

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ
BÜNYESİNDEKİ
184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEME VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	17.12.2020
RAPOR TARİHİ	18.12.2020
RAPOR NO	EML-2008048
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:5A SARPAN FİNANSPARK PROJESİ ÜMRANİYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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** - 184 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

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 184 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki satış 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 184 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki satış ve kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2008048 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun hazırlanmasında, Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun kontrol edilmesinde/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.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1902017	EML-1906024	EML-1910157
Rapor Tarihi	11.02.2019	25.06.2019	30.10.2019
Rapor Konusu	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ'NDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ'NDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ'NDE 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Kemal ÇOLPAN Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.193.000	735.000	228.292.238

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞER TESPİTİ
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: ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT ADA/PARSEL: 3317/5 BLOK NO: A, B, D, E BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: İŞYERİ/OFİS, İŞYERİ, DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ NİTELİĞİNDEDİR..
İMAR DURUMU	KAKS: 2.50, H(MAX)=SERBEST, T1 "TİCARET ALANI"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	238.140.928,59 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Finanskent
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4C
Ada No	:	3317
Parsel No	:	5
Alanı	:	20.714,48
Vasfı	:	(A)-Blok 20 Katlı, (B)-Blok 55 Katlı, (C) Blok 12 Katlı, D-Blok 8 Katlı, (E)-Blok 8 Katlı, (F)-Blok 6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	Mülkiyet listesi
Bağ. Böl. No	:	Mülkiyet listesi
Niteliği	:	Mülkiyet listesi
Kat No	:	Mülkiyet listesi
Arsa Payı	:	Mülkiyet listesi
Yevmiye No	:	28501
Cilt No	:	Mülkiyet listesi
Sayfa No	:	Mülkiyet listesi
Tapu Tarihi	:	04.10.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 18.08.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı : 26/07/2016 (Tarih : 04/10/2016 - Yevmiye: 28501)

KM'ye çevrilmiştir. (Tarih : 09/04/2018 - Yevmiye: 10499)

(eklentisi bulunan bağımsız bölümler takbis belgelerinde eklerde yer almaktadır.)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

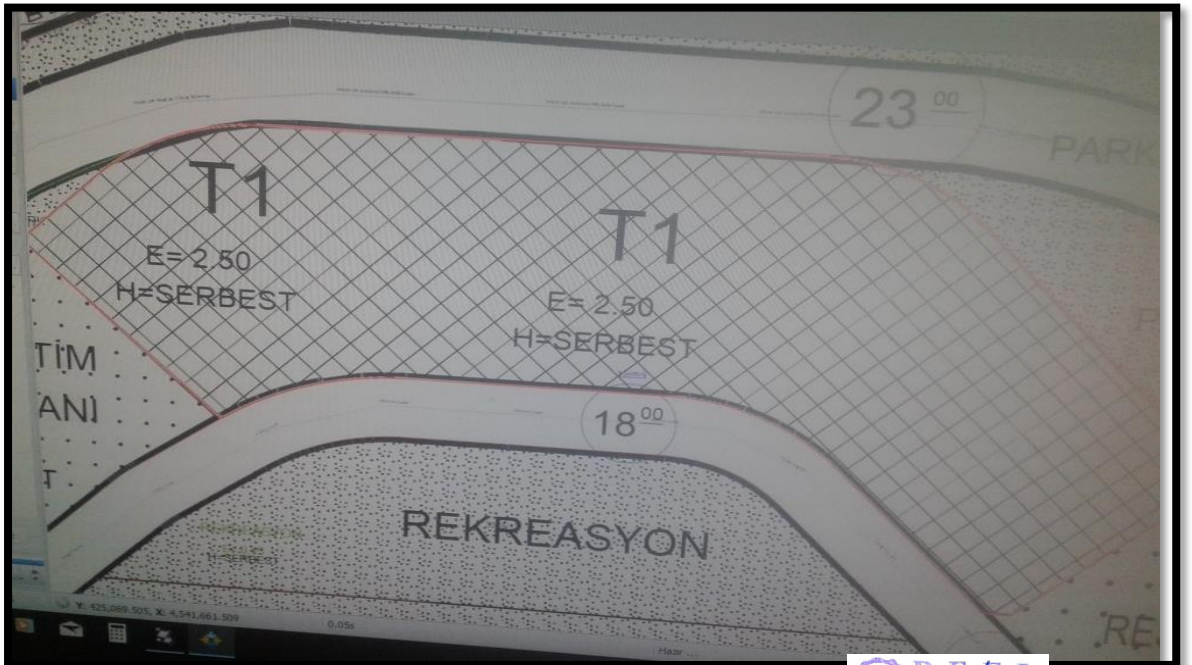
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 04.10.2016 tarih ve 28501 yevmiye ile kat irtifakı kurulması nedeni ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir mülkiyet değişikliği gözlemlenmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 19.06.2012 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli, İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS: 2.50, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarıyla T1 lejantlı 'ticaret alanı' nda kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.



PLAN NOTLARI

T1 TİCARET ALANLARI

- 1) T1 ticaret alanlarında E=2,5 ve H: Serbesttir. Bu alanda alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2) Bu alanda blok ebat ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir.
- 3) T1 ticaret alanında 2 den fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahildir.
- 4) Blokların bahçe mesafeleri yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre belirlenir veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıık, blok veya sıra blok olarak yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenen arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları, parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 5) İmar kanununun 23. maddesine bağlıdır.
- 6) Bina konturları dışında yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark girişi ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 7) Her ebatla tesisat şartları Taks ve Kaks'a dahil edilmez.
- 8) Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 9) T1 ticaret alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 19.06.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya bilgileri, Ümraniye Belediyesi'nden alınmış şifahi bilgiler vasıtası ve Emlak Konut GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. Bloklara ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Son tadilat ruhsatı ve iskan belgesi birbiri ile uyumludur. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

YAPI RUHSATLARI											
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan (m ²)
A	24.08.2011	2011/18377	Yeni	Restorantlı ve Restorantsız Otel	1	V-C			46033		46.033,00
B	24.08.2011	2011/18377	Yeni	Rezidans Daire+Dükkan	347	V-A	21024	743		44594	66.361,00
D	24.08.2011	2011/18377	Yeni	Dükkan	10	III-B			820	16065	16.885,00
E	24.08.2011	2011/18377	Yeni	Dükkan	17	III-B			929	14601	15.530,00
A	15.08.2012	2012/17340	Tadilat	Rezidans Daire+Ofis+Dükkan	1	V-C			46544		46.544,00
B	24.08.2011	2012/17340	Tadilat	Dükkan	348	V-A	21178	743		47793	69.714,00
D	24.08.2011	2012/17340	Tadilat	Dükkan	10	III-B			952	16135	17.087,00
E	24.08.2011	2012/17340	Tadilat	Ofis ve İşyeri	17	III-B			949	12557	13.506,00
A	14.02.2013	2013/2419	Yeniden	Restorantlı ve Restorantsız Otel	1	V-C			46544		46.544,00
B	14.02.2013	2013/2419	Yeniden	Rezidans Daire+Dükkan	348	V-A	21178	743		48748	49.491,00
D	14.02.2013	2013/2419	Yeniden	Dükkan	10	III-B			952	21942	22.894,00
E	14.02.2013	2013/2419	Yeniden	Dükkan	17	III-B			949	14760	15.709,00
A	17.12.2013	2013/16149	Tadilat	Restorantlı ve Restorantsız Otel	1	V-C			46544		46.544,00
B	17.12.2013	2013/16149	Tadilat	Rezidans Daire+Ofis+Dükkan	412	V-A	20708	3289	1854	47230	73.081,00
D	17.12.2013	2013/16149	Tadilat	Dükkan	11	III-B			1643	21251	22.894,00
E	17.12.2013	2013/16149	Tadilat	Dükkan	20	III-B			1501	14208	15.709,00
A	23.12.2014	2014/27658	Tadilat	Ofis ve İşyeri	349	V-A		16548,71		38485,67	55.034,38
A	26.12.2014	2014/12924	Tadilat	Ofis ve İşyeri	349	V-A		16549,23		36582,63	53.131,86
A	20.08.2015	15/17500	Tadilat	Ofis ve İşyeri	349	V-A		16549,23		36582,63	53.131,86
B	20.08.2015	15/17500	Tadilat	Mesken+Ofis+İşyeri	437	V-A	20641,96	5219,55		49344,3	75.205,81
D	20.08.2015	15/17500	Tadilat	Dükkan	11	III-B			1546,67	21347,33	22.894,00
E	20.08.2015	15/17500	Tadilat	Dükkan	26	III-B			1703,53	14656,22	16.359,75

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ											
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A	01.03.2018	17/27347	Tadilat	Ofis ve İşyeri	349	V-A		16549,23		36582,63	53.131,86
B	01.03.2018	17/27347	Tadilat	Mesken+Ofis+İşyeri	437	V-A	20641,96	5219,55		49344,3	75.205,81
D	01.03.2018	17/27347	Tadilat	Dükkan	11	III-B			1546,67	21347,33	22.894,00
E	01.03.2018	17/27347	Tadilat	Dükkan	26	III-B			1703,53	14656,22	16.359,75

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 Olmadığına 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 10.11.2016 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup, ilgili belgeler ekte sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, Finans Caddesi, No:5A dış kapı numarasını alan 20.714,48 m² alana sahip 3317 ada 5 parselde inşa edilmiş olan Sarphan Finanspark projesi kapsamında A Blok'ta 150, B Blok'ta; 29, D Blok'ta;2, E Blok'ta;3 adet bağımsız bölümdür.

A Blok; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 21, 24, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 71, 75, 76, 77, 80, 85, 92, 97, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 113, 117, 123, 124, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 176, 179, 180, 181, 183, 184, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 206, 207, 208, 217, 218, 272, 293, 295, 296, 297, 306, 313, 316, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349,

B Blok; 361, 378, 385, 401, 402, 407, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 434, 436,

D Blok: 1, 3,

E Blok: 1, 2, 24 numaralı bağımsız bölümlerdir.

