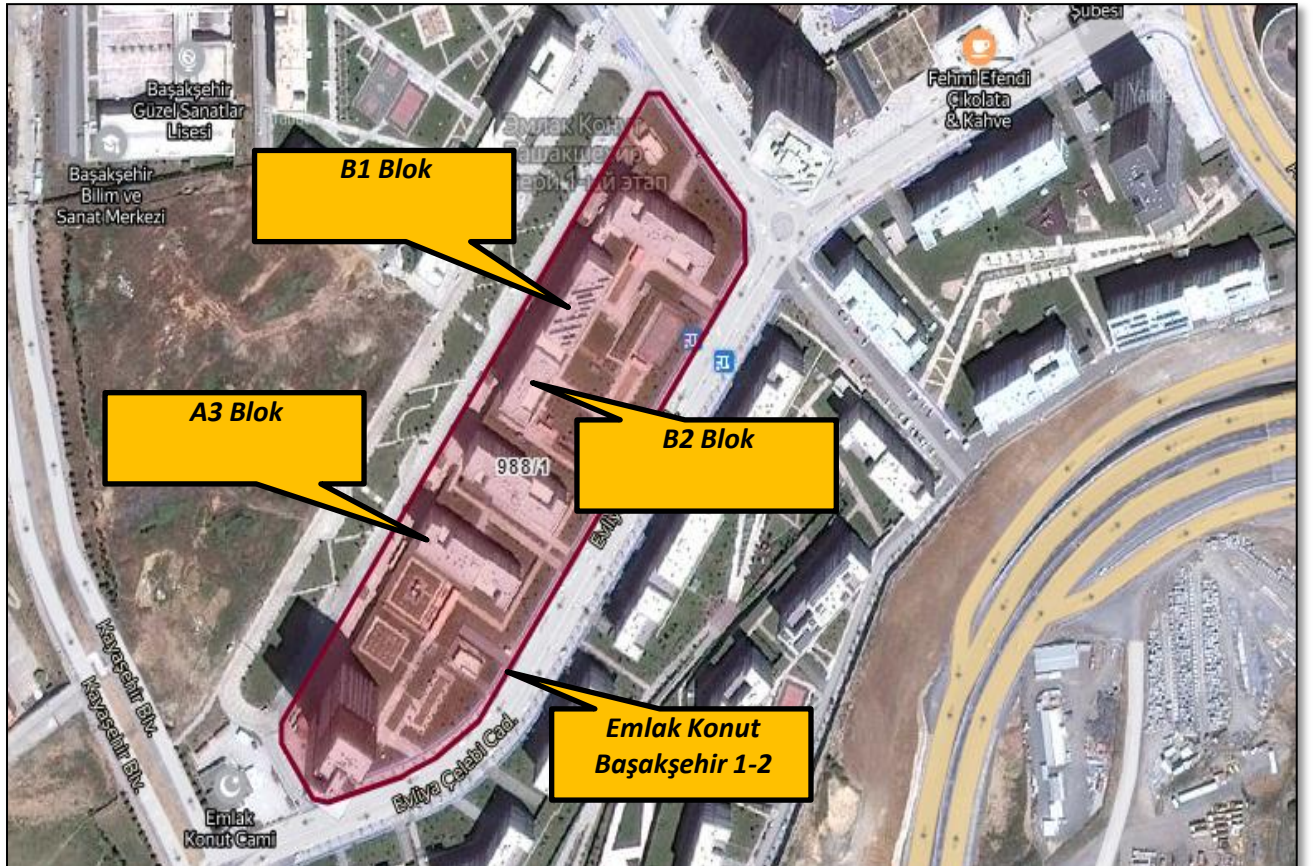
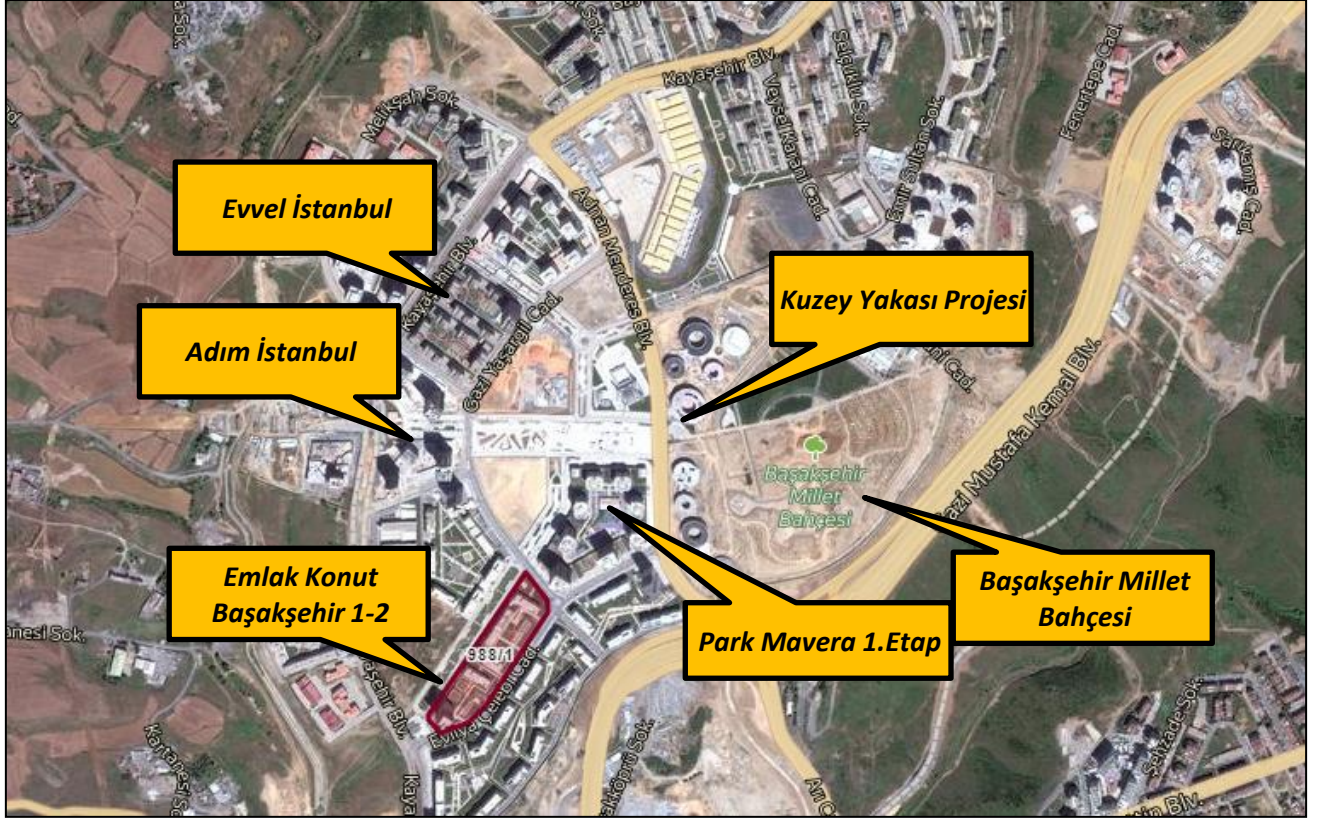
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri, İkitelli Sağlık Kompleksi, bulunmaktadır. Taşınmazlar TEM Otoyolu'na (kuş bakışı) 5,75 m, D100 (E-5) Karayolu'na 14,25 km, İstanbul Havalimanı'na 16 km. mesafededirler.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların konumlu oldukları projeye, Kayaşehir Bulvarı üzerinden Arnavutköy istikametine doğru giderken sağ kolda bulunan Evliya Çelebi Caddesi'ne dönülerek ulaşılmaktadır.

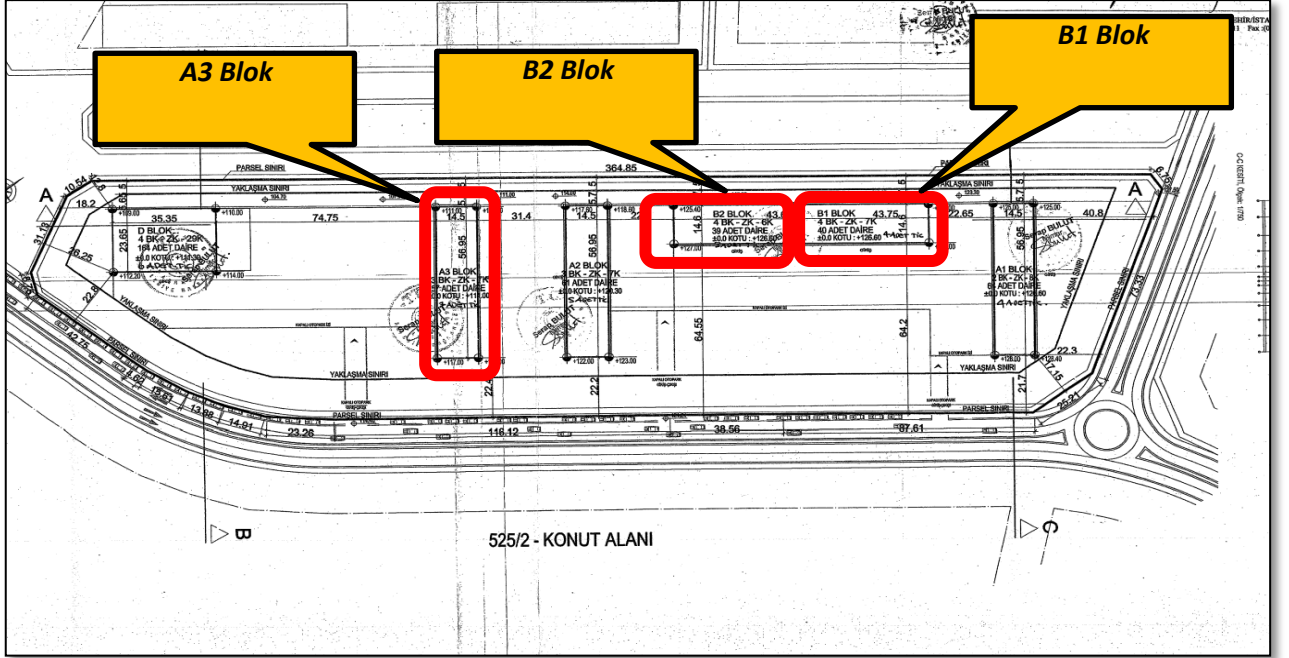


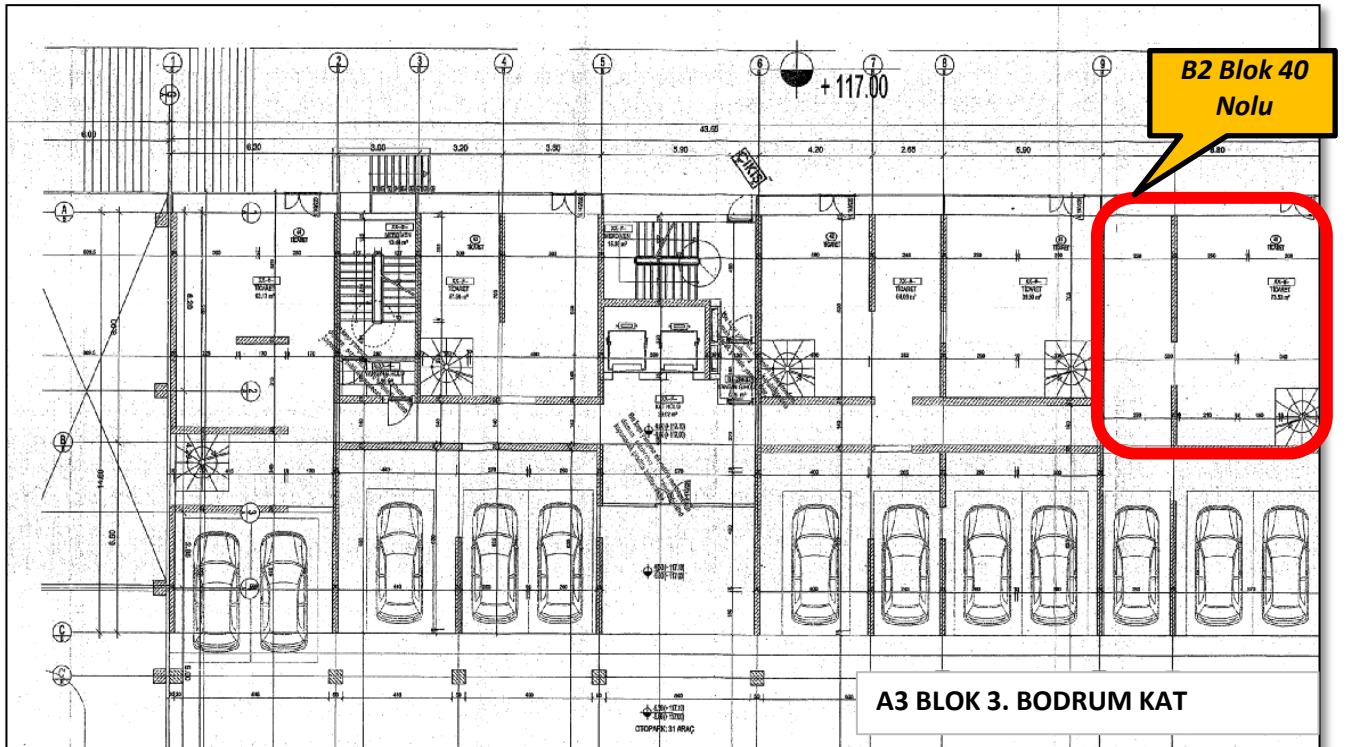
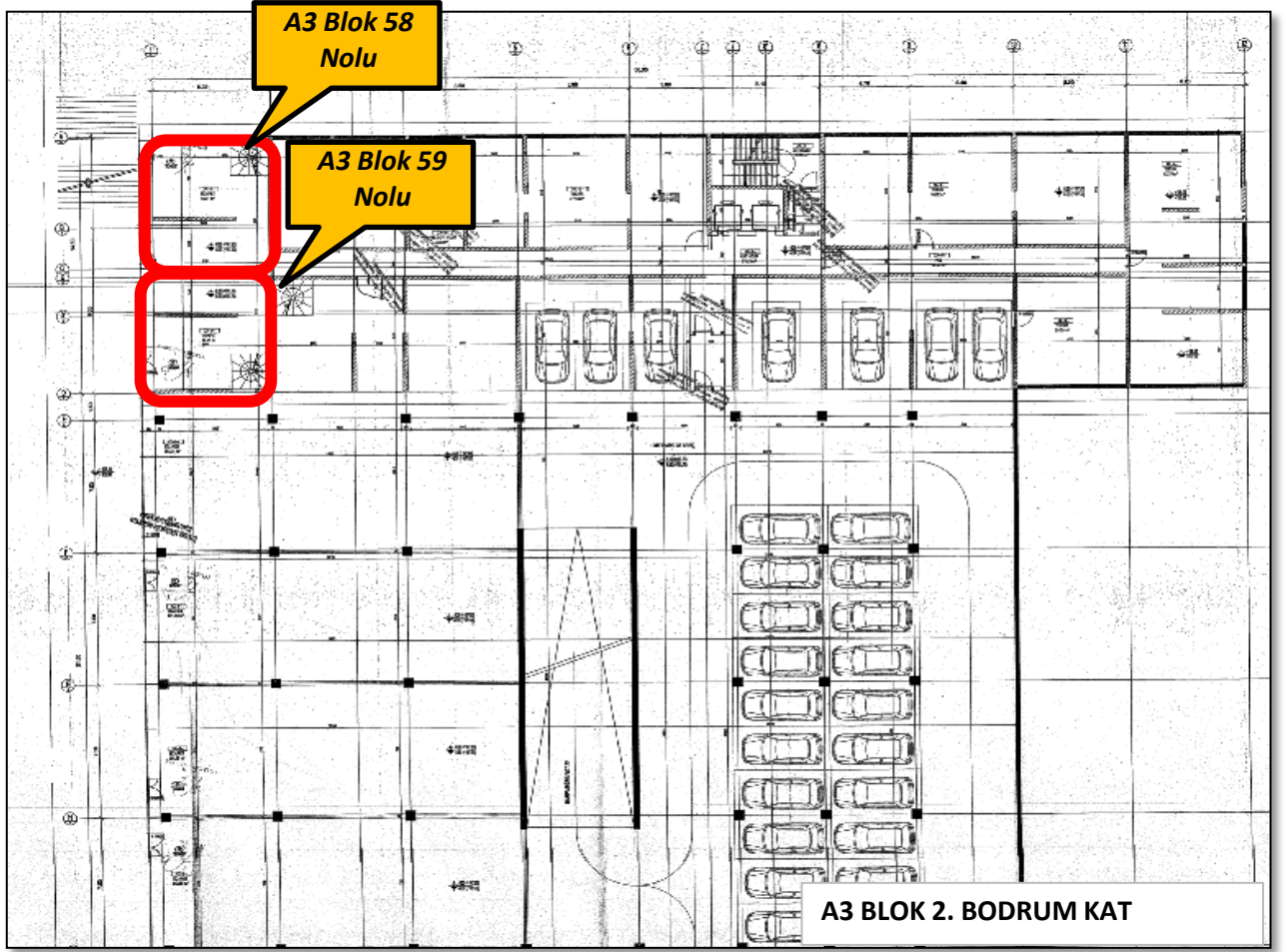


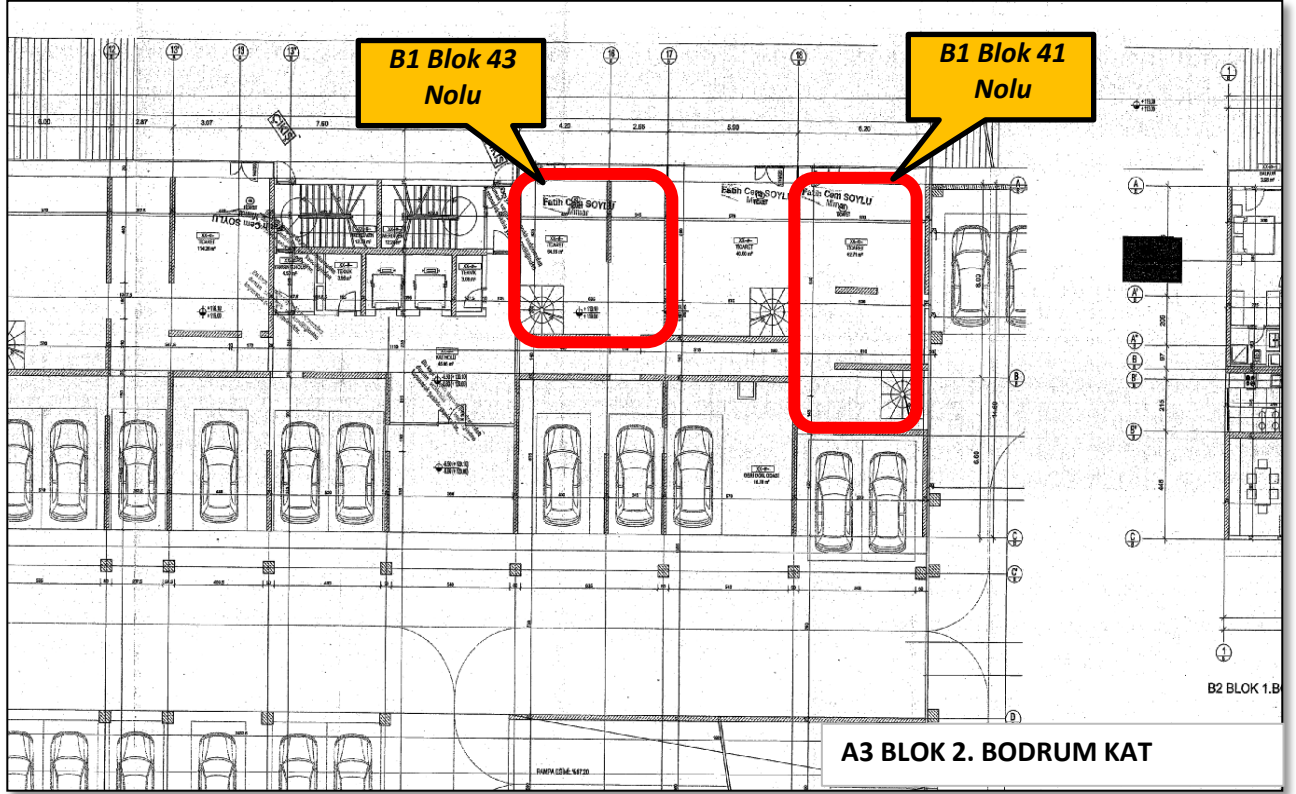
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Emlak Konut Başakşehir Evleri 1-2, 6 adet Bloktan (A1-A2-A3-B1-B2-D) ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde spor sahası, ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam bağımsız bölüm adedi 456 iken taşınmazların üzerinde bulunduğu A3 Bloкта 64 adet, B1-B2 Bloкта 88 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bloklarda genel olarak doluluk oranının yüksek olmadığı, ticari hareketliliğin düşük olduğu gözlemlenmiştir.







Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	B.A.K
Yapı Nizamı :	BLOK
Yapı Sınıfı :	4A
Kullanım Amacı :	DÜKKAN (BOŞ DURUMDADIRLAR)
Elektrik :	MEVCUT
Su :	MEVCUT
Isıtma Sistemi :	MEVCUT
Kanalizasyon :	MEVCUT
Su Deposu :	MEVCUT
Hidrofor :	MEVCUT
Asansör :	MEVCUT
Jeneratör :	MEVCUT
Intercom Tesis :	MEVCUT
Yangın Tesisatı :	MEVCUT
Dış Cephe :	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri :	MEVCUT
Güvenlik :	MEVCUT
Manzarası :	YOL
Cephesi :	KUZEYBATI

Deprem Bölgesi 1.Derece 2.Derece 3.Derece 4.Derece 5.Derece

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

A3 Blok 58 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2.bodrum katta konumlu asma katlı dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 73,12 m² ve satışa esas brüt alanı 89,62 m²dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan ön kullanım alanı 22,35 m²dir.

A3 Blok 59 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2.bodrum katta konumlu asma katlı dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 69,15 m² ve satışa esas brüt alanı 82,15 m²dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan ön kullanım alanı 20,85 m²dir.

B1 Blok 41 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2.bodrum katta konumlu asma katlı dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 105,22 m² ve satışa esas brüt alanı 125,28 m²dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan ön kullanım alanı 18,60 m²dir.

B1 Blok 43 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2.bodrum katta konumlu asma katlı dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 106,93 m² ve satışa esas brüt alanı 131,71 m²dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan ön kullanım alanı 20,55 m²dir.

B2 Blok 40 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 3.bodrum katta konumlu asma katlı dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 118,75 m² ve satışa esas brüt alanı 139,16 m²dir. Yönetim planı ile tahsis edilmiş olan ön kullanım alanı 26,40 m²dir.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	TAŞINMAZIN YÖNETİM PLANI İLE TAHSİS EDİLMİŞ ALANI (M ²)
A3	58	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	89,62	22,35
A3	59	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	82,15	20,85
B1	41	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	125,28	18,60
B1	43	2.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	131,71	20,55
B2	40	3.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	139,16	26,40

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçedir. 94 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorunun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7.6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de olduğu gibi 2019 sonunda ve 2020 başında da sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem Otoyoluna, bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Bölgedeki ve ticaret merkezindeki satılık dükkan arzı yüksektir. Ayrıca sitedeki boş dükkan sayısı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Satılık Emsaller

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1- INVESTATE

Tel 0 212 488 77 71

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 3.750.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. 300 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	300 .-M ²	3.750.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2- INVESTATE

Tel 0 212 488 77 71

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 1.500.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. 164 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	164 .-M ²	1.500.000 .-TL	9.146 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 0 212 687 66 88

Park Maveria 1 sitesinde, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 4.250.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 212 m², depo 198 m² olmak üzere toplam 411 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	411 .-M ²	4.250.000 .-TL	10.341 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4- OFİSTÜRK

Tel 0 212 487 86 86

Park Maveria 1 sitesinde, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 1.355.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 50 m², alt kat 40 m² olmak üzere toplam 90 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	90 .-M ²	1.355.000 .-TL	15.056 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5- BOĞAZIÇI EMLAK

Tel 0 507 779 46 62

Park Maveria 2 sitesinde, zemin katta konumlu cadde cephele dükkan için 2.300.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. 131 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	131 .-M ²	2.300.000 .-TL	17.557 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6- CENTURY21 ALBAYRAK EMLAK

Tel 0 212 488 22 00

Adım İstanbul sitesinde, zemin katta konumlu cadde cephele dükkan için 2.300.000 TL/m² satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 143 m², alt kat 138 m² olmak üzere toplam 281 m² brüt alana sahiptir.

SATILIK	281 .-M ²	5.750.000 .-TL	20.463 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Emsaller

7- PİRAMİT EMLAK

Tel 212 801 03 01

Park Maveria 2 Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephele dükkan için 15.000 TL/m² kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 215 m² ve alt katı 205 m² olmak üzere toplam 420 m² alana sahiptir.

KİRALIK	420 .-M ²	15.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 212 687 66 88

Park Maveria 2 Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephele dükkan için 8.000 TL/m² kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 120 m² ve alt katı 95m² olmak üzere toplam 215 m² alana sahiptir.

KİRALIK	215 .-M ²	8.000 .-TL	37 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9- ADIM EMLAK

Tel 212 448 38 38

Adım İstanbul Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephe dükkan için 5.000 TL/m² kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 64 m² ve alt katı 59 m² olmak üzere toplam 123 m² alana sahiptir.

KİRALIK	123 .-M ²	5.000 .-TL	41 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10- NURYAP GAYRİMENKUL

Tel 555 005 27 77

Emlak Konutları 1-4 Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephe dükkan için 4.500 TL/m² kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 55 m² ve alt katı 50 m² olmak üzere toplam 105 m² alana sahiptir.

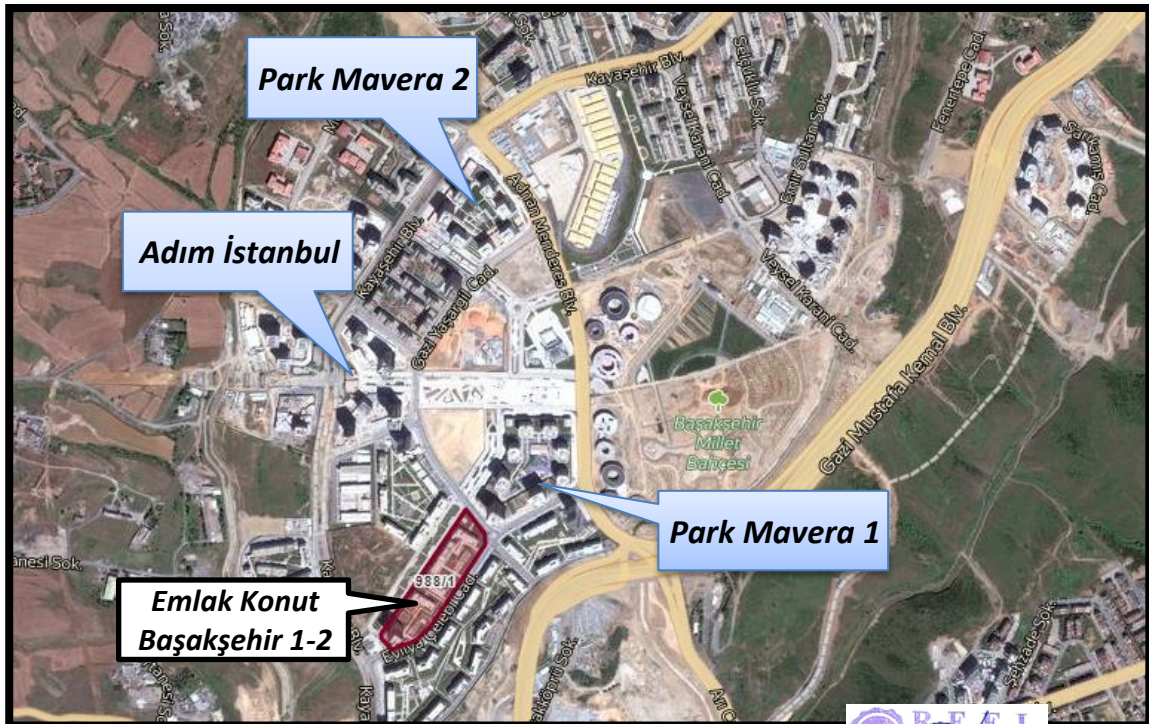
KİRALIK	105 .-M ²	4.500 .-TL	43 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

11- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 212 687 66 88

Emlak Konutları 1-2 Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephe dükkan için 10.000 TL/m² kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 150 m² ve alt katı 100 m² olmak üzere toplam 250 m² alana sahiptir.

KİRALIK	250 .-M ²	10.000 .-TL	40 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler doğrultusunda taşınmazların bulunduğu bloklarda çok sayıda boş dükkan olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazların kira değer takdirinde A3 Blokta bulunan 58 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. Tüm dünyada ve ülkemizde etkisini sürdürmekte olan pandemi döneminin ekonomik etkileri net olarak bilinmemektedir. Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, salgın dönemi sonrası piyasa alacağı aksiyon bilinmemekte olup, kira değerlerindeki ani değişimlerin de süreci belirsizlik taşımaktadır. Bu nedenle kira değer takdiri yapılırken amorti sürelerinin uzun olacağı öngörülerek değer belirlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (A3 BLOK 58 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		3.750.000	1.500.000	4.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	89,62	300	164	411
BİRİM M ² DEĞERİ		12.500	9.146	10.341
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 7%	ORTA BÜYÜK 3%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	2.Bodrum	Zemin	2.Bodrum	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -25%	BENZER 0%	İYİ -20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-17%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.543	7.799	7.591	7.238

Emsal Karşılaştırma tablosu A3 Blok 58 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.058.000 TL
--	---------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (A3 BLOK 58 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-5
KİRALAMA FİYATI		15.000	5.000	10.000
KİRALAMA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	89,62	420	123	250
BİRİM M ² DEĞERİ		36	41	40
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
KAT	2.Bodrum	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-14%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-24%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32,36	30	31	36

Emsal Karşılaştırma tablosu A3 Blok 58 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm kira değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ

17.300 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	4.058.000,00 TL
---	------------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre kira değer takdiri yapılmıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak 5 adet taşınmaz için kira analizi yapılmış olup, münferit değerler ekte verilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (- TL)	17.300,00 TL
--	---------------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 5 Adet bağımsız bölüme;

18.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

4.058.000 .-TL

(Dört Milyon Elli Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.788.440 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003