

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 994 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
EMLAK KONUTLARI BAHÇETEPE İSTANBUL'DA  
YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	16.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	18.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2008080
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞER VE KİRA DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KAYABAŞI MAHALLESİ ULUBATLI HASAN CAD. BAHÇETEPE EVLERİ NO: 2, C7 BLOK: 1 NO'LU, D BLOK: 1, 5 VE 30 NO'LU, F2 BLOK: 5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)</b> <b>Berrin KURTULUŞ SEVER-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)</b>
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

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

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2008080 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ahmet İPEK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Berrin KURTULUŞ SEVER raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910149		
<b>Rapor Tarihi</b>	15.11.2019		
<b>Rapor Konusu</b>	BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	2.877.000		

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 994/3 BLOK NO: C7-D-F2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C7 BLOK-1, D BLOK-1-5-30, F2 BLOK-5, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DEPOLU DÜKKAN, DÜKKAN, OFİS
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAKS: 0,10, KAKS: 0,15, HMAKS: 15,50 M. R3 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.014.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul  
İlçesi : Başakşehir  
Bucağı :  
Mahallesi : Kayabaşı  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 994  
Parsel No : 3  
Alanı : 127.389,75  
Vasfı : 22 BLOKLU BETONARME OFİS VE İŞYERİ ARSASI  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 2952  
Tapu Tarihi : 14.02.2017

### MÜLKİYET LİSTESİ

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			CİLT NO	SAYFA NO
1	C7	1. Bodrum	Depolu Dükkan	784	/	310332	259	25660
1	D	2. Bodrum	Dükkan	182	/	310332	260	25686
5	D	2. Bodrum	Dükkan	1056	/	310332	260	25690
30	D	1. Bodrum	Ofis	366	/	310332	260	25715
5	F2	1. Bodrum	Dükkan	428	/	310332	261	25809



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

**Değerleme konusu taşınmazların her biri üzerinde müşterek olarak;**

### **Beyanlar:**

\*Teknik altyapı alanı (05/03/2009 - 1585)

\*Yönetim Planı: 11/11/2016 (11/11/2016 - 21990)

\*A.İ: 361,41 m<sup>2</sup> TEDAŞ Lehine irtifak hakkı (14/02/2017 - 2952)

\*...KM'ne çevrilmiştir. (20/03/2017 - 5761)

\*Yönetim Planı Değişikliği 8.01.2020: (16/04/2020 - 11002)

\*Diğer(Konusu: TOPLU YAPI KAPSAMINDA) Tarih:15.01.2020 S: E.1849 (SN:6376010) BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ (16/04/2020 - 11002)

\*T.C. BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.01.2020 TARİH 1849 SAYILI YAZISI İLE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TOPLU YAPIDIR.(16/04/2020 - 11002)

### **İrtifak Hakkı:**

\*Diğer İrtifak Hakkı: krokisinde (A) harfi ile gösterilen 122,73 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEDAŞ lehine 49 yıllığına irtifak hakkı (25/11/2010 - 11776)

\*Diğer İrtifak Hakkı: bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde C ile gösterilen 86,13 m<sup>2</sup> lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır. (20/01/2015 - 864)

### **Şerhler:**

\*1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12800-12801-12802-12803-12804-12805 No'lu T.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı Tedaş Lehine 1 TL'den Kira Şerhi)

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 20.03.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 994 ada (eski: 900 ada), 3 parselin 22.04.2016 tasdik tarihli 15.08.2016 tadil tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul ili Başakşehir ilçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında R3 Rumuzlu Rekreasyon Alanı içerisinde yer almaktadır. 18.07.2019 tarih 2017/245 esas sayı ve 2019/1725 karar no ile İstanbul 4. İdare Mahkeme kararına göre 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının rekreasyon alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verilmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından istinaf mahkemesine başvurulmuştur. 11.09.2020 tarihinde mahkeme tüm istinafların reddine karar vermiştir.

Söz konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile taşınmazları etkileyen olumsuz bir durumun olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### PLAN NOTLARI:

##### Rekreasyon Alanı (R1, R2, R3, R4, R5)

R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi ve otopark gibi tesisler yer alabilir. Bu alanlarda taks=0.10, kaks=0.15, yeñok=2 kat ve kat yükseliğı maksimum 4.50 m. Olarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca bu alanlarda; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma çalışmaları, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir. R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; birinci bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dâhil değildir. Birinci bodrum katın iskân edilecek alanı, parsel alanının %25'ini geçemez. Doğal zemin üstündeki yeşil alanların kullanımı kamuya açık olup, bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.

R3 rumuzlu rekreasyon alanlarında; R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında yapılabileceklere ek olarak ticari birimler de yer alabilir. Bu alanlarda TAKS=0.10, KAKS=0.15, Yeñok=15.50 m. ve kat yüksekliğı max=4.50 m. olarak uygulama yapılacaktır. R3 rekreasyon alanında emsal harici 2 bodrum kat iskân edilebilir. Ancak iskân edilen 2 bodrum katın toplam alanı parsel alanının %25'ini geçemez.



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

Son üç yıllık dönemde taşınmazların imar planında meydana gelen değişiklikler aşağıdaki gibidir:

Taşınmazlar 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında alınmış ve Rekreasyon alanında yer olarak TAKS: 0,10, KAKS: 0,15 yapılaşma şartlarında yer almakta iken 900 ada 5 nolu parselin 14.02.2017 tarihinde imar düzenlemesi görmesi sonucu 994 ada 3 nolu parsel olmuş ve yapılaşma şartlarında değişiklik meydana gelmemiştir.

Bu uygulama işlemi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre imar uygulama işlemleri 775 sayılı Gecekondu Yasası e Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi'ne istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda gerçekleştirilmiştir. Parseleasyon planları ve şuyulandırma cetvelleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 05.08.2006 tarih ve 3549 sayılı Başbakanlık oluru ile onaylanmış olup 10.08.2016 günü itibari ile bir ay süre ile askıya çıkarılmış ve askı sürecini tamamlamıştır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan ve Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin müdahil olduğu İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2017/245 esas no ve 2017/392 dosya no ile görülen davada İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına İlişkin hazırlanan 15.08.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmenin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup, 06.02.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin davalı savunması alındıktan ve karar gerekleri yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiş ve 10.10.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından davaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 18.07.2019 tarih 2017/245 esas sayı ve 2019/1725 karar no ile İstanbul 4. İdare Mahkeme kararına göre 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının rekreasyon alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verilmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından istinaf mahkemesine başvurulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.09.2020 tarihinde tüm istinaf taleplerinin reddine karar verdi.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel halen yürürlükte olan 22.04.2016 tasdik tarihli 15.08.2016 tadil tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul ili Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama imar planında yer almaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C7, D ve F2 bloklar 27.12.2013 tarihli yeni yapı ruhsatına, D blok 28.12.2015 tarihli tadilat ruhsatına, C7 ve D bloklar 01.06.2016 tarihli; F2 blok ise 11.09.2015 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine sahip olup ruhsat bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
C7	27.12.2013	00423	Yeni Yapı	Dükkan	5	2	1	3	III-B	1.199,40
D	27.12.2013	00418	Yeni Yapı	Dükkan + Ofis (İşyeri) Binası	110	5	4	9	III-B	54.006,30
F2	27.12.2013	00421	Yeni Yapı	Dükkan	9	2	2	4	III-B	1.309,78
D	28.12.2015	00897	Tadilat	Ofis ve İşyeri	110	5	4	9	III-B	56.319,76

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
C7	01.06.2016	0073	Yapı Kullanma İzni	Dükkan	5	2	1	3	III-B	1.199,40
D	01.06.2016	0077	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	110	5	4	9	III-B	56.319,76
F2	11.09.2015	00259	Yapı Kullanma İzni	Dükkan	9	2	2	4	III-B	1.309,78

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 18.07.2014 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Ulubatlı Hasan Caddesi, Bahçetepe Evleri'nde konumlu C7 Blok 1 numaralı, D Blok 1, 5 ve 30 numaralı, F Blok 5 Numaralı bağımsız bölümlerdir.

Bahçetepe Evleri'nde 273 dükkan ve 106 adet ofis olmak üzere toplam 379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tüm blokların yapı kullanma izni alınmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

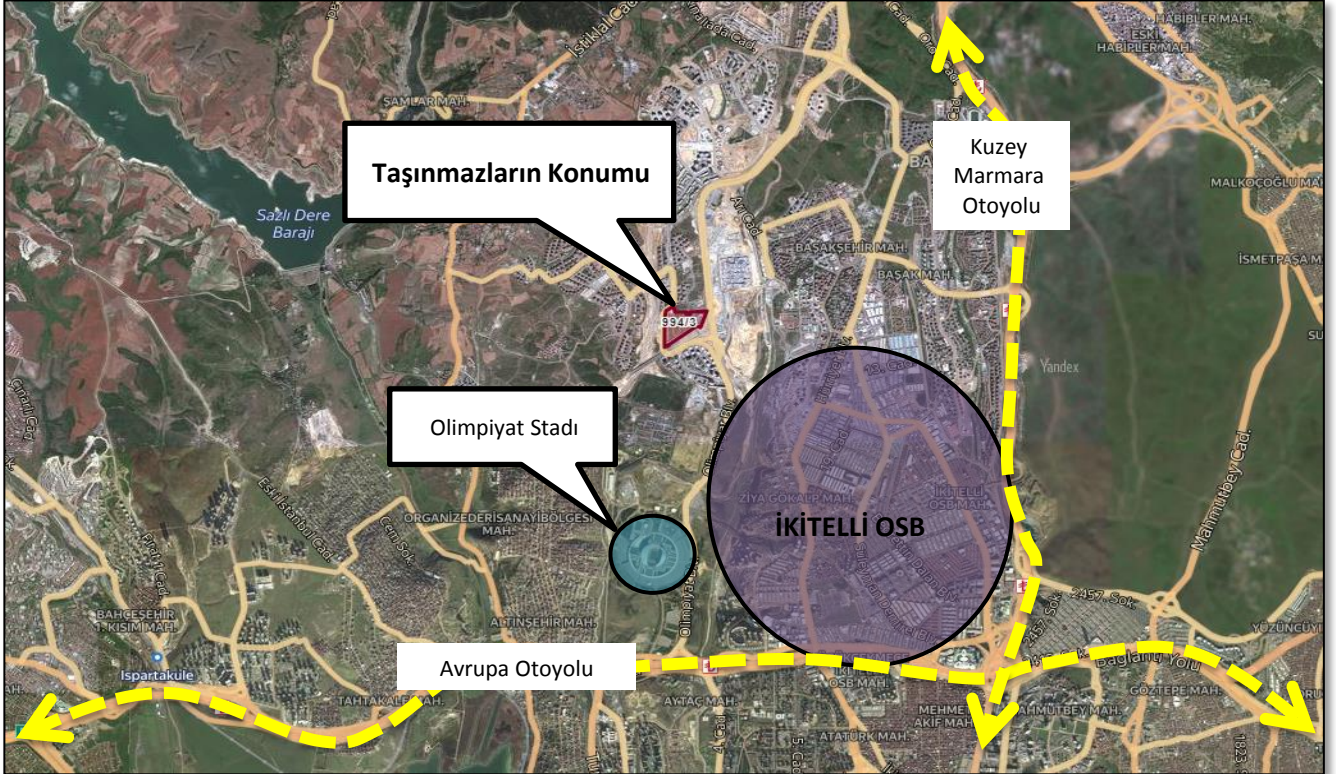
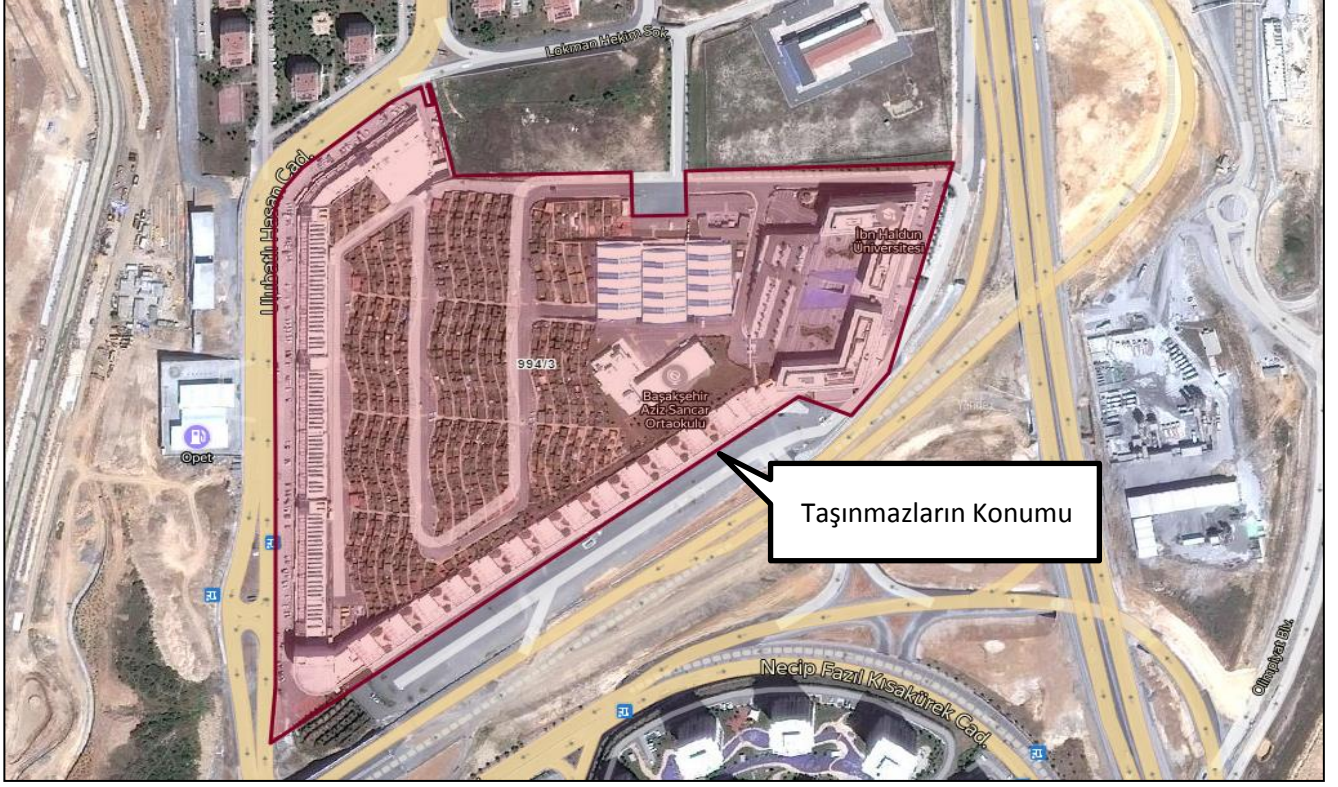
Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 5 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

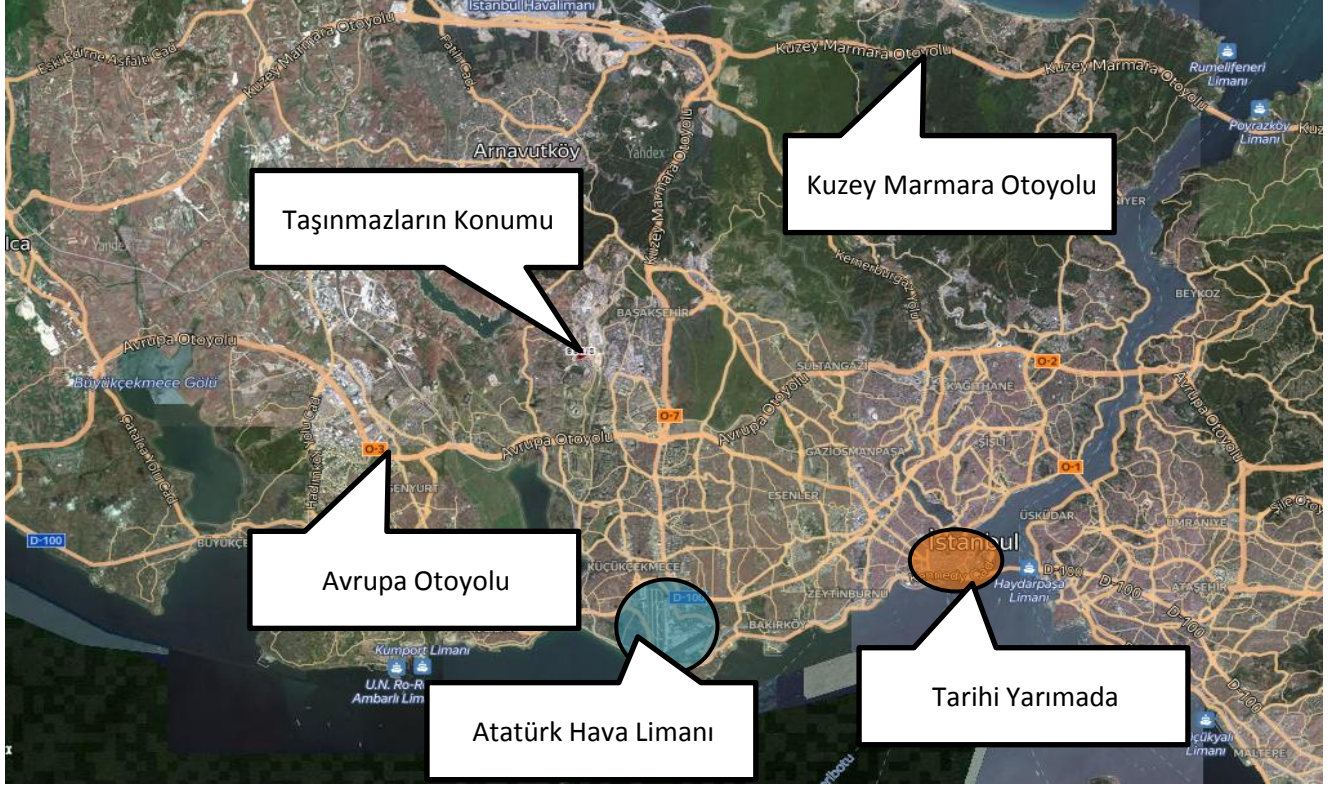
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri ile henüz inşaat aşamasında olan ya da inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış olan kapalı siteler, TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi, Ömer Fahrettin Paşa Camii, TOKİ Kayaşehir Ortaokulu, Atatürk Olimpiyat Stadyumu ile sanayi siteleri yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Bahçetepe İstanbul'a toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişilebilmektedir. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım Necip Fazıl Kısakürek Caddesi üzerinden geçen İETT otobüsleri ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Olimpiyat Stadı Metrosuna 7,6 km, Başak Konutları Metro Durağına 6,5 km uzaklıktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile E-80 otoyolu üzerinden sırasıyla O-3 Güney Yanyolu, Olimpiyat Stadı Yolu ve Ulubatlı Hasan Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır.



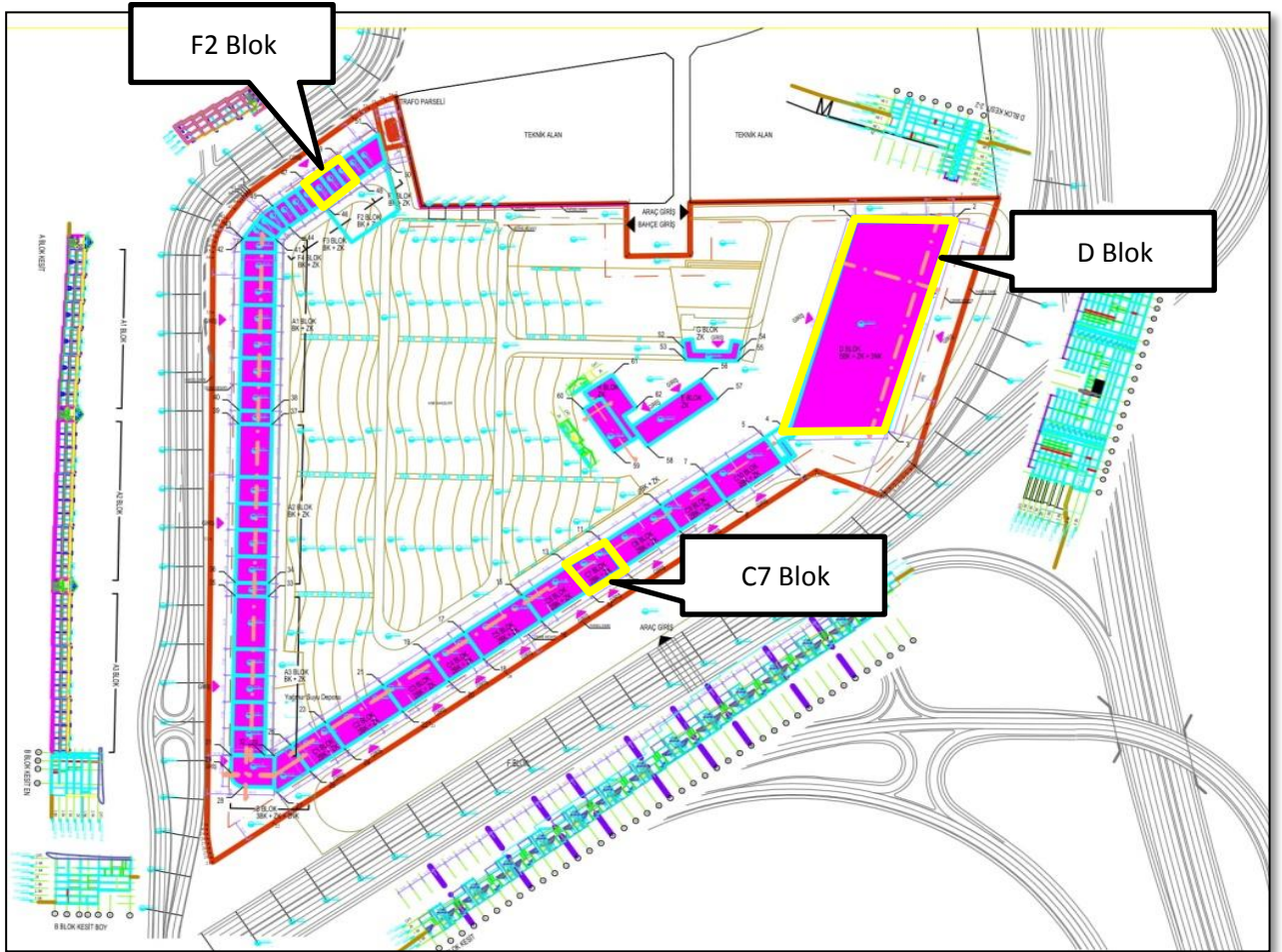




### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu Kayabaşı Evleri A1...A4, B1...B4, C1...C10, D, E, F1...F4, G1, G2 ve H bloklardan oluşmaktadır. A1...A4 ve B1...B4 bloklar konut, C1...C10, D, E, F1...F4, G1, G2 ve H bloklar ise ofis bloklarıdır. Projede 273 adet dükkan ve 106 adet ofis olmak üzere 379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bahçetepe İstanbul projesi hobi bahçeleri konseptiyle pazarlanmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: III-A
Kullanım Amacı	: KONUT + OFİS VE İŞYERİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YOL
Cephesi	: GÜNEY, KUZEY, DOĞU
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

**C7 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu depolu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 43,29 m<sup>2</sup> ve satışa esas brüt alanı 102,27 m<sup>2</sup>'dir.

**D Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 10,05 m<sup>2</sup> ve satışa esas brüt alanı 11,73 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın deposu 2. bodrum katta yer almaktadır.

**D Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 85 m<sup>2</sup> ve satışa esas brüt alanı 119,98 m<sup>2</sup>'dir.

**D Blok 30 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu ofis olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 101,4 m<sup>2</sup> ve satışa esas brüt alanı 106,06 m<sup>2</sup>'dir.

**F2 Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 24,24 m<sup>2</sup> ve satışa esas brüt alanı 30,06 m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Dükkanlarda zeminler şap; duvarlar boyalıdır. Ofis biriminde ise zeminler şap, duvarlar boyasızdır. Kapısı ve doğramaları alüminyumdur. Taşınmazların bu şekilde pazarlanmaları, iç dekorasyonlarının alıcı/kiracı tarafından yapılacak olmaları nedeni ile bitmişlik seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.

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

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

#### **4.1.2 - Başakşehir İlçesi**

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

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

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

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

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

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

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

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

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

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Şehir merkezine uzak konumdadır.
- \* Bölgedeki ve ticaret merkezindeki satılık dükkan arzı yüksektir.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Dükkan Emsalleri

#### 1 TURYAP Nidapark, Bulvar İstanbul, Bahçetepe

Tel 0 212 777 17 17

Bulvar İstanbul Sitesi'nde, zemin katta konumlu cadde cepheli köşe dükkan için 2.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. 110 m<sup>2</sup> kapalı alan, 65 m<sup>2</sup> tahsisli alan olmak üzere toplam 175 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	175 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	14.857 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 2 ESKİDJİ GAYRİMENKUL

Tel 0 212 488 66 88

Nidapark Başakşehir Sitesi'nde, zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 3.150.000 TL satış bedeli istenmektedir. 116 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Emsale konu taşınmaz işlek bir konumda yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	3.150.000 .-TL	27.155 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 3- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 0 546 204 53 11

Park Maveria 1 sitesinde, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 3.470.000 TL satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 100 m<sup>2</sup>, alt kat 110 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 210 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	3.470.000 .-TL	16.524 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 4- M POINTS

Tel 0 536 519 61 71

Park Maveria 1 sitesinde, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 1.585.000 TL satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 50 m<sup>2</sup>, alt kat 40 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 90 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	1.585.000 .-TL	17.611 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 5- BOĞAZIÇI EMLAK

Tel 0 507 779 46 62

Park Maveria 2 sitesinde, zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 2.550.000 TL satış bedeli istenmektedir. 131 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	131 .-M <sup>2</sup>	2.550.000 .-TL	19.466 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 6- CENTURY21 ALBAYRAK EMLAK

Tel 0 542 355 77 17

Adım İstanbul sitesinde, zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 2.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Giriş Kat 100 m<sup>2</sup>, alt kat 65 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 165 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	165 .-M <sup>2</sup>	2.750.000 .-TL	16.667 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 7 INVESTATE

Tel 0 212 488 77 71

Emlak Konut 1-2 Evleri'nde, zemin katta konumlu sokak cepheli dükkan için 1.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. 164 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	164 .-M <sup>2</sup>	1.650.000 .-TL	10.061 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## Ofis Emsalleri

### 1 TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 537 899 94 09

Nidapark Palladium AVM de, 18. katta konumlu 1+1 ofis için 880.000 TL satış bedeli istenmektedir.91 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	91 .-M <sup>2</sup>	880.000 .-TL	9.670 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 2 EVMAR PROPERTY

Tel 0 850 302 42 32

Kuzey Yakası Ofislerinde, 3. katta konumlu 1+0 ofis için 1.150.000 TL satış bedeli istenmektedir.110 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	1.150.000 .-TL	10.455 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 M POINTS

Tel 0 536 519 61 71

Kuzey Yakası Ofislerinde, 2. katta konumlu 1+0 ofis için 515.000 TL satış bedeli istenmektedir.61 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	61 .-M <sup>2</sup>	515.000 .-TL	8.443 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 4 ALTIN EMLAK KUZAY YAKASI

Tel 0 546 204 53 11

Kuzey Yakası Ofislerinde,2. katta konumlu 1+0 ofis için 1.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. 150 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	10.667 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### Kiralık Emsaller

#### Dükkan Emsalleri

##### 1- PİRAMİT EMLAK

Tel 212 801 03 01

Park Mavera 2 Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 15.000 TL kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 215 m<sup>2</sup> ve alt katı 205 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 420 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	420 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	36 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

##### 2- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 212 687 66 88

Park Mavera 2 Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 8.000 TL kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 120 m<sup>2</sup> ve alt katı 95m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 215 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	215 .-M <sup>2</sup>	8.000 .-TL	37 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

##### 3- ADIM EMLAK

Tel 212 448 38 38

Adım İstanbul Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 6.500 TL kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 64 m<sup>2</sup> ve alt katı 59 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 123 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	123 .-M <sup>2</sup>	6.500 .-TL	53 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

##### 4- BAŞAK EMLAK

Tel 0 532 600 99 76

Emlak Konutları 1-4 Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 5.500 TL kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 80 m<sup>2</sup> ve alt katı 60 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 140 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	5.500 .-TL	39 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

#### 5- ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 212 687 66 88

Emlak Konutları 1-2 Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli dükkan için 20.000 TL kira bedeli istenmektedir. Emsale konu dükkan giriş katı 330 m<sup>2</sup> ve ön kullanım alanı 23 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 353 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Emsale konu dükkanın cephe genişliği ve ön kullanım alan avantajı bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	330 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	61 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

#### 6 FATİH EMLAK

Tel 0 532 634 64 20

Nidapark Başakşehir Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cepheli 55 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan için 4.500 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	4.500 .-TL	82 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

#### 7 TURİYAP NİDAPARK, BULVAR İSTANBUL, BAHÇETEPE

Tel 0 212 777 17 17

Bulvar İstanbul Evleri'nde bulunan zemin katta konumlu 175 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan için 14.500 TL kira bedeli istenmektedir. İstenilen kira bedelinin yüksek olduğu belirtilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	175 .-M <sup>2</sup>	14.500 .-TL	83 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

#### Ofis Emsalleri

#### 8 KEYPOINT MALL OF İSTANBUL

Tel 0533 095 09 93

Yakın konumda Mall Of İstanbul projesinde konumlu 114 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1. kattaki ofistir. Değerlemeye konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır.

<b>KİRALIK</b>	114 .-M <sup>2</sup>	5.750 .-TL	50 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

## 9 ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 0 533 469 32 32

Yakın konumda Kuzey Yaka ofislerinde konumlu 444 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2.kattaki ofistir. Değerlemeye konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır.

<b>KİRALIK</b>	444 .-M <sup>2</sup>	18.000 .-TL	41 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

## 10 ALTIN EMLAK KUZEY YAKASI

Tel 0 533 469 32 32

Yakın konumda Kuzey Yaka ofislerinde konumlu 68 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1.kattaki ofistir. Değerlemeye konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır.

<b>KİRALIK</b>	68 .-M <sup>2</sup>	3.000 .-TL	44 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler doğrultusunda taşınmazların bulunduğu bloklarda çok sayıda boş dükkan olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazların değer takdirinde D Blokta bulunan 5 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

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

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



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ DEĞERİ ) (D BLOK 5 NOLU B.B.)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		2.600.000	3.150.000	2.550.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	106,06	175	116	131
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		14.857	27.155	19.466
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2.Bodrum	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-25%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-25%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-65%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10.500</b>	<b>10.355</b>	<b>9.534</b>	<b>11.609</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ DEĞERİ ) (D BLOK 30 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		880.000	1.150.000	515.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	119,98	91 9.670	110 10.455	61 8.443
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	1.bodrumKat	18.Kat	1.Kat	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -3%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	proje niteliği			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-39%	-55%	-67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.440	5.855	4.705	2.761

Emsal Karşılaştırma tablosu D Blok 5 numaralı ve D blok 30 numaralı bağımsız bölümler için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli 4 adet taşınmaz ve 1 adet ofis nitelikli taşınmazın, toplam değeri KDV hariç değeri yaklaşık olarak 3.014.000.-TL takdir edilmiştir

<b>5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>3.014.000 TL</b>
--	---------------------

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( DÜKKAN KİRA DEĞERİ ) ( D BLOK 5 NOLU B.B. )</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-6	E-7
KİRA FİYATI		20.000	4.500	14.500
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	106,06	330 61	55 82	175 83
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 25%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	2.Bodrum	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-50%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>41</b>	<b>58</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( OFİS KİRA DEĞERİ ) ( D BLOK 30 NOLU B.B. )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-8	E-9	E-10
KİRA FİYATI		5.750	18.000	3.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	119,98	114 50	444 41	68 44
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 30%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	1.bodrumKat	1.Kat	2.Kat	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	İYİ -20%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-50%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17	18	20	13

Emsal Karşılaştırma tablosu D Blok 5 numaralı ve D blok 30 numaralı bağımsız bölümler için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli 4 adet taşınmaz ve 1 adet ofis nitelikli taşınmazın, toplam aylık kira değeri KDV hariç değeri yaklaşık olarak 13.896.-TL takdir edilmiştir

<b>5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>13.896 TL</b>
--	------------------

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>3.014.000,00 TL</b>
---	------------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

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

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

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

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

5 adet taşınmazın toplam kira bedeli aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi öngörülmüştür.

<b>5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-TL)</b>	<b>13.896 TL</b>
---	------------------

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

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

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

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



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

**3.014.000 .-TL**

**(Üç Milyon On Dört Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.556.520 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

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

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

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