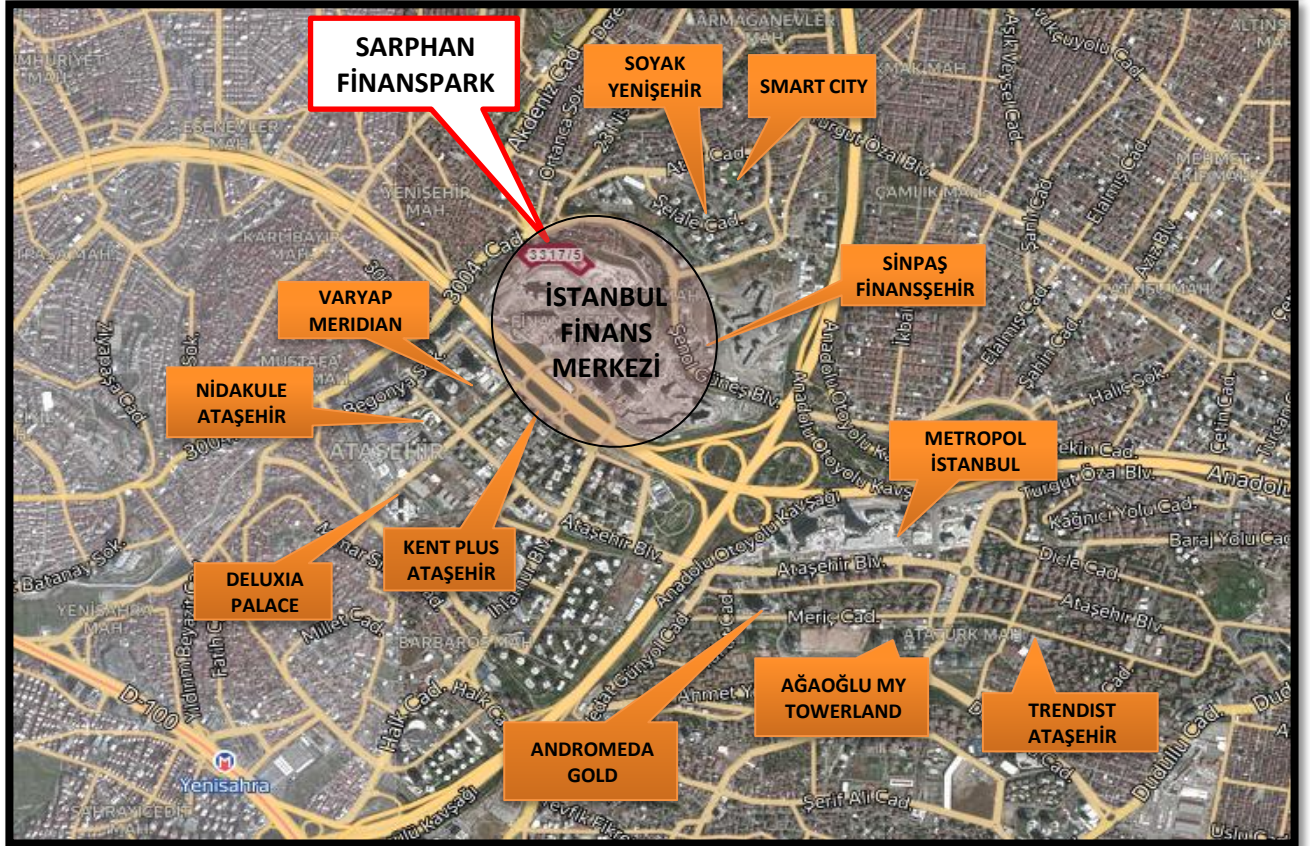
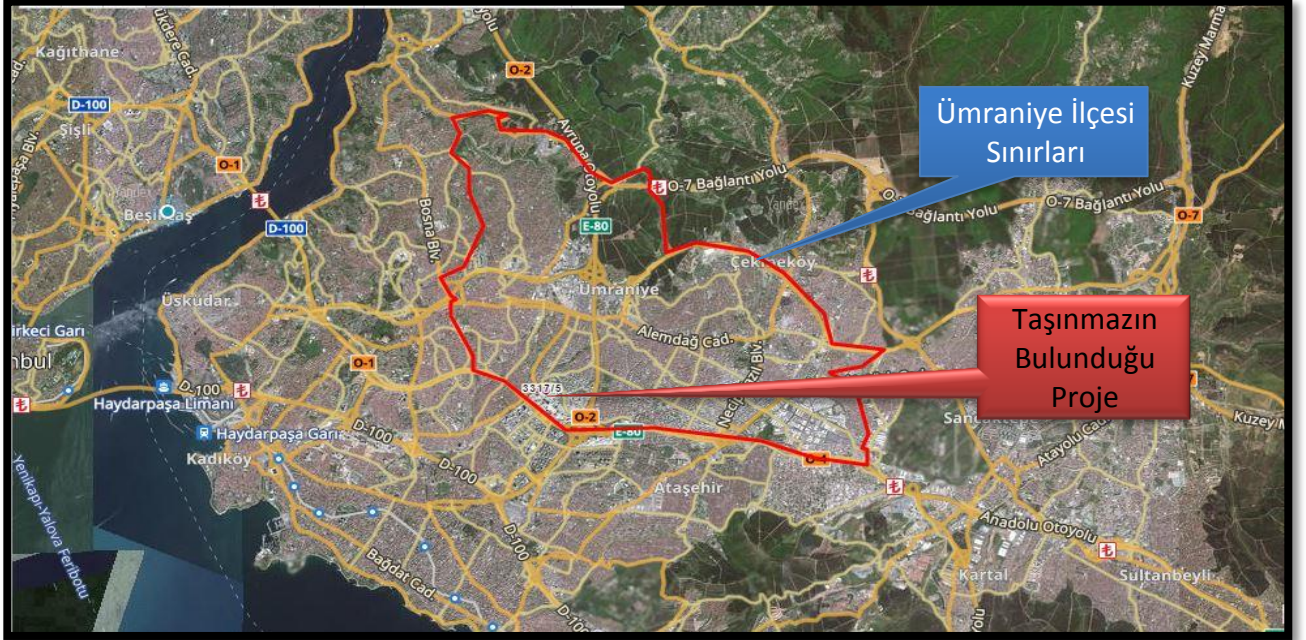
Proje kapsamında toplam A, B, C, D, E, F olmak üzere 6 blok yer almakta olup 969 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 184 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

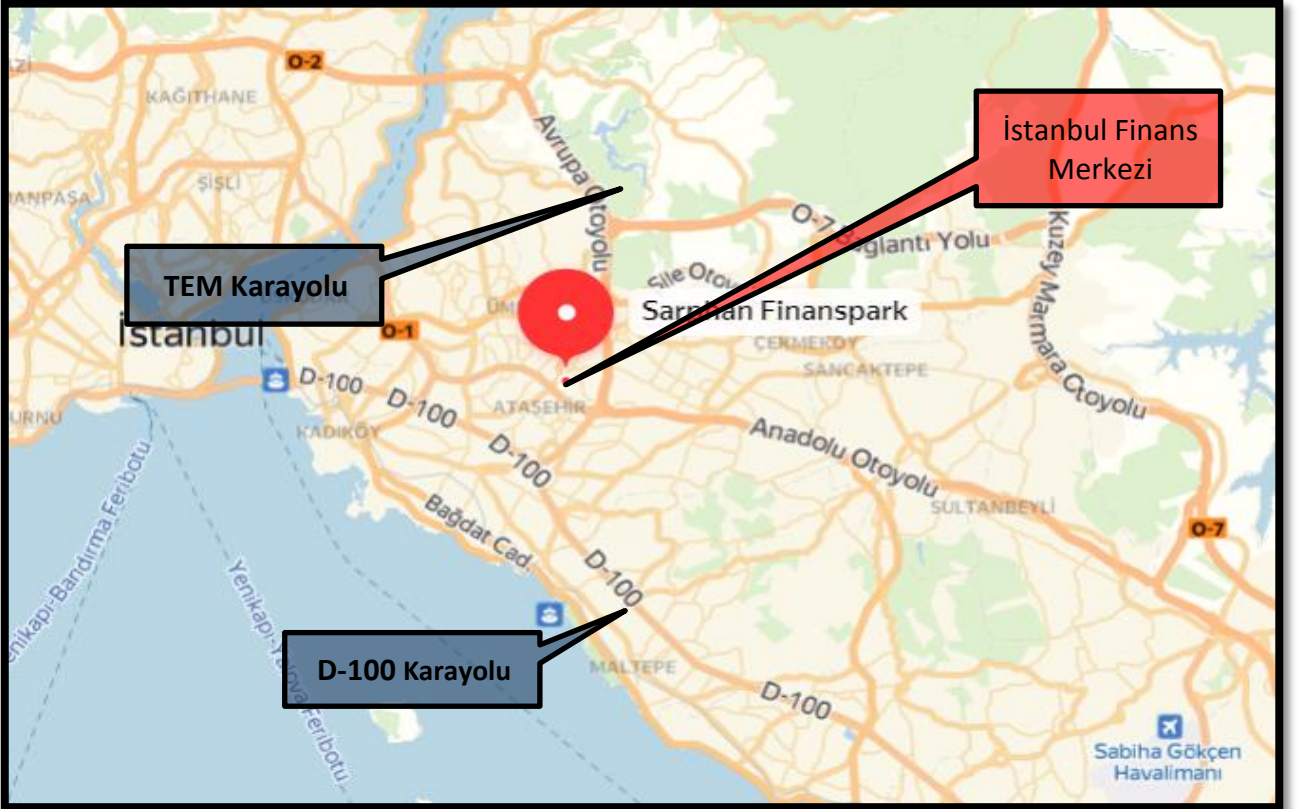
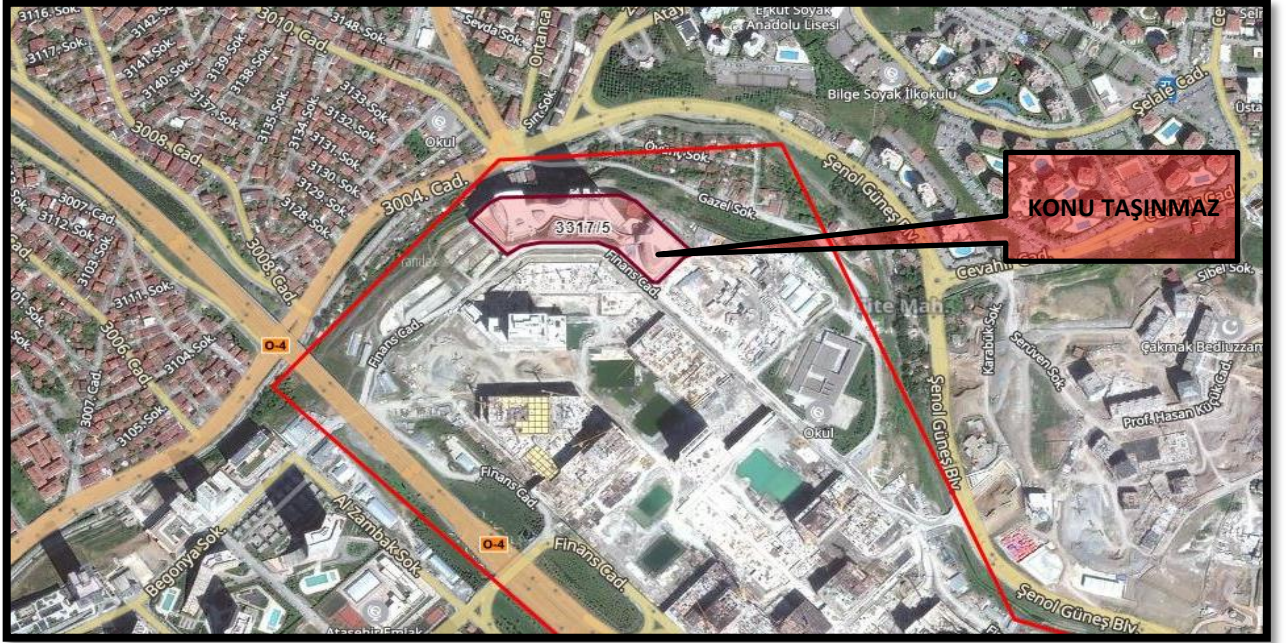
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

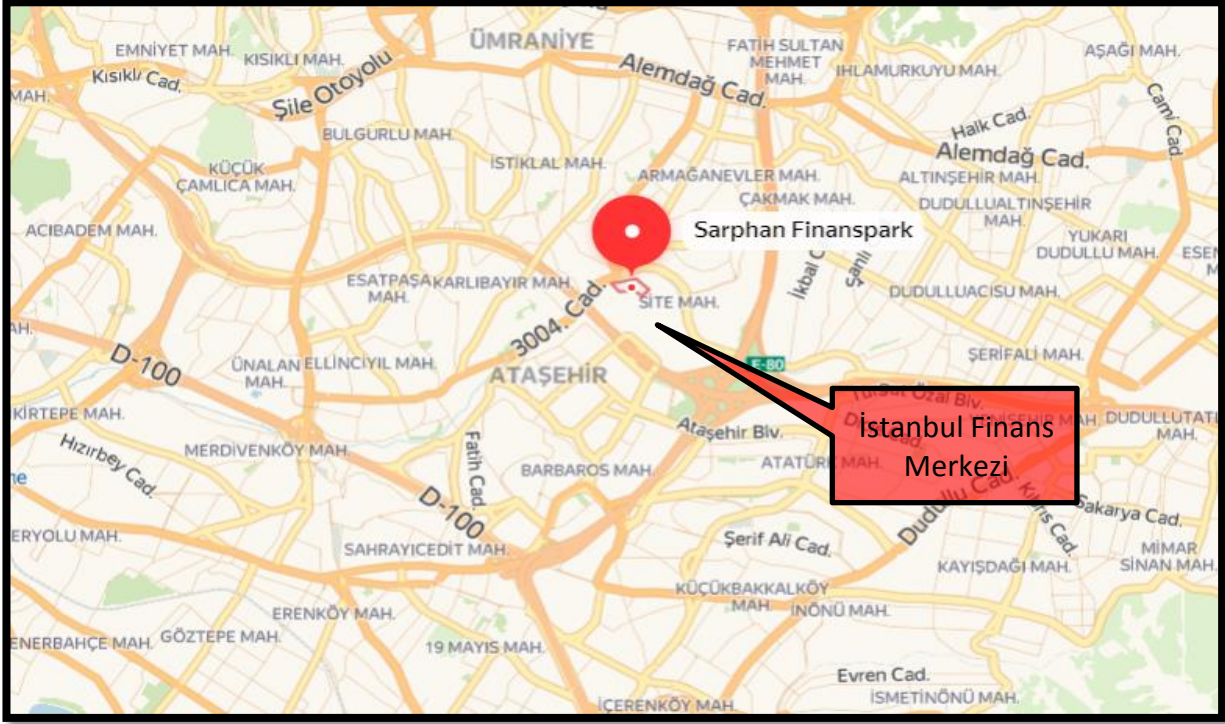
Taşınmaz İstanbul Çevre Yolu'nun batısında, Şenol Güneş Bulvarı'nın güneyinde yer alan İstanbul Finans Merkezi olarak bilinen bölgede yer almaktadır. Bölge son yıllarda hızlı bir gelişim göstermiş olup yakın çevresinde nitelikli, ofis ve konut fonksiyonlu konut siteleri yer almaktadır. Sosyoekonomik olarak üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden eksiksiz istifade etmekte olup ulaşım hususi vasıtalarla sağlanmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Dudullu, Göztepe ve Ümraniye merkezinden Tem bağlantı yolu olan O-4 çevreyolu vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri nispeten sınırlı olup özel araçlarla erişimi rahat durumdadır. E-5 çevreyolu, TEM çevreyolu ve köprü bağlantıları erişimi oldukça rahat durumdadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Sarphan Finanspark Projesi betonarme karkas sistemle ayırık nizamda inşaa edilmiş 6 adet bloktan oluşmaktadır.

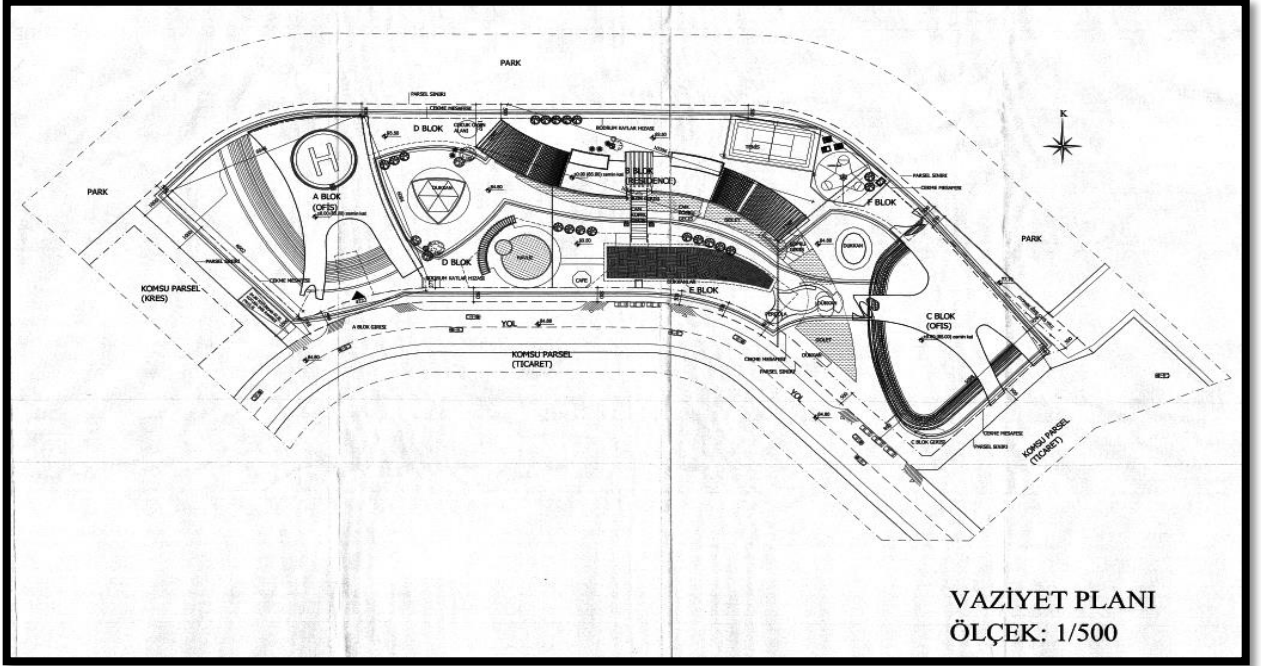
A Blok 7 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Yapının bodrum katlarında otopark, depo, diğer ortak mahaller ve ofis-işyeri bölümleri, zemin katında blok girişi ve dükkan nitelikli bağımsız bölümler ve 12 normal katın her birinde işyeri - ofis olmak üzere toplam 349 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok 10 bodrum kat, zemin kat ve 45 normal kattan oluşmaktadır. Yapının bodrum katlarında otopark, depo, diğer ortak mahaller, 2.bodrum katta; dükkan, 1.bodrum katta; ofis-işyeri bölümleri, zemin katında blok girişi ve dükkan nitelikli bağımsız bölümler ve normal katlarda rezidanslar olmak üzere toplam 356 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D Blok: 8 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Yapının bodrum katlarında otopark, depo, diğer ortak mahaller, 1.bodrum katta; dükkan, zemin katta; 10 adet dükkan olmak üzere toplam 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E Blok: 6 bodrum kat, zemin ve 1.normal kattan oluşmaktadır. Yapının bodrum katlarında otopark, depo, diğer ortak mahaller, 1.bodrum katta; 2 dükkan, zemin katta; 18 adet dükkan, 1.katta; 6 adet dükkan olmak üzere toplam 26 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Blokların dış cepheleri kompozit kaplama, blok giriş kapısı camlı alüminyum motorlu kapı, giriş holünde ve kat hollerinde zeminler granittir.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: VA
Kullanım Amacı	: OFİS - İŞYERİ
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	: GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, **A Blok**; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 21, 24, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 71, 75, 76, 77, 80, 85, 92, 97, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 113, 117, 123, 124, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 176, 179, 180, 181, 183, 184, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 206, 207, 208, 217, 218, 272, 293, 295, 296, 297, 306, 313, 316, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, **B Blok**; 361, 378, 385, 401, 402, 407, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 434, 436, **D Blok**: 1, 3, **E Blok**: 1, 2, 24 numaralı bağımsız bölümlerdir. Ekteki listede bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler belirtilmiştir. Satışa esas brüt alanlar, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen, ortak alandan aldığı paylar dahil brüt alanlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar, niteliklerine göre benzer dekorasyon özellikleri göstermektedir. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin zemin ve tavanları beton, duvarlar astar boyalıdır. Tesisat altyapıları tamamlanmıştır.

Ofis/işyeri nitelikli bağımsız bölümler de zeminler lamine parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiklidir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - 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 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye İlçe nüfusu 2019 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 353.747 kadın (%49,08), 356.533 erkek (%50,02) olmak üzere toplam 710.280'dir. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 5. sıradadır. Mahallelere göre nüfus dağılımı aşağıda tablo halinde çıkarılmıştır. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.

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, alış veriş 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye 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 artırmıştır.

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 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 bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğinin 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 bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğinin oluşabileceği düşünölmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncölüğünde Covid-19 koranavirüs 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. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanyanın ne zamana kadar geçerli olduğu değerleme tarihi itibariyle bilinmemektedir.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğerkredilerin 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 bağılı 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 karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Ümraniye Tapu 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, E-5 çevreyoluna yakın konumdadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.
- * Bölgenin ticari potansiyeli yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Projede komşu parsellerde inşaat faaliyeti devam etmektedir.
- * Bölgede benzer nitelikte arz artış göstermektedir.

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.

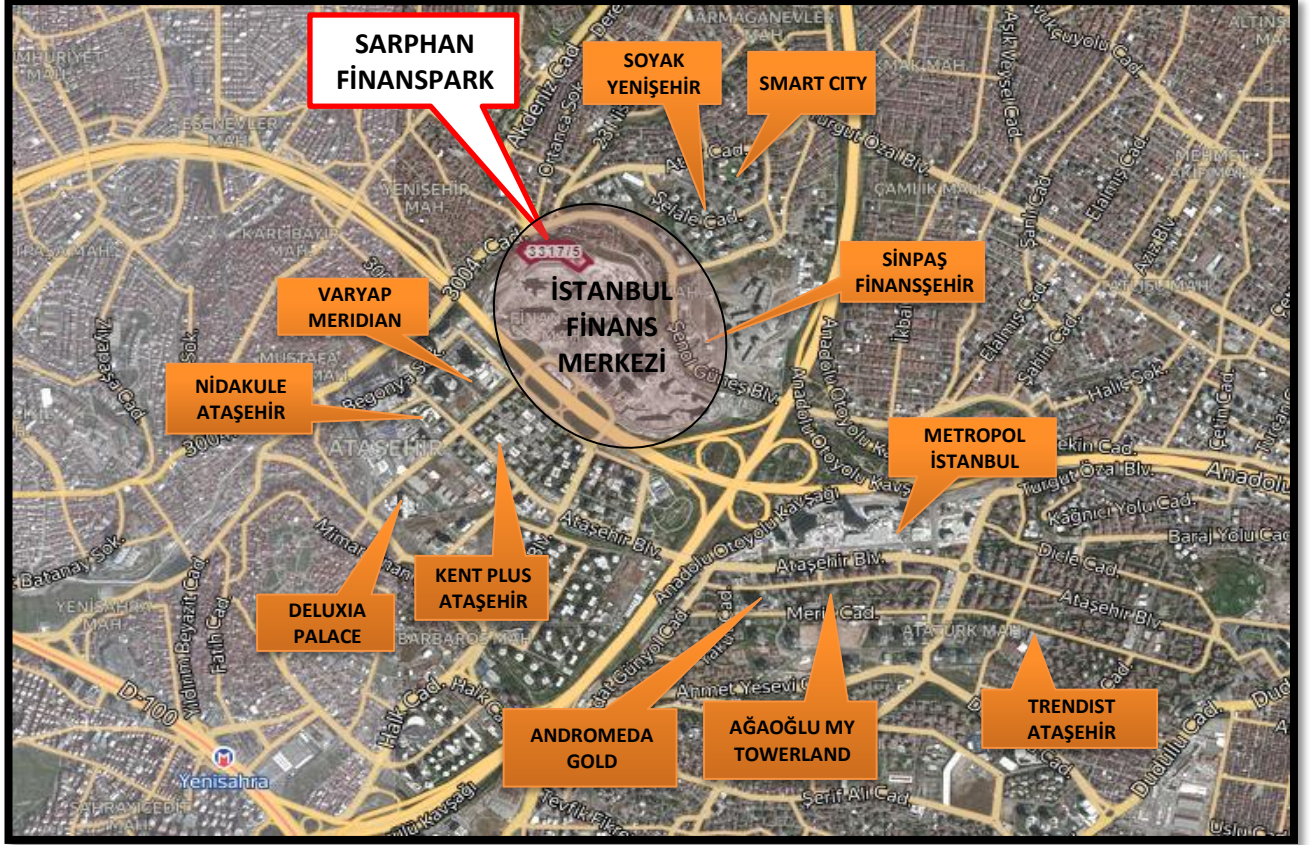
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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 taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



SATILIK-KİRALIK KONUT EMSALLERİ

* SARPAN FİNANSPARK



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX ABC 0 530 824 00 11	1+0 A blok	146m ²	7.000 TL	48 TL/m ²
Ataşehir Ata Gayrimenkul 0 532637 28 25	1+1 10. kat	64m ²	2.000 TL	31 TL/m ²
Teamwork Pro RealEstate 0 532 511 53 22	1+1 A blok	150m ²	6.500 TL	43 TL/m ²
Ortalama				43,06 TL/m²
Remax Cadde 0 216 355 70 60	1+0 27. kat	47m ²	450.000 TL	9.574 TL/m ²
Smart Invest 0 215 225 07 48	1+1 4.kat	70m ²	720.000 TL	10.286 TL/m ²
Ortalama				10.000,00 TL/m²

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ABC Gold Team 0 545 518 58 99	1+1 6. kat	70m ²	2.900 TL	41 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 216 455 35 35	1+1 9. kat	105m ²	4.200 TL	40 TL/m ²
Coldwell Banker Beyaz 0 545 343 56 50	1+1 9. kat	91m ²	3.800 TL	42 TL/m ²
Ortalama				40,98 TL/m²
Finanspark Gayrimenkul 0 216 456 39 40	3+1 20.kat	197m ²	3.350.000 TL	17.005 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 216 455 35 35	1+1 23. kat	103m ²	1.350.000 TL	13.107 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 216 455 35 35	2+1 1. kat	128m ²	1.675.000 TL	13.086 TL/m ²
Ortalama				14.894,86 TL/m²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 5 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 216 577 51 50	3+1 7. kat	117m ²	3.600 TL	31 TL/m ²
Key Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 539 457 09 06	3+1 9. kat	145m ²	4.100 TL	28 TL/m ²
Remax ABC 0 532 613 86 38	1+1 3. kat	136m ²	4.400 TL	32 TL/m ²
Ortalama				30,40 TL/m²
Nuray Özden Gayrimenkul 0 216 969 65 44	4+1 13. kat	220m ²	2.750.000 TL	12.500 TL/m ²
Ortalama				12.500,00 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Gayrimenkul 0 532 448 23 18	1+1 6. kat	90m ²	3.500 TL	39 TL/m ²
Coldwell Banker Beyaz 0 533 660 02 13	2+1 30. kat	120m ²	4.500 TL	38 TL/m ²
Queen Emlak 0 535 243 74 54	3+1 32. kat	185m ²	6.600 TL	36 TL/m ²
Ortalama				36,96 TL/m²
Century 21 Ece Emlak 0 216 464 24 40	3+1 12. kat	200m ²	2.650.000 TL	13.250 TL/m ²
Invest Gold Team 0 545 518 58 99	1+1 30+	80m ²	895.000 TL	11.188 TL/m ²
Platin Ataşehir 0 216 504 13 31	1+0 30+	55m ²	515.000 TL	9.364 TL/m ²
Ortalama				12.119,40 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Metropolist Gayrimenkul 0 552 541 82 92	1+1 5. kat	77m ²	3.500 TL	45 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 552 541 82 92	1+1 32. kat	70m ²	2.750 TL	39 TL/m ²
Aşkın Emlak Ofisi 0 533 660 02 13	2+1 12. kat	120m ²	5.000 TL	42 TL/m ²
Ortalama				42,13 TL/m²
Mungan Gayrimenkul 0 216 504 23 95	2+1 10. kat	100m ²	1.330.000 TL	13.300 TL/m ²
Remax City 0 216 310 54 54	2+1 15. kat	71m ²	915.000 TL	12.887 TL/m ²
Prestige TR 0 216 456 46 00	4+1 22. kat	237m ²	3.450.000 TL	14.557 TL/m ²
Ortalama				13.958,33 TL/m²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Crty Global Real Estate 0 542 532 61 67	1+1 22. kat	68m ²	2.500 TL	37 TL/m ²
Ataşehir Asedas Emlak 0 549 455 15 00	2+1 20. kat	120m ²	3.700 TL	31 TL/m ²
Crty Global Real Estate 0 542 532 61 67	3+1 12. kat	144m ²	4.600 TL	32 TL/m ²
Ortalama				32,53 TL/m²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kent Plus Ataşehir 0 553 136 17 17	1+1 16. kat	60m ²	1.500 TL	25 TL/m ²
Kent Plus Ataşehir 0 553 136 17 17	2+1 8. kat	110m ²	2.600 TL	24 TL/m ²
Koçhan Gayrimenkul 0 534 884 06 73	3+1 12. kat	158m ²	5.500 TL	35 TL/m ²
Ortalama				29,27 TL/m²

* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reha Medin Emlak Hizmetleri Soyak Yenişehir 0 536 314 62 66	1+1 2. kat	68m ²	1.700 TL	25 TL/m ²
Turyap Çekmeköy Mimar Sinan Temsilciliği 0 533 546 80 71	2+1 5. kat	110m ²	2.500 TL	23 TL/m ²
Uydukent Emlak 0 532 211 95 93	3+1 6. kat	121m ²	3.450 TL	29 TL/m ²
Ortalama				25,59 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir Danışmanlık 0 542 835 78 59	A Blok 1+0 1. kat	38m ²	1.700 TL	45 TL/m ²
Urban Real Estate 0 532 421 36 20	C Blok 1+0 1. kat	105m ²	2.500 TL	24 TL/m ²
Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0 530 824 00 11	A Blok 1+0 11. kat	146m ²	7.000 TL	48 TL/m ²
Ortalama				38,75 TL/m²
Rem Türkiye 0 216 460 22 00	1+0	85m ²	1.500.000 TL	17.647 TL/m ²
Yapı 1461 0216 481 14 61	1+0	70m ²	1.250.000 TL	17.857 TL/m ²
Demand Grup 0 533 341 34 34	1+0	63m ²	1.350.000 TL	21.429 TL/m ²
Ortalama				18.807,34 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kule Yatırım 0 533 477 61 39	1+1 40. kat	80m ²	3.100 TL	39 TL/m ²
Stil Gayrimenkul Danışmanlık 0 555 759 76 06	1+1 5. kat	100m ²	4.000 TL	40 TL/m ²
Perek Emlak 0 538 356 41 71	1+0 10. kat	60m ²	2.400 TL	40 TL/m ²
Ortalama				39,58 TL/m²
Kule Yatırım 0 533 477 61 39	4+2	323m ²	4.750.000 TL	14.706 TL/m ²
Loft Proje Gayrimenkul 0 530 075 73 97	1+0	76m ²	790.000 TL	10.395 TL/m ²
Kule Yatırım 0 533 477 61 39	2+1	115m ²	1.525.000 TL	13.261 TL/m ²
Ortalama				13.745,14 TL/m²

* **UPHILL COURT TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gayrimenkul Uzmanı 0 533 449 33 97	4,5+1 21. kat	250m ²	14.000 TL	56 TL/m ²
Ortalama				56,00 TL/m²
Millenium Group 0 539 663 08 68	3+1	136m ²	1.800.000 TL	13.235 TL/m ²
Ortalama				13.235,29 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup home ofis olarak pazarlanan taşınmazlar mevcuttur.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kule Yatırım 0 533 477 61 39	2+1 10. kat	74m ²	3.150 TL	43 TL/m ²
Ataşehir World 0 541 858 34 34	1+1 1. kat	92m ²	3.900 TL	42 TL/m ²
Hüryap Ataşehir 0 532 665 00 97	5+1 6. kat	153m ²	7.000 TL	46 TL/m ²
Ortalama				44,04 TL/m²
Prestige TR 0 216 456 46 00	1+1	82m ²	900.000 TL	10.976 TL/m ²
Prestige TR 0 216 456 46 00	1+1	78m ²	785.000 TL	10.064 TL/m ²
Ortalama				10.531,25 TL/m²

* **DELUXIA PALACE**



Batı Ataşehirde yer alan, Deluxia Palace; 23.200 m2 arsa alanı üzerinde, 482 adet konuttan oluşmaktadır. Teknik Yapı projesi olup 2. el satışlarda ofis kullanımlı olarak pazarlanan taşınmazlar bulunmaktadır.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Fahri Durman Gayrimenkul Danışmanlık 0 532 666 49 53	1+1 16. kat	60m ²	2.350 TL	39 TL/m ²
Turyap Batı Ataşehir 0 530 950 69 54	2+1 3. kat	100m ²	3.650 TL	37 TL/m ²
Ataşehir Danışmanlık 0 542 835 78 59	3+1 3. kat	140m ²	5.000 TL	36 TL/m ²
Ortalama				36,67 TL/m²
Millenium Group 0 539 663 08 68	1+0	40m ²	415.000 TL	10.375 TL/m ²
Millenium Group 0 539 663 08 68	1+0	38m ²	415.000 TL	10.921 TL/m ²
Ortalama				10.785,90 TL/m²

SATILIK - KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 Coldwell Banker

Tel 0216 360 70 80

Sarphan Finanspark'ta çift cepheli, 178 m2 alanlı olarak pazarlanan giriş kat dükkan için 6.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 178 .-M² 6.500.000 .-TL 36.517 .-TL/M²

2 Remax Müjde

Tel 0216 363 85 85

Sarphan Finanspark'ta depolu 220 m2 alanlı olarak pazarlanan giriş kat dükkan için 6.650.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 220 .-M² 6.650.000 .-TL 30.227 .-TL/M²

3 Altın Emlak

Tel 0212 687 66 88

Varyap Meridian'da kiracılı 178 m2 kapalı alan 159 m2 açık alan olmak üzere 337 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan için 11.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 337 .-M² 11.000.000 .-TL 32.641 .-TL/M²

4 Huryap Ataşehir

Tel 0216 456 97 97

Varyap Meridian'da kiracılı 250 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 250 .-M² 7.500.000 .-TL 30.000 .-TL/M²

5 Smart Invest Gayrimenkul ve Yönetim Danışmanlık

Tel 0216 290 67 77

Ataşehir Nidakule projesinde yer alan, cadde cepheli 500m² (116m² üst kat+150m² giriş+220m² alt kat+14 m² depo) alanlı, ayrıca 22m² ön kullanımı bulunan dükkan aylık 32.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	32.000 .-TL	64 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6 Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı

Tel 0 530 824 00 11

Ataşehir Nidakule projesinde yer alan, cadde cepheli 382m² (95m² üst kat+117m² giriş+157m² alt kat+13 m² depo) alanlı, ayrıca 35m² ön kullanımı bulunan dükkan aylık 31.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	382 .-M ²	31.500 .-TL	82 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Hüryap Ataşehir

Tel 0216 456 97 97

Varyap Meridian'da yer alan, cadde cepheli 210m² alanlı, ayrıca 48m² kış bahçesi bulunan dükkan aylık 30.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	210 .-M ²	30.000 .-TL	143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Hüryap Ataşehir

Tel 0216 456 97 97

Ağaoğlu My Office projesinde yer alan, 500m² (330m² giriş+170m² asma kat) alanlı, ayrıca 100m² ön kullanımı bulunan dükkan aylık 33.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	36.000 .-TL	72 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

9 Remax Lotus Gayrimenkul

Tel 0 532 211 88 18

Sarphan Finanspark projesinde yer alan, 300m²(150m² giriş kat,150m² depo) alanlı dükkan aylık 12.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	12.500 .-TL	42 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

10 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel 0 532 241 02 16

Sarphan Finanspark projesinde yer alan, A blok girişinde konumlu cadde cephe, 178m² alanlı dükkan aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 178 .-M² 20.000 .-TL 112 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde lüks, nitelikli projelerde yer alan taşınmazlar bulunmaktadır. Ofis projelerinin yanı sıra konut projeleri içerisinde de home-ofis olarak pazarlamaların olduğu ve kullanımlarında ofise çevrildiği görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların ofis bloğunda bulunup bulunmaması, konumu, içerisinde bulunduğu projenin niteliği gibi özelliklere farklı birim metrekare fiyatlarına pazarlandığı anlaşılmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın değer takdirinde satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

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 bulunulmaktadır.

		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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS B Blok 426 B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Varyap Meridyan	Metropol İstanbul	Deluxia Palace
KİRALAMA FİYATI		4.750.000	900.000	415.000
KİRALAMA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	90,03	323	82	40
BİRİM M ² DEĞERİ		14.706	10.976	10.375
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	1.BODRUM			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
FONKSİYON		KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
MANZARA		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	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		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		42%	29%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.800	20.896	14.159	12.346

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS B Blok 426 B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Varyap Meridyan	Metropol İstanbul	Deluxia Palace
KİRALAMA FİYATI		3.100	3.150	3.650
KİRALAMA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	90,03	80	74	100
BİRİM M ² DEĞERİ		39	43	37
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1.BODRUM	40.kat	10.kat	16.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
FONKSİYON		KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
MANZARA		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%
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		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		9%	19%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	45	42	51	43

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN- A Blok 21 B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
KİRALAMA FİYATI		6.500.000	6.650.000	11.000.000
KİRALAMA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	294,15	178 36.517	220 30.227	337 32.641
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -8%	BENZER 0%
KAT	Zemin		DEPOLU ORTA KÖTÜ	
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	10%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				AÇIK ALAN
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -11%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-19%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.800	21.764	24.605	19.030

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN- A Blok 21 B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-7	E-10
KİRALAMA FİYATI		32.000	30.000	20.000
KİRALAMA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	294,15	500 64	210 143	178 112
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT	Zemin	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER			ÖN KULLANIM	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	73	61	85	73

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 gayrimenkulün 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 ulaşmaya 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 ofis kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

184 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	238.140.929 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 taşınmazların 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 ulaşmaya 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

Müşterinin talebi üzerine değerlendirme konusu 184 adet taşınmazın değer tespiti yapılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

184 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	238.140.929 TL
---	-----------------------

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 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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

184 adet taşınmaz için kira değeri analizi yapılmış olup, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre her bir bağımsız bölüm için kira değeri Ek tablolarda gösterilmiştir. 184 adet taşınmazın toplam kira bedeli aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi öngörülmüştür.

184 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-.TL)	737.779 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.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında 6.5.9 - 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 taşınmazların 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;

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

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 184 Adet bağımsız bölümün;

18.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

238.140.929 .-TL

(İki Yüz Otuz Sekiz Milyon Yüz Kırk Bin Dokuz Yüz Yirmi Sekiz Türk Lirası, Elli Dokuz Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

280.042.686 .-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: 405453