



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ataşehir_2249 Ada_16 No'lu Parsel Ataşehir / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/056

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Ekim 2018 tarih ve 046 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 02 Kasım 2018
Raporlama Süresi	: 08 Kasım 2018
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/056
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Örnek Mahallesi, Şht. Cahar Dudayev Caddesi, 2249 Ada, 16 No'lu Parsel, Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Örnek Mahallesi, 2249 ada 251,33 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 16 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş bodrum, zemin ve 1 kat olmak üzere toplam 3 katlı bina bulunmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Parsel; Örnek - Esatpaşa - Ünalın ve Fetih Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Blok Nizam, 3 Kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerinde; ticari ve konut ünitelerini barındıran bir proje inşa edilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

Pazar Değeri

753.990,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	6
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	7
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	8
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	9
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	9
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	10
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	14
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	16
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	18
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	19
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
Not:	Takdir edilen m ² birim değerinin belirlenmesinde parselden yapılması gereken 61 m ² 'lik terk dikkate alınmıştır.	19
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
10. BÖLÜM	SONUÇ	22

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Örnek Mahallesi, Şht. Cahar Dudayev Caddesi, 2249 Ada, 16 No'lu parsel, Ataşehir / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2018 tarih ve 046 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 02 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 08 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/056
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Örnek
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2249
PARSEL NO	: 16
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 251,33 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 6393
CİLT NO	: 22
SAYFA NO	: 2161
TAPU TARİHİ	: 28.03.2013

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Selim SEVİM'in binası var.

Şerhler Bölümü:

- İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13.01.2014 tarih ve E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir şerhi.
(27.01.2014 tarih ve 1671 sayılı yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadıköy (Kadıköy ve Ataşehir İlçeleri) Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan "Selim SEVİM'in binası var" beyanı ve "İhtiyati Tedbir" şerhi ile ilgili dava süreci devam etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmakta olup terkin edilmeleri gerekmektedir.

Parsel üzerinde yer alan yapıya ait herhangi bir yasal belge (mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmamakta olup yıkılması gerekmektedir. Bu nedenle taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumlu değildir. Ancak yapının cins tahsisinin yapılmamış olması, binanın kaçak durumda olması hususu dikkate alınarak; tapu kayıtları incelemesi itibarıyla üzerindeki beyan ve şerhin terkin edilmesi durumunda rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

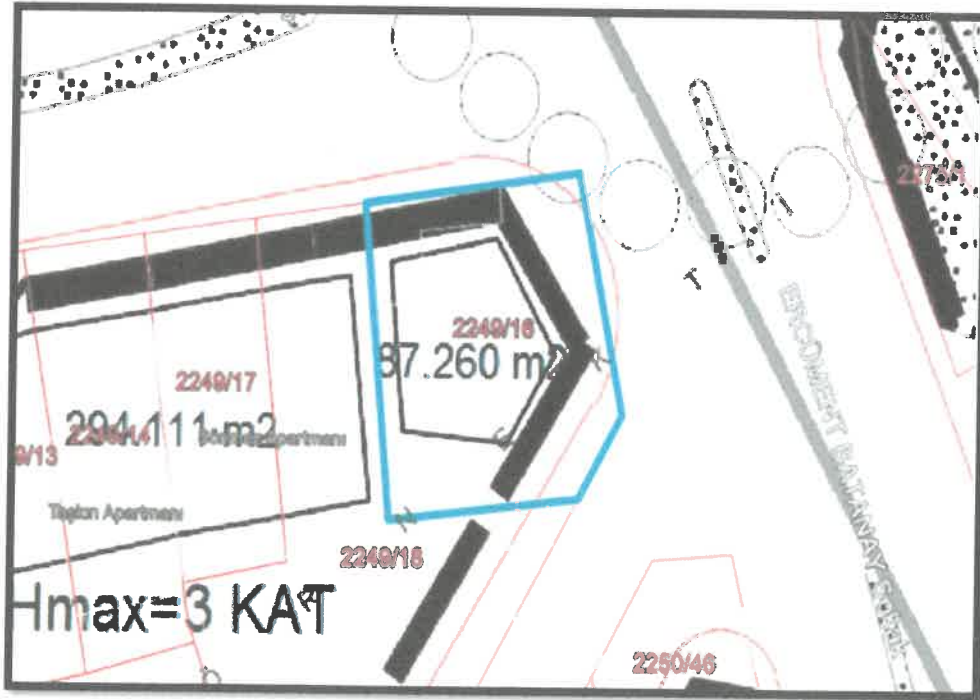
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu parselin 13.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Örnek – Esatpaşa – Ünalın ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yapılan araştırmalarda parselin yaklaşık 61 m² yola terkinin bulunduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Blok
- **Kat adedi:** 3



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı yapı bulunmaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait herhangi bir yasal belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) rastlanılmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan yapıya ait herhangi bir yasal belge (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmaması ve yıkılacak olması hususu dikkate alınarak; imar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Örnek Mahallesi, Şht. Cahar Dudayev Caddesi üzerinde konumlu 2249 ada, 16 no'lu parseldir.

Parsel üzerinde 3 katlı betonarme karkas tarzda inşa edilmiş binası bulunmakta olup binaya ait herhangi bir yasal belge (mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmamaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaza ulaşım; Şht. Cahar Dudayev Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; bu cadde üzerinde Ataşehir Belediyesi yönünde gidilirken sağ tarafta konumlanmakta olup Şht. Cahar Dudayev Caddesi ile Ercüment Batanay Sokak kesişiminde yer almaktadır.

Yakın çevrede İsmet İnönü Parkı, Ataşehir Kız Öğrenci Yurdu, Örnek Mahallesi Merkez Cami ve Dumankaya İkon Projesi bulunan taşınmazın konumlandığı Şht. Cahar Dudayev Caddesi üzerinde zemin katları dükkan, normal katları ofis veya konut olarak kullanılan 4-6 katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, D100 (E-5) Karayolu'na 1,2 km, Ataşehir Belediyesi'ne yaklaşık 2 km, TEM Otoyolu'na ise yaklaşık 3 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaz, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü **251,33 m²**'dir.
- Yamuk biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Şht. Cahar Dudayev Caddesi'ne 14 m, Ercüment Batany Sokak'a yaklaşık 13 m, Erfelek Sokak'a ise yaklaşık 5 m cephesi bulunmaktadır.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde bodrum, zemin ve 1 katlı olmak üzere toplam 3 katlı betonarme tarda inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) rastlanılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"üzerinde ticaret ve konut ünitelerinin bulunduğu proje inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

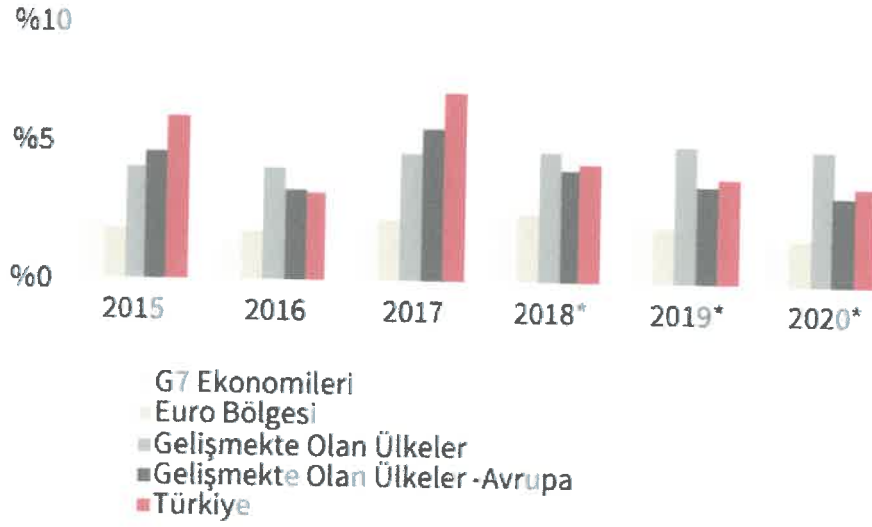
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir.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

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

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

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

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



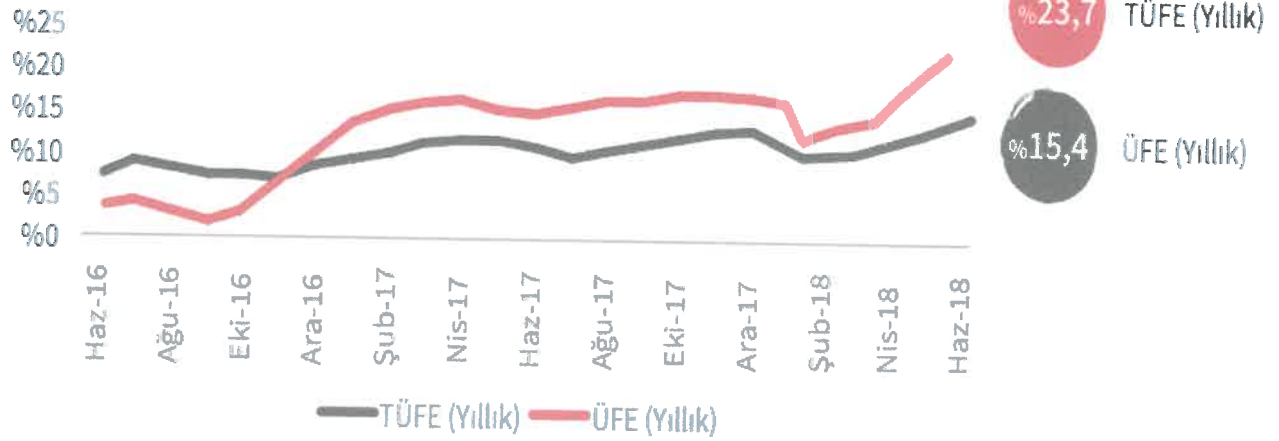
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

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

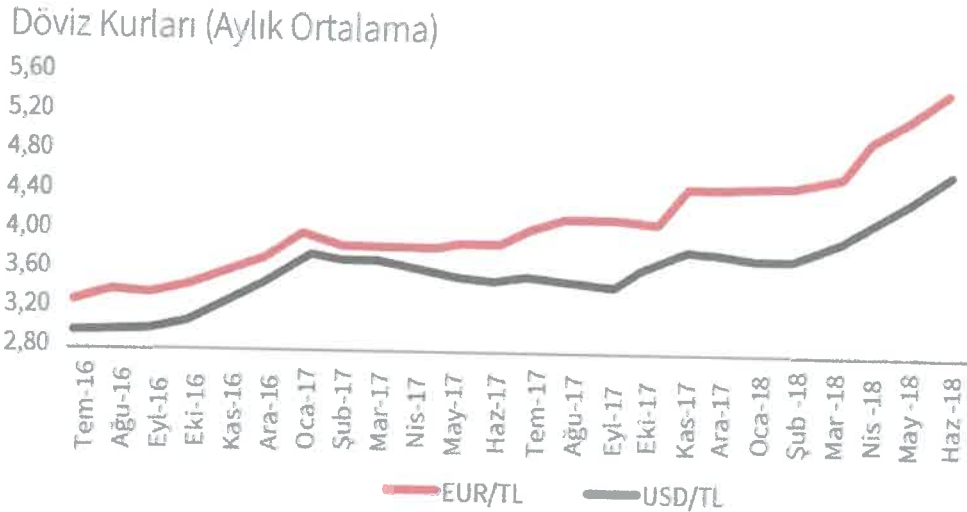
ÜFE & TÜFE



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

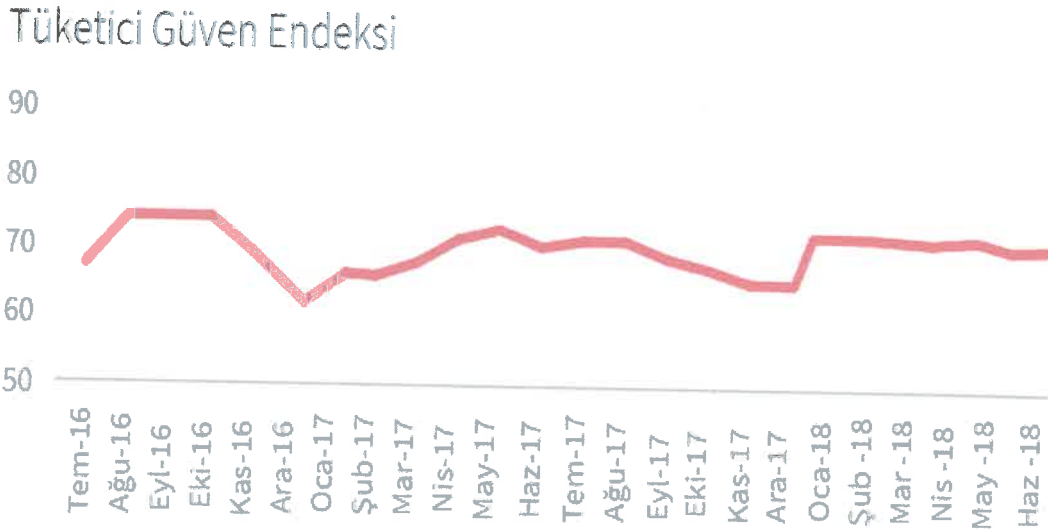
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

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



6.1.5. YATIRIM PAZARI

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

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

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

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

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ATAŞEHİR İLÇESİ

1995 yılında "Uydu Kent" olarak yerleşime açılan Ataşehir, çevre mahallelerle birleştirilerek 6 Mart 2008 tarihinde TBMM'de kabul edilen 5747 sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile ilçe olmuştur.

Kanunda Ataşehir' e bağlanan mahalleler şöyle sıralanmaktadır:

Daha önce Fetih, Esatpaşa, Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O-4 ve E-80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı ile Namık Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ferhatpaşa Mahallesi'nin E-80 Karayolu'nun ve E80 - D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısımlarıdır.

Ataşehir bir uydu kent olarak, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat – II Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan "En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri" yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 423.372 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Örnek Mahallesi'nde ve Libadiye Caddesi ile Göztepe Köprüsü'ne yakın mesafede konumlu, 210 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip arsa 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 11.905,-TL)
İlgili tel.: 0216 461 03 45
- 2) Örnek Mahallesi'nde ve Örnek Caddesi'ne 3. parsel konumundaki 182 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "H: 12,50 m" yapılaşma şartlarına sahip arsa 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 8.790,-TL)
İlgili tel.: 0216 520 00 58
- 3) Örnek Mahallesi'nde, Göztepe Metrosu ile Ünalın Metrobüsü'ne yakın mesafede konumlu, 177 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "H: 9,50 m" yapılaşma şartlarına sahip arsa 1.175.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 6.640,-TL)
İlgili tel.: 0216 317 68 21
- 4) Örnek Mahallesi'nde ve Dumankaya İkon projesi karşısında konumlu, 894 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 2,00 – H: 18,50 m" yapılaşma şartlarına sahip arsa 11.600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 12.975,-TL) İlgili tel.: 0216 456 11 11
- 5) Esatpaşa Mahallesi'nde cadde üzerinde konumlu, 185 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip arsa 2.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 10.810,-TL) İlgili tel.: 0216 315 55 45

6.3.2. SATILIK KONUTLAR

- 1) Örnek Mahallesi'nde konumlu ve yeni inşa edilmiş bir binanın 4. katındaki, 3+1, brüt 126 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 780.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.190,-TL) İlgili tel.: 0507 252 10 92
- 2) Örnek Mahallesi'nde ve Göztepe Metroya yakın konumdaki 3 yıllık bir binada yer alan, 3+1, brüt 140 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan çatı dubleks daire 465.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.320,-TL) İlgili tel.: 0216 650 72 85
- 3) Örnek Mahallesi'nde konumlu ve yeni inşa edilmiş bir binanın 1. katındaki, 3+1, brüt 150 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 495.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 3.300,-TL) İlgili tel.: 0216 706 11 94

- 4) Örnek Mahallesi'nde konumlu ve yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki (yüksek girişi konumunda), 2+1, brüt 85 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 255.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 3.000,-TL) İlgili tel.: 0216 470 14 79
- 5) Örnek Mahallesi'nde konumlu ve yeni inşa edilmiş bir binanın 2. katındaki, 2+1, brüt 75 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 375.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 5.000,-TL) İlgili tel.: 0216 317 68 21
- 6) Örnek Mahallesi'nde ve Göztepe Köprüsü ile Libadiye Caddesi'ne yakın konumda yeni inşa edilmiş bir binanın 1. katındaki, 3+1, brüt 115 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 530.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 4.610,-TL) İlgili tel.: 0216 706 11 93
- 7) Örnek Mahallesi'nde ve Göztepe Köprüsü ile metroya yakın konumda 2 yıllık bir binanın 3. ve çatı katındaki, 4+1, brüt 160 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dubleks daire 635.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.970,-TL) İlgili tel.: 0216 472 62 62

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

- 1) Örnek Mahallesi'nde konumlu ve Libadiye Caddesi yan yola cepheli, yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki, 70 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 530.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.570,-TL) İlgili tel.: 0216 472 62 62
- 2) Örnek Mahallesi'nde konumlu 20 yıllık bir binanın zemin katındaki, 260 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ve aylık 4.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkan 1.030.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.960,-TL) İlgili tel.: 0216 455 60 65
- 3) Örnek Mahallesi'nde ve cadde üzerinde konumlu yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki, 74 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 925.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 12.500,-TL) İlgili tel.: 0216 317 68 21
- 4) Örnek Mahallesi'nde ve cadde üzerinde konumlu yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki, 64 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 725.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 11.330,-TL) İlgili tel.: 0216 317 68 21
- 5) Esatpaşa Mahallesi'nde konumlu ve Şht. Cengiz Hasbal Ortaokulu karşısında konumlu 20 yıllık bir binanın zemin katındaki 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ve aylık 1.500,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkan 290.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.835,-TL) İlgili tel.: 0216 317 68 21

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Yola terkinin bulunması,
- Üzerindeki yapıya ait yasal belge bulunmaması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Parsel üzerinde yer alan yapıya ait herhangi bir yasal belge (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmaması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu nedenle pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu çalışmamızda pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** ile **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	11.905	-20%	-10%	-10%	-10%	-25%	2.975
Emsal 2	8.790	-20%	-5%	-5%	-10%	-25%	3.075
Emsal 3	6.640	-20%	0%	-10%	-10%	-15%	2.990
Emsal 4	12.975	-15%	-15%	0%	-20%	-25%	3.245
Emsal 5	10.810	-25%	-5%	-10%	-10%	-25%	2.705
Ortalama							3.000

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
Parsel Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
251,33	3.000	753.990

Not: Takdir edilen m² birim değerinin belirlenmesinde parselden yapılması gereken 61 m²'lik terk dikkate alınmıştır.

8.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede net bugündeki değer yöntemi kullanılmıştır. Parsellerin piyasa değeri üzerine inşa edilecek projelerin nihai değerinden yatırım maliyeti ve kar oranı indirgenerek bulunmuştur.

8.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Taşınmaz mevcut imar durumuna göre "Blok nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup yaklaşık 61 m² yola terki bulunmaktadır.
- Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda parselin inşa edilecek olan yapının taban oturum alanınının 87 m², güney cepheden 1 m ve yol cephelerinden ise 1,50 m çıkma yapılabileceği belirtilmiştir. Ayrıca yapılan görüşmelerde binanın an cadde üzerinde konumlanmasından dolayı zemin katta depolu dükkan yapılmasına izin verildiği ve normal katın %70 oranında çatı katı inşa edilebildiği belirlenmiştir. Buna göre parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin detayları aşağıda belirtilmiştir.

Kat Adı	Nitelik	Kat Alanı	Ortak Alan	Dükkan / Daire Alanı
Bodrum	Dükkana Ait Depo, Ortak Alan	190 m ²	118 m ²	72 m ²
Zemin	Dükkan, Bina Girişi	87 m ²	15 m ²	72 m ²
1. Normal	Daire	115 m ²	15 m ²	100 m ²
2. Normal	Dubleks Daire	115 m ²	15 m ²	100 m ²
Çatı	Çatı Piyesi	80 m ²	15 m ²	65 m ²
	Toplam	587 m²	178 m²	409 m²

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm dükkan ve konut ünitelerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Geliştirilecek olan projenin inşaat m² birim maliyetleri piyasa verileri ışığında belirlenmiştir. Buna göre inşa edilecek yapınının toplam inşaat alanı ve kat adedi dikkate alınarak m² inşaat maliyeti 2.000,-TL olarak kabul edilmiştir. Belirtilen m² inşaat maliyetlerine, resmi kurum harçları, plan ve proje giderleri, reklam maliyetleri, malzeme ve işçilik giderleri dahildir.

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri **4.500,-TL**, ticari alanların ortalama m² satış değeri **6.850,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Yatırımın Geri Dönüş Oranı (ROI): Yatırımın geri dönüş oranı, parseller üzerinde proje geliştirecek olan yatırımcı firmanın projeyi elden çıkarması durumunda oluşacak kar beklentisini ifade etmektedir. Bu oran belirlenirken piyasa verilerinden ve yatırımcılarla yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır.

8.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda takdir edilen arsa değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Brüt Arsa Alanı	251,33 m ²
Net Arsa Alanı	190,33 m ²
Satılabilir Dükkan Alanı	144 m ²
Satılabilir Konut Alanı	310 m ²
Toplam İnşaat Alanı	587 m ²
Dükkan m ² Satış Fiyatı	6.850,00 TL
Konut m ² Satış Fiyatı	4.500,00 TL
İnşaat m ² Birim Maliyeti	2.000,00 TL
Yatırımın Geri Dönüş Oranı (ROI)	30%
Toplam Satış Hasılatı	2.381.400,00 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	1.174.000,00 TL
Projelendirilmiş Arsa Değeri	1.207.400,00 TL

Not: Ulaşılan bu değer; rapor içeriğinde belirtilen varsayımlara göre geliştirilen projeye göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kullanılan yöntemlere taşınmaz için takdir edilen değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	753.990,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.207.400,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu yada olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre taşınmazın pazar değeri için **753.990,-TL (Yediyüzelliüçbindokuzyüzdoksan Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	753.990	140.481	122.454

Not: 07.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3672 TL ve 1,-EURO = 6,1573 TL'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde tapu kayıtlarındaki beyan ve şerhin kaldırılması durumunda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 02 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- Halihazır Harita ve Plan Notları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri