



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Yalı_Ataköy_1_Adet_Daire
Bakırköy / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/089

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------------------------|--|
| Değerlemeyi Talep Eden | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | : 24 Aralık 2019 tarih ve 089 kayıt no'lu |
| Değerleme Tarihi | : 30 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Raporlama Süresi | : 1 iş günü |
| Rapor No | : 2019/EMLAKGYO/089 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | : Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

GAYRİMENKULÜN AİT BİLGİLER

| | |
|---------------------------------------|---|
| Gayrimenkulün Adresi | : Yalı Ataköy Sitesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, No: 4/3, B2 Blok, Kat: 4, Daire: 22, Bakırköy/İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde yer alan 564 ada, 186 no'lu parselde kayıtlı B2 Blok'un, 4. Normal katında bulunan 22 no'lu bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Tapu İncelemesi | : Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. |
| İmar Durumu | : 1/1000 ölçekli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi+Yat Limanı Mevzii İmar Planı'nda "E: 2,00 - H _{max} : 72 m" yapılaşma şartlarında "Turizm ve Rekreasyon Alanı" lejandına sahiptir. |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Apart ünite |

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

Pazar Değeri

4.740.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3.2. | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.1. | MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 4.2. | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.2.1. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ..... | 6 |
| 4.2.2. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 7 |
| 4.3. | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 4.3.1. | İMAR DURUMU BİLGİLERİ | 7 |
| 4.3.2. | ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ | 8 |
| 4.3.3. | İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 8 |
| 4.4. | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.4.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.4.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.5. | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 9 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER | 9 |
| 5.1. | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 9 |
| 5.2. | B2 BLOK TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ..... | 10 |
| 5.3. | BLOĞUN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 10 |
| 5.4. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 11 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 11 |
| 6.1. | EKONOMİK GÖRÜNÜM | 11 |
| 6.2. | BÖLGE ANALİZİ | 15 |
| 6.3. | PİYASA ARAŞTIRMASI | 16 |
| 6.4. | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 17 |
| 7. BÖLÜM | DEĞERLEME SÜRECİ..... | 17 |
| 7.1. | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 17 |
| 7.2. | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ | 20 |
| 8. BÖLÜM | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | 20 |
| 8.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 20 |
| 9. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 21 |
| 9.1. | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 21 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ | 22 |

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Yalı Ataköy Sitesi,
Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi,
No: 4/3, B2 Blok, Kat: 4, Daire: 22,
Başakşehir/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 24 Aralık 2019 tarih ve 089 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 30 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/089
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden; değerlemeye konu taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

| | |
|-----------------------------------|---|
| SAHİBİ | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : İstanbul |
| İLÇESİ | : Bakırköy |
| MAHALLESİ | : Zeytinlik |
| PAFTA NO | : --- |
| ADA NO | : 564 |
| PARSEL NO | : 186 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : 2 Bodrum + 1 Zemin+ 19 Normal Katlı A1, A2, B1 ve B2 Blok ile 3 Bodrum + 1 Zemin + 18 Normal Katlı C Blok Betonarme Binalar ve Arsası (*) |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 72.864,34 m ² |
| BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ | : Apart Ünite |
| ARSA PAYI | : 171/101577 |
| BLOK NO | : B2 |
| KAT NO | : 4 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | : 22 |
| YEVMIYE NO | : 10924 |
| CİLT NO | : 113 |
| SAYFA NO | : 11153 |
| TAPU TARİHİ | : 12.09.2019 |

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

24.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı değişikliği: 07.12.2015 tarihli. (11.12.2015 tarih ve 13369 yevmiye no ile)
- Eklenti: Garaj: B2 Blok 22 No'lu Depo (14.02.2013 tarih ve 1812 yevmiye no ile)

Serhler bölümü:

- 1699 no'lu trafo merkezi yeri ve kablo geçiş güzergahı için 08.03.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığı 1,-TL bedelle ve 99.yıl müddetle TEDAŞ lehine kira serhi. (21.03.2011 tarih ve 3331 yevmiye no ile)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (16.06.2014 tarih ve 6853 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü:

- Bu parsel aleyhine 564 ada 160 parsel lehine 12 m genişliğinde D=2.187,13 m² yüzölçümlü daimi irtifak hakkı vardır. (22.04.2009 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- Bu parsel aleyhine krokisinde F=3.835,70 m² yüzölçümlü kısımda yol olarak daimi irtifak hakkı mevcuttur. (03.05.2011 tarih ve 5275 yevmiye no ile)

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

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

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

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

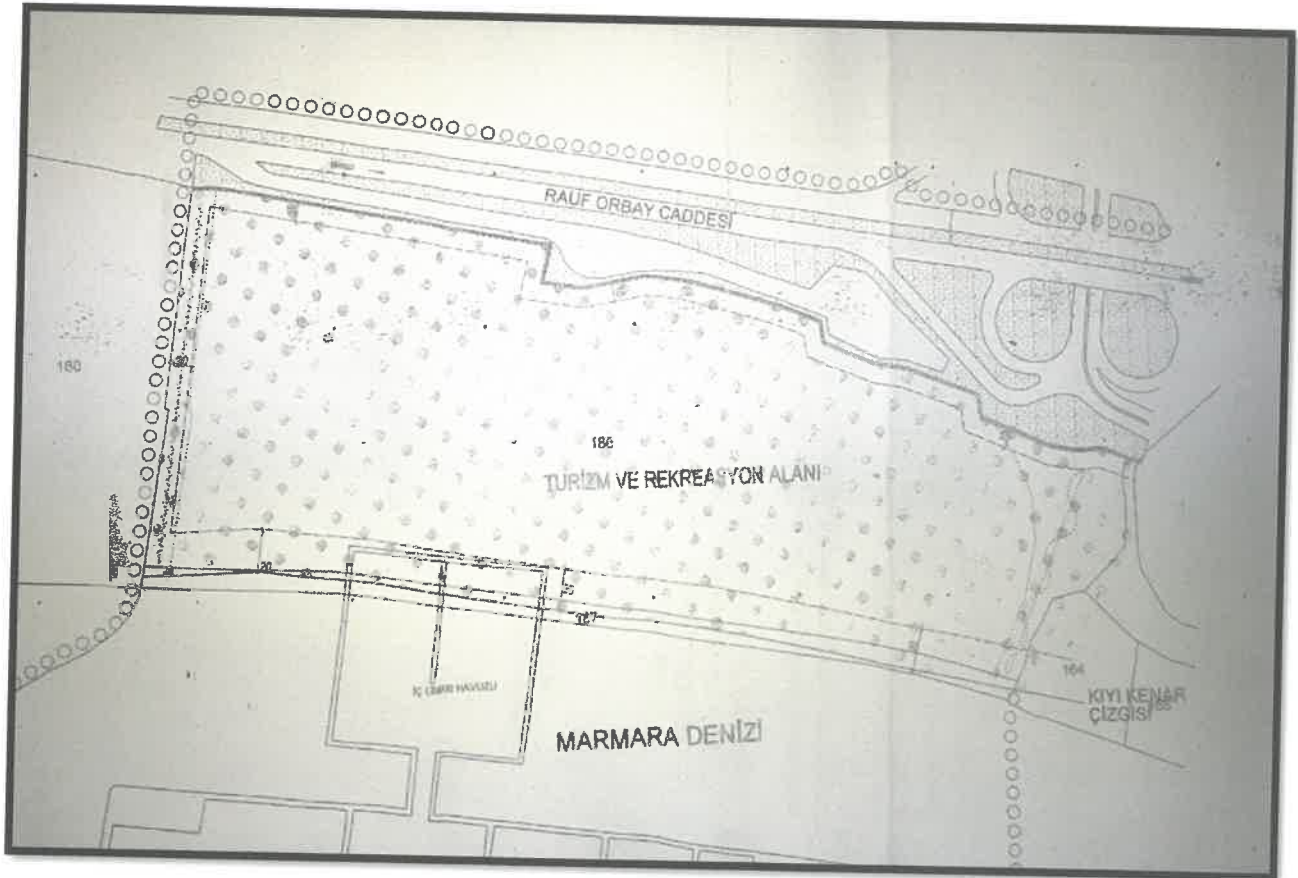
4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin 14.08.1997 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi + Yat Limanı Mevzii İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Parselin fonksiyon ve yapılaşma koşulları detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | LEJAND | YAPILAŞMA ŞARTLARI |
|-----------------|----------------------------|---|
| 564 / 186 | Turizm ve Rekreasyon Alanı | Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : 72,00 m |

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



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemesi talep edilen dairenin bulunduğu bloğun yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

| BLOK NO | YAPI RUHSATI TARİHİ / NO'SU | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO'SU | BAĞ. BÖL. ADEDİ | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) | YAPI SINIFI |
|---------|-----------------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-------------|
| B2 | 06.02.2013 / 444-D | 16.12.2015 – 58472B2 | 100 | 43.066,51 | IV-A |

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

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemelerde Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 18-2 pafta 564 ada 174 parsel sayılı (yeni 186 parsel) sayılı yer ile ilgili olarak 01.12.2011 tarih ve 5934 sayılı yapı ruhsatının iptali talebi ile açılan davada Mahkeme red kararına karşı davacı tarafından temyiz yoluna gidilmesi neticesinde Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 2014/101108 E. 2019/6084 K. Sayılı 19.06.2019 günlü kararı ile yerel mahkemenin kararının bozulmasına karar vermiş ve davacının temyiz istemini kabul etmiştir. Bakırköy Belediyesi Hukuk Servisi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu davanın temyizde olduğu ve henüz kesinleşmiş bir kararının bulunmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu dava süreci içerisinde söz konusu proje için alınmış olan 06.02.2013 tarih ve 444-D no'lu yapı ruhsatı ile 16.12.2015 tarih ve 58472B2 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlendirme konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliğin bulunduğu tespit edilmiştir.

- Taşınmaz 31.12.2015 tarih ve 14516 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 12.09.2019 tarih ve 10924 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde konumlu Yalı Ataköy Sitesi bünyesindeki 4/3 kapı numaralı B2 Blok'un 4. normal katında yer alan 22 no'lu bağımsız bölüm numaralı dairedir.

Taşınmazın konumlandığı Yalı Ataköy Sitesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde Yeşilköy-Bakırköy istikametinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı sitenin yakın çevresinde Galeria Alışveriş Merkezi, Sheraton İstanbul Ataköy, İDO Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi, Ataköy Marina ve Sea Pearl Ataköy, Ataköy Konakları Projeleri ile çok katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Bölge, orta ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgedeki düzenli yapılaşma, aktif bir site içerisinde yer alması, deniz manzarasına sahip olması ve ana arterlere yakın olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. B2 BLOK TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| YAPI TARZI | Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | Ayrık (Blok) |
| BLOĞUN İNŞAAT ALANI (*) | 43.066,51 m ² |
| ELEKTRİK | Şebeke |
| JENERATÖR | Mevcut |
| DOĞALGAZ | Mevcut |
| ASANSÖR | Mevcut |
| SU-KANALİZASYON | Şebeke |
| HİDROFOR | Mevcut |
| GÜVENLİK | Mevcut |
| YANGIN İHBAR SİSTEMİ | Mevcut |
| YANGIN SÖNDÜRME TES. | Mevcut |
| YANGIN MERDİVENİ | Mevcut |
| OTOPARK | Mevcut |

(*) Bloğun inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgesinden edinilmiştir.

5.3. BLOĞUN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Yalı Ataköy Sitesi, 72.864,34 m² yüzölçümlü, 564 ada, 186 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde A1, A2, B1, B2 ve C Blok olmak üzere toplam 5 blokta 583 adet apart ünite ve ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerlemesi talep edilen taşınmazın konumlandığı blokun genel özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| Blok No | İnşaat Alanı (m ²) | B.B. Adedi | Toplam Kat Adedi |
|---------|--------------------------------|------------|------------------|
| B2 | 43.066,51 | 100 | 22 |

- Rapor konusu bağımsız bölümün net alanı ve brüt alanı; aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Ayrıca tapu sicil müdürlüğünde taşınmazın konumlandığı bloğun mimari projesi incelenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir.

| Blok No | Bağ. Böl. No | Kat No | Niteliği | Tipi | Net Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²) |
|---------|--------------|--------|-------------|------|----------------------------|-----------------------------|
| B2 | 22 | 4 | Apart Ünite | 3+1 | 170,80 | 214 |

- Zemin ve odalarda zeminler parke kaplı, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Diğer tüm hacimlerde zeminler seramik kaplıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. İç kapılar ahşap, dış kapı çelik, pencere doğramaları ise PVC'den mamuldür.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "apart ünite" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

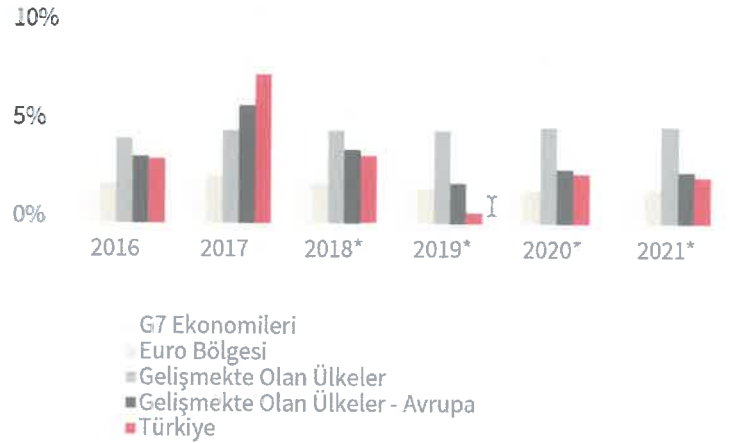
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

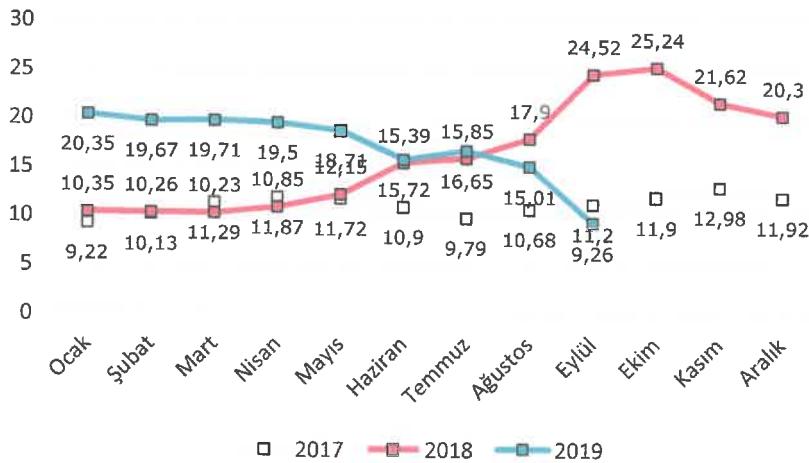
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.

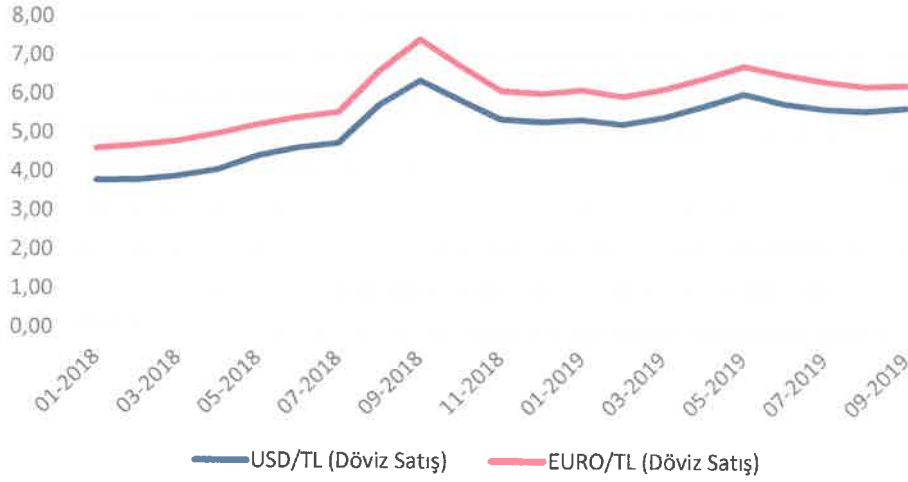


Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle

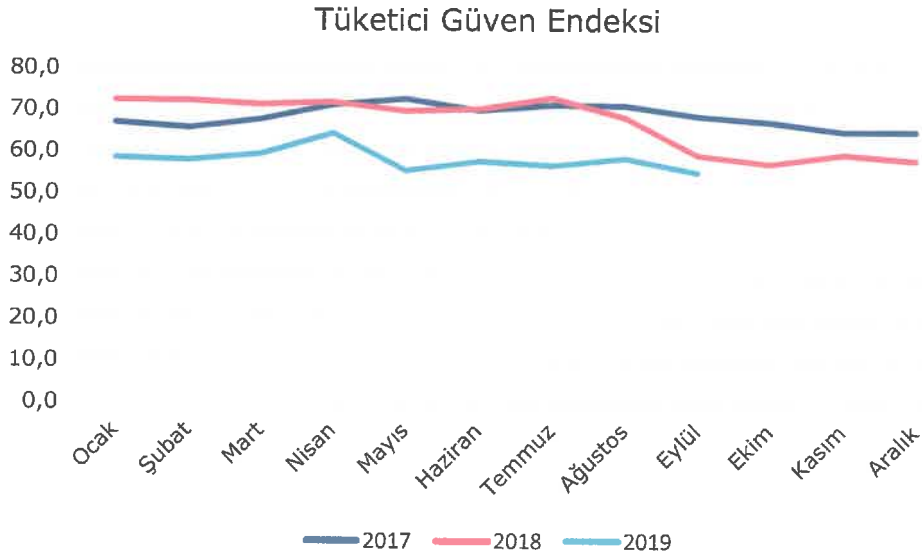
yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796

adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlenen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma

alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle Mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAKIRKÖY İLÇESİ

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

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur.

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

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

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

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

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

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

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda

kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 222.668 kişidir

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. SATILIK DAİRELER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Yalı Ataköy Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 6. katındaki 112 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire 2.700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 24.110,-TL) İlgili tel: 0212 661 83 80
- 2) Yalı Ataköy Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 13. katındaki 305 m² alanlı olarak pazarlanan 5+1 daire 10.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 34.430,-TL) İlgili tel: 0212 560 88 88
- 3) Yalı Ataköy Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 17. katındaki 259 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 6.900.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 26.640,-TL) İlgili tel: 0212 661 61 24
- 4) Yalı Ataköy Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 2. katındaki 259 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 27.030,-TL) İlgili tel: 0212 661 61 24

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer alması,
- Sahip olduğu deniz manzarası,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

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

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

8.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Bu yöntemde; taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık daire emsalleri; taşınmaz için konum, inşaat kalitesi, tip ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

| PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|-----------------|-----|---------|---------------|------------------|
| Emsaller | m ² Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Tip | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1 | 24.110 | 0% | 0% | 5% | -5% | -15% | 20.490 |
| Emsal 2 | 34.430 | -10% | 0% | -5% | 5% | -20% | 23.960 |
| Emsal 3 | 26.640 | -10% | 0% | 0% | 5% | -15% | 21.310 |
| Emsal 4 | 27.030 | 0% | 0% | 0% | 5% | -20% | 22.850 |
| Ortalama | | | | | | | 22.150 |

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.1. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum ve konumlandıkları kat göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve kattaki konum kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin tip kriterinde; daire tipi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüküğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PAZAR DEĞERİ | | |
|------------------------------|--|---------------------------------|
| BRÜT ALANI (M ²) | m ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 214 | 22.150 | 4.740.000 |

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri için **4.740.000,-TL (Dörtmilyonyedüzyüksekbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD | EURO |
|---------------------|-----------|---------|---------|
| PAZAR DEĞERİ | 4.740.000 | 797.000 | 711.000 |

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 5.119.200,-TL'dir. 21.03.2019 tarih ve 30721 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 843 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile KDV oranı %8 alınmıştır

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 30 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- Vaziyet Planı ve Kat Planı
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri