

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	11.02.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	11.02.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	13.02.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	14.02.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1902017
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	SİTE MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:5A SARPAN FİNANSPARK PROJESİ A BLOK BB. NO:71 ÜMRANİYE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## 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

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için EML-1902017 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak A. Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1303020	EML-1211035	EML-1303003
<b>Rapor Tarihi</b>	08.04.2013	06.12.2012	26.03.2013
<b>Rapor Konusu</b>	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ'NDE 29 ADET ÜNİTE
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	97.772.346	161.696.400	30.353.708

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	14.02.2019

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: ÜMRANIYE MAHALLESİ: KÜÇÜKBAKKALKÖY ADA/PARSEL: 3317/5 BLOK NO: A BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 71 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: İŞYERİ/OFİS
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
<b>İMAR DURUMU</b>	KAKS: 2.50, H(MAX)=SERBEST, T1 "TİCARET ALANI"

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ</b>	1.193.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul  
İlçesi : Ümraniye  
Bucağı :  
Mahallesi : Küçükbakkalköy  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : F22D23D4C  
Ada No : 3317  
Parsel No : 5  
Alanı : 20.714,48  
Vasfı : A BLOK - 20 KATLI, B BLOK 55 KATLI, C BLOK - 12 KATLI, D BLOK - 8 KATLI, E BLOK - 8 KATLI, F BLOK - 6 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Blok No : A  
Bağ. Böl. No : 71  
Niteliği : İŞYERİ/OFİS  
Kat No : 2  
Arsa Payı : 804/735942  
Yevmiye No : 28501  
Cilt No : 1  
Sayfa No : 71  
Tapu Tarihi : 04.10.2016



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.02.2019 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden alınmış olup ilgili takbis belgesi ekte sunulmaktadır.

**Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.**

### Beyanlar Hanesi:

KM'ye çevrilmiştir. (09/04/2018 - 10499)  
Yönetim Planı : 26/07/2016 (04/10/2016 - 28501)

### Eklenti

Depo: A blok 214 no'lu depo (04/10/2016 - 28501)

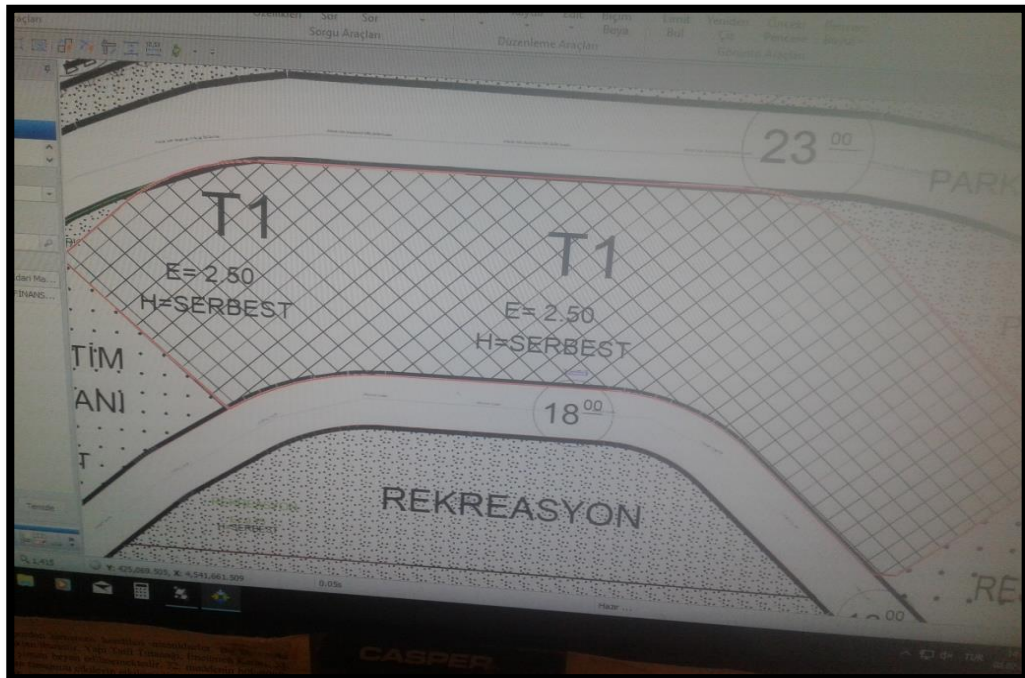
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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



## PLAN NOTLARI

### T1 TİCARET ALANLARI

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

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

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

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya bilgileri, Ümraniye Belediyesi'nden alınmış şifahi bilgiler vasıtası ve Emlak Konut GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. A Bloğa ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Son tadilat ruhsatı ve iskan belgesi birbiri ile uyumlu olup toplam 20 kat ve 53.131,86 m<sup>2</sup> için verilmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	24.08.2011	2011/18377	YENİ YAPI	RESTORANLI VE RESTORANSIZ OTEL	1	5C					46.033,00
A BLOK	15.08.2012	2012/17340	TADİLAT	RESTORANLI VE RESTORANSIZ OTEL	1	5C					46.544,00
A BLOK	14.02.2013	2013/2419	YENİDEN	RESTORANLI VE RESTORANSIZ OTEL	1	5C					46.544,00
A BLOK	17.12.2013	2013/16149	TADİLAT	RESTORANLI VE RESTORANSIZ OTEL	1	5C					46.544,00
A BLOK	23.12.2014	2014/27658	TADİLAT	OFİS/İŞYERİ	349	5A		16.548,71		36.485,67	53.034,38
A BLOK	26.12.2014	2014/12924	YENİLEME	OFİS/İŞYERİ	349	5A		16.549,23		36.582,63	53.131,86
A BLOK	20.08.2015	15/17500	TADİLAT	OFİS/İŞYERİ	349	5A		16.549,23		36.582,63	53.131,86

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	01.03.2018	17/27347	İSKAN	OFİS-İŞYERİ	349	5A		16.549,23		36.582,63	53.131,86

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

Taşınmazlar 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.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, Finans Caddesi, No:5A dış kapı numarasını alan 20.714,48 m<sup>2</sup> alana sahip 3317 ada 5 parselde inşa edilmiş olan Sarphan Finanspark projesi kapsamında A blokta yer alan 71 bağımsız bölüm numaralı işyeri-ofis nitelikli 1 adet bağımsız bölümdür.

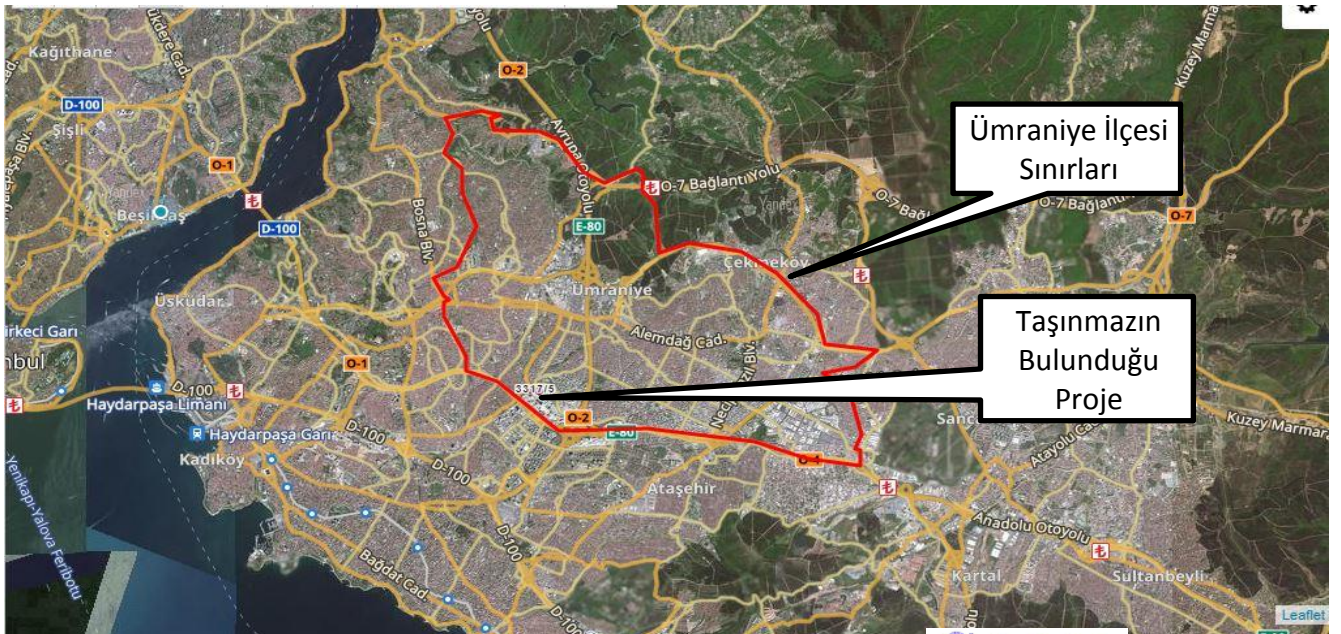
Proje kapsamında toplam 6 blok yer almakta olup 969 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 1 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

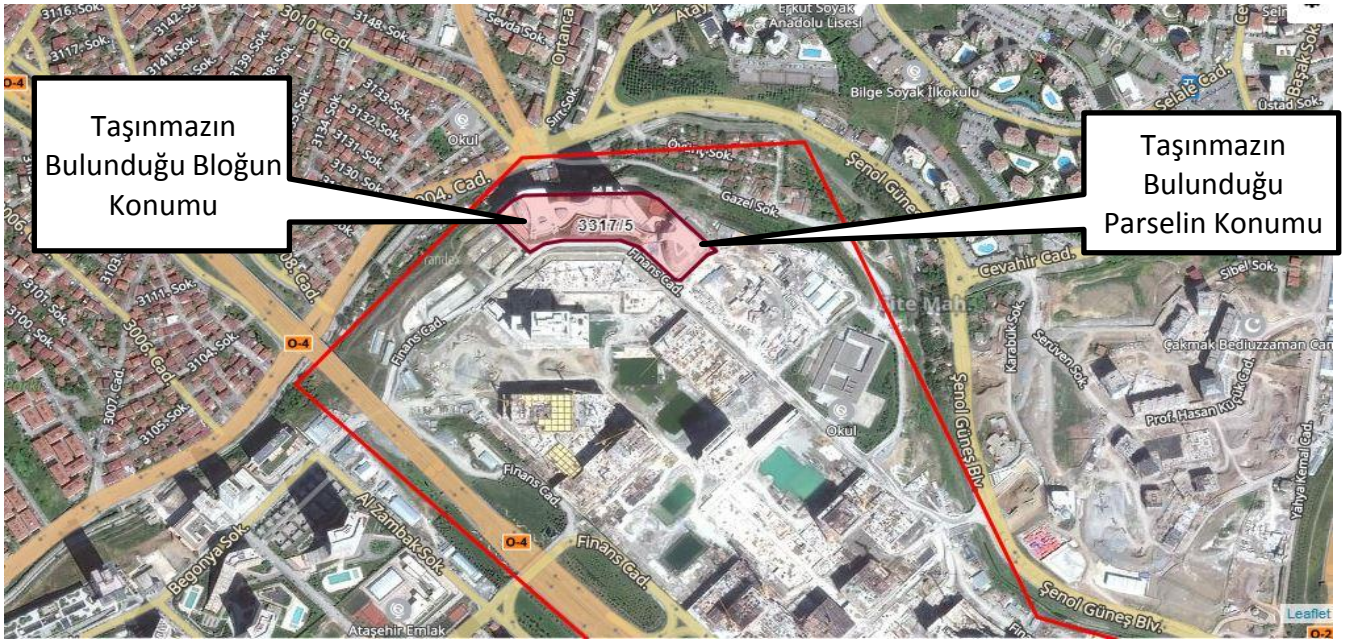
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

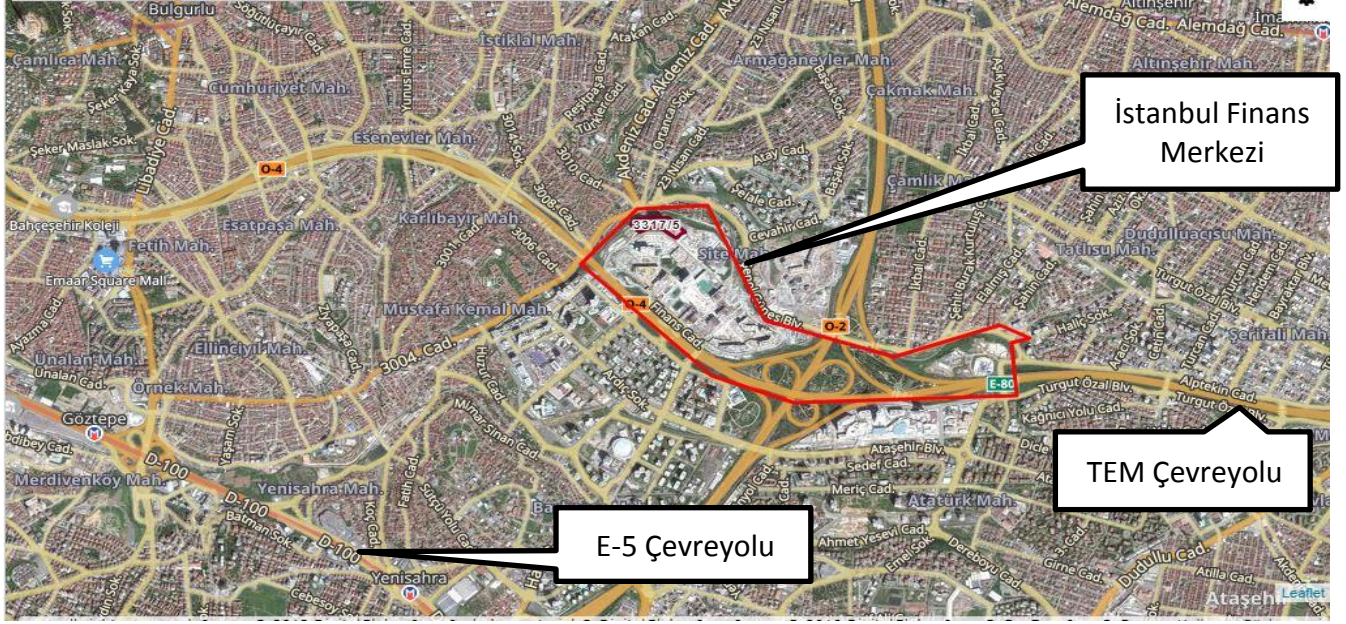
Taşınmaz İstanbul Çevre Yolu'nun batısında, Şenol Güneş Bulvarı'nın güneyinde yer alan İstanbul Finans Merkezi olarak bilinen bölgede yer almaktadır. Bölge son yıllarda hızlı bir gelişim göstermiş olup yakın çevresinde nitelikli, ofis ve konut fonksiyonlu konut siteleri yer almaktadır. Sosyoekonomik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

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



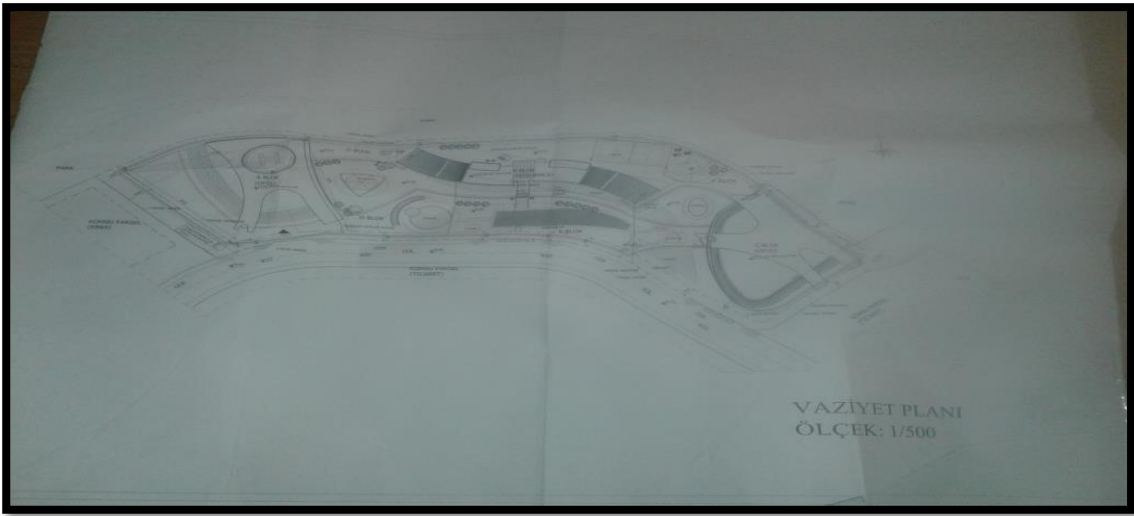




### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Sarphan Finanspark Projesi betonarme karkas sistemle ayrıık nizamda inşa edilmiş 6 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın yer aldığı A blok parselin batı ucunda yer almaktadır. Site dahilinde kapalı otopark ve güvenlik bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı A blok 7 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Yapının bodrum katlarında otopark, depo, diğer ortak mahaller ve ofis-işyeri bölümleri, zemin katında blok girişi ve dükkan nitelikli bağımsız bölümler ve 12 normal katın her birinde işyeri - ofis olmak üzere toplam 349 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bloğun dış cephesi kompozit kaplama, blok giriş kapısı camlı alüminyum motorlu kapı, giriş holünde zeminler granittir. Kat hollerinde zeminler granittir. Blok dahilinde 4 adet asansör bulunmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: VA
Kullanım Amacı	: OFİS - İŞYERİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz mimari projesine göre 1 adet ofis hacmi, wc-lavabo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık net kullanım alanı 45,11 m<sup>2</sup> ve **satışa esas brüt alanı 73,78 m<sup>2</sup>dir.** Taşınmazın genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Zeminler laminat parke ve seramik; duvarlar saten boyadır. Dış kapı çelik doğramadır. Taşınmazın imalatları tamamlanmış durumdadır. Herhangi bir eksik imalata rastlanmamıştır.



## 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, 13 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye İlçe nüfusu 2014 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 334.042 kadın (%49,55), 340.089 erkek (%50,45) olmak üzere toplam 674.131'dir. Erkek nüfus bayanlara göre 6.047 kişi fazladır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 3. sıradadır. Mahallelere göre nüfus dağılımı aşağıda tablo halinde çıkarılmıştır. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

**Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanacak olan yerel seçimlerin durumuna ve alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

* SMART CITY				
Tel				
	Samanyolu Caddesi ile Edip Sokak arasında konumlu inşaatı yeni bitmiş Smart City projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 5000 m <sup>2</sup> alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m <sup>2</sup> -73m <sup>2</sup> ), 2+1 (105m <sup>2</sup> -107m <sup>2</sup> ), 3+1 (157m <sup>2</sup> ) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.			
4.KAT	2+1	102 m <sup>2</sup>	775.000 TL	7.598 TL/m <sup>2</sup>
8.KAT	1+1	57 m <sup>2</sup>	450.000 TL	7.895 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.746 TL/m <sup>2</sup>
* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR				
	Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.			
12.KAT	3+1	185 m <sup>2</sup>	1.550.000 TL	8.378 TL/m <sup>2</sup>
8.KAT	2+1	135 m <sup>2</sup>	880.000 TL	6.519 TL/m <sup>2</sup>
9.KAT	3+1	135 m <sup>2</sup>	1.050.000 TL	7.778 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.558 TL/m <sup>2</sup>
* MYTOWERLAND ATAŞEHİR				
	Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m <sup>2</sup> -342m <sup>2</sup> arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.			
9.KAT	3+1	138 m <sup>2</sup>	870.000 TL	6.304 TL/m <sup>2</sup>
17.KAT	3+1	117 m <sup>2</sup>	780.000 TL	6.667 TL/m <sup>2</sup>
11.KAT	3+1	119 m <sup>2</sup>	800.000 TL	6.486 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				486 TL/m <sup>2</sup>

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



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

7.KAT	2+1	90 m <sup>2</sup>	675.000 TL	7.500 TL/m <sup>2</sup>
27.KAT	3+1	180 m <sup>2</sup>	1.375.000 TL	7.639 TL/m <sup>2</sup>
34.KAT	3+1	170 m <sup>2</sup>	1.280.000 TL	7.529 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.556 TL/m <sup>2</sup>

\* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 44m<sup>2</sup> - 258 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 600.000TL-3.900.000TL arasında değişmektedir.

9.KAT	1+1	78 m <sup>2</sup>	738.000 TL	9.462 TL/m <sup>2</sup>
11.KAT	2+1	105 m <sup>2</sup>	1.070.000 TL	10.190 TL/m <sup>2</sup>
22.KAT	3+1	142 m <sup>2</sup>	1.200.000 TL	8.451 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.368 TL/m <sup>2</sup>

\* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 32m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

2.KAT	4+1	155 m <sup>2</sup>	1.425.000 TL	9.194 TL/m <sup>2</sup>
9.KAT	1+1	85 m <sup>2</sup>	495.000 TL	5.824 TL/m <sup>2</sup>
3.KAT	3+1	143 m <sup>2</sup>	1.250.000 TL	8.741 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.919 TL/m <sup>2</sup>

\* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup> si peyzaj alanından oluşmaktadır.

16.KAT	3+1	140 m <sup>2</sup>	1.250.000 TL	8.929 TL/m <sup>2</sup>
10.KAT	3+1	175 m <sup>2</sup>	1.450.000 TL	8.286 TL/m <sup>2</sup>
6.KAT	3+1	140 m <sup>2</sup>	1.190.000 TL	8.500 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.571 TL/m <sup>2</sup>

\* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup> si peyzaj alanından oluşmaktadır.

15.KAT	3+1	106 m <sup>2</sup>	670.000 TL	6.321 TL/m <sup>2</sup>
8.KAT	4+1	155 m <sup>2</sup>	825.000 TL	5.323 TL/m <sup>2</sup>
5.KAT	2+1	105 m <sup>2</sup>	750.000 TL	7.143 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				6.262 TL/m <sup>2</sup>

**Ofis Emsalleri**

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



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

9.KAT		65 m <sup>2</sup>	590.000 TL	9.077
5.KAT		190 m <sup>2</sup>	2.250.000 TL	11.842
		140 m <sup>2</sup>	1.650.000 TL	11.786
Ortalama				10.902



\* **SARPHAN FİNANSPARK**



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

9.KAT		90 m <sup>2</sup>	1.200.000 TL	13.333
5.KAT		205 m <sup>2</sup>	2.800.000 TL	13.659
giriş	1+0	94 m <sup>2</sup>	2.450.000 TL	26.064
20.KAT		94 m <sup>2</sup>	1.950.000 TL	20.745
Ortalama				18.450

\* **UPHILL COURT TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m<sup>2</sup>- 450 m<sup>2</sup> arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

24.KAT		119 m <sup>2</sup>	950.000 TL	7.983
11.KAT		140 m <sup>2</sup>	1.275.000 TL	9.107
Ortalama				8.545

\* **METROPOL İSTANBUL**



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

AÇIK OFIS	TERASLI	204 m <sup>2</sup>	1.650.000 TL	8.088
	1+0	47 m <sup>2</sup>	395.000 TL	8.404
Ortalama				8.246

\* **DELUXIA PALACE**



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

3. KAT	1+1	66 m <sup>2</sup>	500.000 TL	7.576
12.KAT	1+0	40 m <sup>2</sup>	305.000 TL	7.625
5.KAT	2+1	100 m <sup>2</sup>	760.000 TL	7.600
Ortalama				7.600

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Varyap Meridyan	Sarphan Finsnsparck	Sarphan Finsnsparck
SATIŞ FİYATI		2.250.000	1.200.000	2.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	73,78	190	90	94
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		11.842	13.333	26.064
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2.kat	9.kat	9.kat	Giriş
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -4%	ORTA İYİ -4%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-8%	-8%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		8%	-12%	-8%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>16.167</b>	<b>12.789</b>	<b>11.733</b>	<b>23.979</b>

Blok	Kat	Bağ.Bi. No	Net Alan (m2)	Satışa Esas Brüt Alan (m2)	Birim M <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
A	2	71	45,11	73,78	16.167	1.193.000,00

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 1 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri 1.193.000.-TL takdir edilmiştir

## 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)</b>	<b>1.193.000,00 TL</b>
---	------------------------

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 değerlendirilmesi 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" kullanılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz A blok 71 numaralı bağımsız bölüm olup, Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

#### **6.5.2 - 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.

#### **6.5.3 - 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**

#### **6.5.4 - 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. 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.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **6.5.6 - 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**

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;**

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

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

14.02.2019 tarihli toplam değeri için ;

**1.193.000 .-TL**

**(Bir Milyon Yüz Doksan Üç Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.407.740 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>1.193.000</b>	<b>227.139</b>	<b>200.568</b>	<b>1.407.740</b>

1 USD = 5,2523 .-TL 13.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 5,9481 .-TL 13.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* 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.