



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



Dumankaya Miks\_21 Adet Bağımsız Bölüm  
Küçükçekmece / İSTANBUL  
2018/EMLAKGYO/079

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 11 Aralık 2018 tarih ve 079 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 21 Aralık 2018
<b>Raporlama Süresi</b>	: 25 Aralık 2018
<b>Rapor No</b>	: 2 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2018/EMLAKGYO/079
<b>Raporun Konusu/Amacı</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Atakent Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Dumankaya Miks Sitesi, No: 48, B Blok, 13 adet dükkan, B1 Blok, 3 adet ofis, B3 Blok, 1 adet dükkan, C Blok, 4 adet dükkan, Küçükçekmece / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 27.737,16 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 11 no'lu parselde kayıtlı, B Blok, 13 adet, B1 Blok, 3 adet, B3 Blok, 1 adet ve C Blok, 4 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Rekreasyon Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,10, KAKS: 0,15 ve H <sub>maks</sub> : 15,50 m."
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Dükkan ve ofis

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

<b>Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri</b>	<b>22.615.560,-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri</b>	<b>22.844.000,-TL</b>

**Not:** Takdir edilen değerler Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan bağımsız bölüm için hazırlanmış olup taşınmaza ait bilgiler rapor içerisinde "4.1. Mülkiyet Durumu" başlığı altında açıklanmıştır.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	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 TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	10
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	10
5.4.	BLOKLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	11
5.5.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ .....	12
5.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	16
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	19
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	21
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
9. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	23
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	23
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	24

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Atakent Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Dumankaya Miks Sitesi, No: 48, B Blok, 13 adet dükkan, B1 Blok, 3 adet ofis, B3 Blok, 1 adet dükkan, C Blok, 4 adet dükkan, Küçükçekmece / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 11 Aralık 2018 tarih ve 079 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 25 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/079
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda 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 ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	: Halkalı
<b>ADA NO</b>	: 800
<b>PARSEL NO</b>	: 11
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 27.737,16 m <sup>2</sup>
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 20773
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 03.07.2013

(\*) Parsel üzerinde inşa edilen proje için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

DEĞERLEMESİNE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	B	1	1.BODRUM	DÜKKAN	12075/5464200	532	52571
2	B	3	1.BODRUM	DÜKKAN	18711/5464200	532	52573
3	B	4	1.BODRUM	DÜKKAN	13840/5464200	532	52574
4	B	6	1.BODRUM	DÜKKAN	7055/5464200	532	52576
5	B	7	1.BODRUM	DÜKKAN	7396/5464200	532	52577
6	B	8	1.BODRUM	DÜKKAN	7854/5464200	532	52578
7	B	9	1.BODRUM	DÜKKAN	6428/5464200	532	52579
8	B	14	1.BODRUM	DÜKKAN	2803/5464200	532	52584
9	B	17	1.BODRUM	DÜKKAN	8232/5464200	532	52587
10	B	31	ZEMİN	DÜKKAN	17980/5464200	532	52601
11	B	36	ZEMİN	DÜKKAN	11838/5464200	532	52606
12	B	37	ZEMİN	DÜKKAN	5995/5464200	532	52607
13	B	45	ZEMİN	DÜKKAN	2898/5464200	532	52615
14	B1	4	ZEMİN	OFİS	9845/5464200	533	52623
15	B1	6	ZEMİN	OFİS	9845/5464200	533	52625
16	B1	7	ZEMİN	OFİS	5830/5464200	533	52626
17	B3	24	2.KAT	DÜKKAN	56300/5464200	539	53284
18	C	3	1.BODRUM	DÜKKAN	14359/5464200	539	53287
19	C	4	1.BODRUM	DÜKKAN	16045/5464200	539	53288
20	C	5	1.BODRUM	DÜKKAN	21216/5464200	539	53289
21	C	6	1.BODRUM	DÜKKAN	14632/5464200	539	53290

**Not:** Dumankaya Miks Projesi; 800 ada, 11 no'lu parsel üzerinde gelir paylaşımı modeli ile gerçekleştirilmekte olup, proje için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Halihazırda projenin genel inşaat seviyesi %99 seviyesinde olup 28.12.2016 tarihli kesin kabul tutanağı ile hasılat paylaşımı tamamlanmıştır. Ayrıca proje bünyesinde yer alan toplam 736 adet bağımsız bölümden 715 tanesinin satış işlemleri tamamlanmıştır. Değerleme raporumuz gelir paylaşımı modeline göre Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan bağımsız bölümler için hazırlanmış olup taşınmazlara ait tapu bilgileri yukarıda tablo halinde sunulmuştur.

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

25.12.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 21.02.2013 tarihli. (01.03.2013 tarih ve 6183 yevmiye no ile)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Haritasında sarı boya ile işaretli 1.500 m<sup>2</sup>'lik kısımda Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı. (10.02.1971 tarih ve 1012 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (05.06.2012 tarih ve 13358 yevmiye no ile)

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

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

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **Emsal (E):** 1,75
- **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) :** Serbest

**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

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde; proje bünyesinde yer alan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	09.03.2012	124	Yeni Yapı	7.698,33	3B
B	09.03.2012	125	Yeni Yapı	50.079,05	3B
B1	09.03.2012	126	Yeni Yapı	16.701,37	3B
B2	09.03.2012	127	Yeni Yapı	23.706,54	3B
B3	09.03.2012	128	Yeni Yapı	4.207,11	3B
C	09.03.2012	129	Yeni Yapı	19.580,25	3B

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	22.12.2016	880	Yeni Yapı	7.698,33	3B
B	22.12.2016	881	Yeni Yapı	50.079,05	3B
B1	22.12.2016	885	Yeni Yapı	16.701,37	3B
B2	22.12.2016	884	Yeni Yapı	23.706,54	3B
B3	22.12.2016	883	Yeni Yapı	4.207,11	3B
C	22.12.2016	882	Yeni Yapı	19.580,25	3B

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 İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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

Gerçekleştirilmekte olan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

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

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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

## **5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Dumankaya Miks Sitesi bünyesindeki 48 kapı numaralı B Blok'ta 13 adet dükkan, B1 Blok, 3 adet ofis, B3 Blok, 1 adet dükkan, C Blok 4 adet dükkandır.

Taşınmazlara; bölgenin ana arteri niteliğindeki Turgut Özal Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar; Turgut Özal Bulvarı kuzey yönü takip edilerek ulaşılan yolun sağında konumlu 221. Sokak ile Turgut Özal Bulvarı'nın kesiştiği köşede, gidis istikametine göre sağ tarafta konumludur.

Taşınmazların konumlandığı Dumankaya Miks Sitesi'nin yakın çevresinde; İstanbul Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi, Tema İstanbul Sitesi, Fahreddin Kerim Gökay Anadolu Lisesi ve Bosphorus City Sitesi bulunmaktadır.

Konumları, ana arterlere yakın olmaları, ulaşım rahatlığı ile sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Dumankaya Miks Sitesi, 27.737,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 800 ada 11 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Parsel az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üçgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Dumankaya Miks Sitesi; 27.737,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 800 ada, 11 no'lu parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş olup, vaziyet planına göre ve yerinde 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde yer alan toplam 6 blokta; 657 adet konut, 72 adet işyeri ve 7 adet ofis olmak üzere toplam 736 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO'SU	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO'SU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	09.03.2012 / 124	22.12.2016 / 880	5	7.698,33	3B
B	09.03.2012 / 125	22.12.2016 / 881	6	50.079,05	3B
B1	09.03.2012 / 126	22.12.2016 / 885	28	16.701,37	3B
B2	09.03.2012 / 127	22.12.2016 / 884	37	23.706,54	3B
B3	09.03.2012 / 128	22.12.2016 / 883	8	4.207,11	3B
C	09.03.2012 / 129	22.12.2016 / 882	6	19.580,25	3B

- Proje bünyesindeki daire, dükkan, 2 katlı dükkan ve ofislerin tiplerine göre dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
Stüdyo	168	6.626,61
1+1 Daire	367	22.249,69
2+1 Daire	122	11.923,32
Ofis	7	438,33
Dükkan	69	12.545,63
2 Katlı Dükkan	3	858,42
<b>TOPLAM</b>	<b>736</b>	<b>54.642,00</b>

- Site bünyesinde açık-kapalı otopark ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

#### 5.4. BLOKLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	Blok nizam
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Kompozit panel ve cam giydirme
OTOPARK	Mevcut

- Halihazırda projenin genel inşaat seviyesi %99 seviyesinde olup 28.12.2016 tarihli kesin kabul tutanağı ile hasılat paylaşımı tamamlanmıştır. Ayrıca proje bünyesinde yer alan toplam 736 adet bağımsız bölümden 715 tanesinin satış işlemleri tamamlanmıştır. Satılan ve stokta yer alan bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Bağımsız Bölüm Satış Özeti Tablosu			
Niteliği	Satılan	Stok	Toplam
Konut	657	0	657
Ofis	4	3	7
Dükkan	54	18	72
<b>Toplam</b>	<b>715</b>	<b>21</b>	<b>736</b>



## 5.5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlerin konumlandığı B Blok; 4 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 6 kattan, B1 Blok; 4 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan, B3 Blok; 4 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan, C Blok ise; 5 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- B Blok bünyesinde; 48 adet dükkan, 1 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 49 adet bağımsız bölüm, B1 Blok bünyesinde; 252 adet konut ve 7 adet ofis olmak üzere toplam 259 adet bağımsız bölüm, B3 Blok bünyesinde; 23 adet daire, 1 adet dükkan olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölüm, C Blok bünyesinde ise; 13 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerleme raporumuz gelir paylaşımı modeline göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan 21 adet bağımsız bölümün Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ce tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Yanı sıra tapu sicil müdürlüğünde blokların mimari projeleri incelenmiş ve net alanları da tabloya eklenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir. Eklenti alanları ayrıca gösterilmiş, değerlemede eklenti alanlarının sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur.

Blok No	B.B. No	Niteliği	Kat	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan (Depo) (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan (Otopark) (m <sup>2</sup> )
B	1	Dükkan	1.Bodrum	110,58	120,75	---	---
B	3	Dükkan	1.Bodrum	178,31	187,11	23,08	---
B	4	Dükkan	1.Bodrum	130,71	138,40	16,80	---
B	6	Dükkan	1.Bodrum	66,6	70,55	30,75	---
B	7	Dükkan	1.Bodrum	68,57	73,96	31,82	---
B	8	Dükkan	1.Bodrum	73,26	78,54	---	---
B	9	Dükkan	1.Bodrum	58,27	64,28	---	---
B	14	Dükkan	1.Bodrum	23,29	28,03	---	---
B	17	Dükkan	1.Bodrum	76,8	82,32	14,04	---
B	31	Dükkan	Zemin	169,11	179,80	---	---
B	36	Dükkan	Zemin	110,13	118,38	---	---
B	37	Dükkan	Zemin	54,18	59,95	---	---
B	45	Dükkan	Zemin	21,01	28,98	---	---
B1	4	Ofis	Zemin	56,71	98,45	---	---
B1	6	Ofis	Zemin	56,71	98,45	---	---
B1	7	Ofis	Zemin	34,93	58,30	---	---
B3	24	Dükkan	2.Kat	494,6	563,00	207,11	3.400,00
C	3	Dükkan	1.Bodrum	133,02	143,59	---	---
C	4	Dükkan	1.Bodrum	147,06	160,45	---	---
C	5	Dükkan	1.Bodrum	199,03	212,16	---	---
C	6	Dükkan	1.Bodrum	139,61	146,32	---	---

- Ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerin ofis bölümlerinin zeminleri laminat parke kaplı, ıslak hacimleri ise seramik kaplıdır. Duvarlar ofis bölümünde plastik boyalı, ıslak hacimlerde ise fayans kaplıdır. Taşınmazların tüm vitrifiyeleri tam olup, dış kapıları çelik kapı, iç kapıları ise ahşaptan mamuldür. Pencere doğramaları PCV'den mamul olup çift camlıdır.
- Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümler; zeminleri beton kaplı, duvarları saten alçı kaplama ve tavanları kısmen beton kısmen saten alçı kaplı olarak teslim edilmektedir.

## 5.6. 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 taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin “**dükkan ve ofis**” olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

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

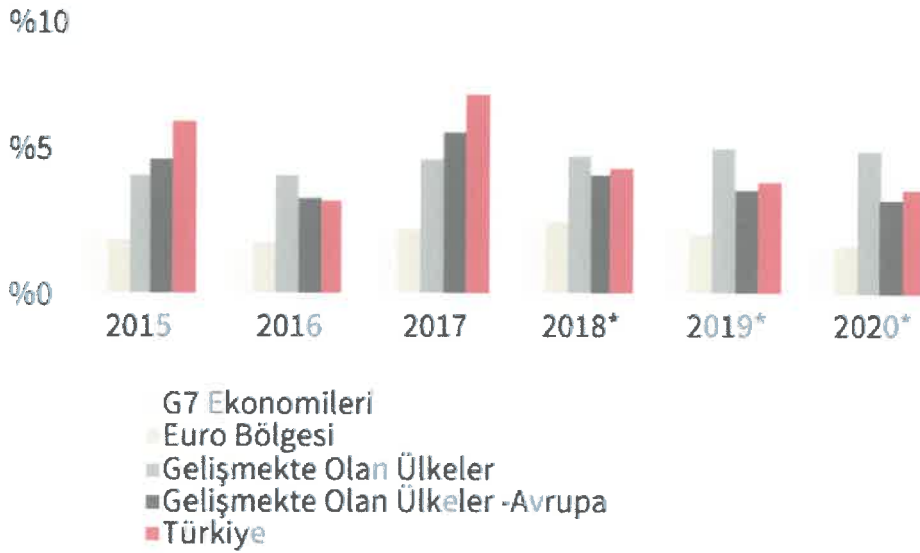
2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye’nin ülke risk primi ile döviz kurlarına dair göstergeler diğer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



### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

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

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



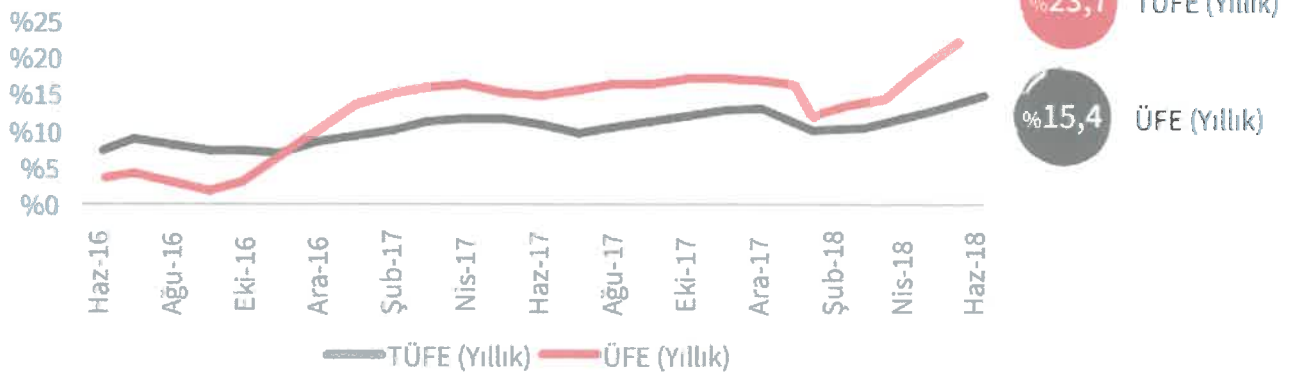
\*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

### 6.1.2. ENFLASYON

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

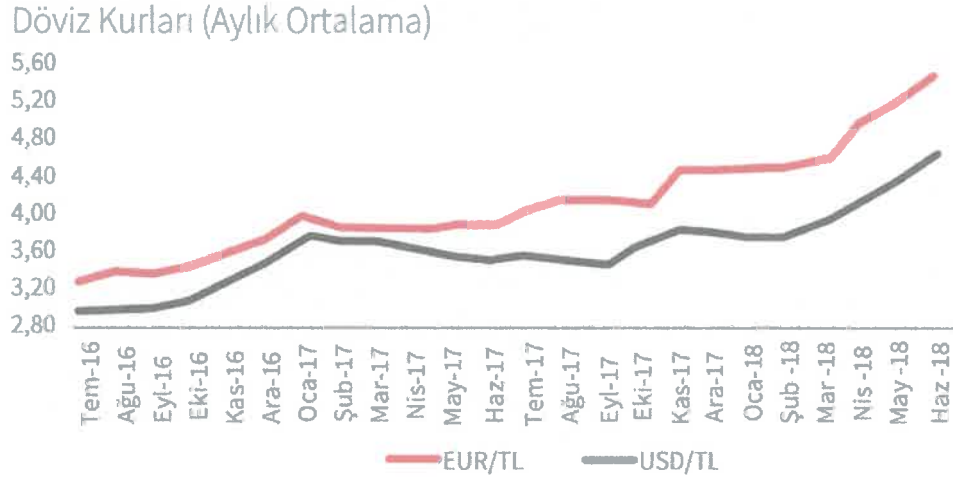
#### ÜFE & TÜFE



Kaynak: TÜİK

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

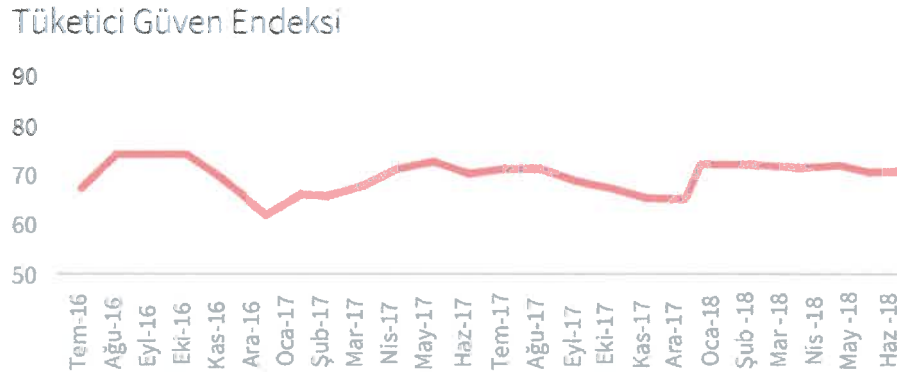
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

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

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

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

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

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ**

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100-TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır.

Küçükçekmece; İstanbul'daki yaşam izlerinin başlangıç noktasıdır. Birçok jeolog ve antropolog tarafından yapılan araştırma ve incelemeler, bölgenin oldukça eski bir geçmişe sahip olduğunu ve burada tarih öncesinde insanların yaşadığını göstermektedir.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki kayalık bir yamaçta bulunan Yarımburgaz Mağaraları'nda rastlanan buluntular, İstanbul'da tarih öncesi çağda, buraya ilk yerleşen insanların balıkçılık ve avcılıkla geçinmekte olduklarını ortaya koymaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki yarımada'nın üzerinde birkaç kilometrelik surlarla çevrili liman yapısı, mendirek ile kıyılarda Helenistik-Geç, Roma-Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen çok sayıda yapı kalıntıları tespit edilmiştir. Yazılı kaynak taramalarına göre, bu yapı kalıntılarının Helenistik dönemde var olduğu bilinen "Bathonea" adlı antik kent olduğu ortaya çıkmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yeşilköy nahiyesinin bir köyü statüsünde bulunan Küçükçekmece, 1956 yılında nahiye merkezi oldu. 1981'de Avcılar, Halkalı, Sefaköy Belediyeleri'ni bünyesine alan Küçükçekmece, yeni bir belediye şube müdürlüğü olarak İstanbul Belediyesi'ne bağlandı.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla biri köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri, Bakırköy ilçesi'nden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluştuğunu söyleyebiliriz.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 770.393 kişidir.

### **6.3. PİYASA BİLGİLERİ**

#### **6.3.1. SATILIK DÜKKANLAR**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Dumankaya Miks Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, brüt 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.150.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 15.750,-TL)  
İlgili tel: 0212 697 30 97
- 2) İstanbul Sarayları Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, brüt 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 16.250,-TL)  
İlgili tel: 0212 696 00 86
- 3) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, brüt 170 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 12.950,-TL)  
İlgili tel: 0546 731 74 40

4) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, brüt 85 m<sup>2</sup> alanlı dükkan  
1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 15.900,-TL)

İlgili tel: 0546 731 74 40

5) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, brüt 85 m<sup>2</sup> alanlı dükkan  
850.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 10.000,-TL)

İlgili tel: 0850 522 93 30

### 6.3.2. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Dumankaya Miks Projesi bünyesinde yer alan 3. katta konumlu, brüt 98 m<sup>2</sup> alanlı ofis  
399.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 4.050,-TL)

İlgili tel: 0212 678 68 60

2) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan 4. katta konumlu, brüt 85 m<sup>2</sup> alanlı ofis  
450.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 5.300,-TL)

İlgili tel: 0212 274 00 99

3) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan 5. katta konumlu, brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı ofis  
440.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 4.400,-TL)

İlgili tel: 0212 696 82 14

4) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan 12. katta konumlu, brüt 119 m<sup>2</sup> alanlı ofis  
740.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 6.200,-TL)

İlgili tel: 0212 696 00 86

5) Rota Office Projesi bünyesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 95 m<sup>2</sup> alanlı ofis  
450.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim pazar fiyatı ~ 4.750,-TL)

İlgili tel: 0212 495 70 19

### 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ana arterlere yakın olmaları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Sosyal ve teknik altyapısı,
- Yeni bir proje bünyesinde bulunmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz faktör:

- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- 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 değerin 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 değer 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 görülmele 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 yansıtabilir.

## **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 taşınmazın 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 taşınmazların mevcut durumu ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin 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

Değerlemeye konu dükkanlar için emsaller; B1 Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ve ofis ise proje içerisinde buldukları konum bakımından B1 Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Gayrimenkullere ait tahsisli alanlar da ayrıca fiyatlandırılarak m<sup>2</sup> birim değeri hesaplanmıştır. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	15.750	-5%	0%	0%	-10%	-15%	9.450
<b>Emsal 2</b>	16.250	-5%	0%	0%	-10%	-15%	9.750
<b>Emsal 3</b>	12.950	5%	0%	-5%	-5%	-15%	9.700
<b>Emsal 4</b>	15.900	-30%	0%	-5%	5%	-15%	9.550
<b>Emsal 5</b>	10.000	20%	0%	-5%	0%	-15%	10.000
<b>Ortalama</b>							<b>9.700</b>

Değerlemeye konu ofisler için emsaller; B1 Blok, 7 bağımsız bölüm no'lu ofis için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m2 birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise proje içerisinde buldukları konum bakımından B1 Blok, 7 bağımsız bölüm no'lu ofis esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİS PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	4.050	10%	0%	0%	10%	-15%	4.650
<b>Emsal 2</b>	5.300	-5%	0%	-5%	5%	-15%	4.500
<b>Emsal 3</b>	4.400	5%	0%	-5%	10%	-15%	4.600
<b>Emsal 4</b>	6.200	-25%	0%	-5%	10%	-15%	4.650
<b>Emsal 5</b>	4.750	-5%	0%	-5%	10%	-15%	4.500
<b>Ortalama</b>							<b>4.600</b>

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 21 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Pazar Değeri (TL)
2.711,77	22.844.000

## 9. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlar tamamlanmış durumda olup kullanıma hazırdır. Ancak yapı kullanma izin belgesi almasına rağmen kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların tamamlanması için kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Bu durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazların tamamlanma seviyesi % 99 olarak kabul edilmiş olup, mevcut durumuna göre % 1 değer azalışı olacağı uygun görülmüştür.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki pazar değeri tespiti raporun; "8.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümünde 22.844.000,-TL olarak bulunmuş olup, mevcut durumundaki bugünkü pazar değeri için **22.615.560,-TL** (22.844.000,-TL / 100 x 99) değer takdir edilmiştir.

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut durumundaki pazar değeri için **22.615.560,-TL (Yirmikimilyonaltıyüzonbeşbinbeşyüzaltmış Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **22.844.000,-TL (Yirmikimilyonsekizyüzkırkdörtbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.



## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle Türk Lirası cinsinden pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ</b>	22.615.560	4.265.000	3.744.000
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b>	22.844.000	4.308.000	3.782.000

**Not 1:** Takdir edilen değerler Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan bağımsız bölümler için hazırlanmış olup taşınmazlara ait bilgiler rapor içerisinde "4.1. Mülkiyet Durumu" başlığı altında açıklanmıştır.

**Not 2:** 24.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3021 TL ve 1,-EURO = 6,0399 TL'dir.

**Taşınmazların konumlandığı parselde kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 21 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Pazar Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Onaylı Mahal Listesi
- Kesin Kabul Tutanağı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri