



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



Ispartakule Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım  
Avcılar / İSTANBUL  
2019/EMLAKGYO/072

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01 Kasım 2019 tarih ve 071 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 21 Kasım 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 26 Kasım 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2019/EMLAKGYO/072
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: İspartakule Evleri, 1. Etap, 2. Kısım Projesi, Tahtakale Mahallesi, İspartakule Bulvarı, Saray Pati Sokak, 616 Ada, 15 No'lu Parsel, Avcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi'nde yer alan 616 ada içerisindeki 74.346,32 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 15 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Emsal (E): 1,50 - H <sub>max</sub> : Serbest" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahiptir.
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Bünyesinde ticari birimleri barındıran konut projesi

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

<b>Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri</b>	<b>2.236.000,-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri</b>	<b>2.281.000,-TL</b>

**Not:** Takdir edilen değerler Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan 2 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup taşınmaza ait bilgiler rapor içerisinde "4.1. Mülkiyet Durumu" başlığı altında açıklanmıştır.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1  
N. K. K.

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	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 VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	10
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	18
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	23
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ ..	25
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	25
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	26

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Ispartakule Evleri, 1. Etap, 2. Kısım,  
Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı,  
Saray Pati Sokak, 616 Ada, 15 No'lu Parsel,  
Avcılar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2019 tarih ve 072 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21 Kasım 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 26 Kasım 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/072
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden Ispartakule Evleri 1. Etap 2. Kısım Projesi'nin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Avcılar
<b>MAHALLESİ</b>	: Firüzköy
<b>ADA NO</b>	: 616
<b>PARSEL NO</b>	: 15
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 74.346,32
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YEVMIYE NO</b>	: 26258
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 27.12.2018

(\*) Değerleme konu bağımsız bölümlerin konumlandığı bloklar için kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Ispartakule Evleri 1. Etap 2. Kısım Projesi; 616 ada 15 no'lu parsel üzerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Balpa İnşaat Teks. San. ve Tic. A.Ş. ile 18.09.2015 tarihinde anahtar teslimi götürü usulü sözleşme teklifi yapılmıştır. Halihazırda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık %98,50 seviyesinde olup 19.12.2018 tarihinde yapılan Geçici Kabul Tutanakları düzenlenmiştir. Ayrıca proje bünyesinde yer alan toplam 904 adet bağımsız bölümden (903 adet konut / 1 adet dükkan) 902 tanesinin satış işlemleri tamamlanmıştır. Değerleme raporumuz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan 2 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	B.B NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	D5	Zemin	6	Daire	324/ 373354	201	19817
2	Meydan Kafe	Zemin	1	Dükkan	1958 373354	203	20067

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

26.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 27.11.2018 tarihli. (27.12.2018 tarih ve 26278 yevmiye no ile)

##### **Serhler Bölümü:**

- 12912-12913 no'lu trafo merkez ve kablo geçiş güzergahı olarak belirtilen alanların TEDAŞ lehine 1,-TL bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (05.09.2018 tarih ve 17508 yevmiye no ile)

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

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





BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
C6A	01.06.2015	141-1	7.990,00	32	IV-A
D2-C6 OTOPARK	01.06.2015	141-2	7.187,00	-	III-A
D4 OTOPARK	01.06.2015	141-3	12.525,00	-	III-A
D5-C8 OTOPARK	01.06.2015	141-4	6.331,00	-	III-A
C7-D3 OTOPARK	01.06.2015	141-5	6.878,00	-	III-A
C9-D6 OTOPARK	01.06.2015	141-6	7.178,00	-	III-A
YÖNETİM BİNASI	01.06.2015	141-7	192,00	-	II-B
MEYDAN KAFE	01.06.2015	141-8	260,00	1	III-B
D6	01.06.2015	141-9	21.949,00	129	V-A
C6B	01.06.2015	141-10	7.979,00	34	IV-A
C8B	01.06.2015	141-11	7.979,00	33	IV-A
D3	01.06.2015	141-12	21.949,00	129	V-A
D5	01.06.2015	141-13	21.930,00	126	V-A
C7B	01.06.2015	141-14	7.968,00	32	IV-A
C7A	01.06.2015	141-15	7.979,00	33	IV-A
D4	01.06.2015	141-16	21.967,00	132	V-A
D2	01.06.2015	141-17	21.930,00	126	V-A
C9B	01.06.2015	141-18	7.968,00	32	IV-A
C9A	01.06.2015	141-19	7.979,00	33	IV-A
C8A	01.06.2015	141-20	7.968,00	32	IV-A
<b>TOPLAM</b>			<b>214.086,00</b>	<b>904</b>	

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında konut, ticari ve ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	MESKEN (m <sup>2</sup> )	TİCARİ (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
C6A	4.765,89	---	3.224,11	7.990,00
D6	15.066,73	---	6.882,27	21.949,00
C6B	5.048,55	---	2.930,45	7.979,00
C8B	4.907,84	---	3.071,16	7.979,00
D3	15.076,55	---	6.872,45	21.949,00
D5	14.730,31	---	7.199,69	21.930,00
C7B	4.767,51	---	3.200,49	7.968,00
C7A	4.907,84	---	3.071,16	7.979,00
D4	15.407,28	---	6.559,72	21.967,00
D2	14.723,88	---	7.206,12	21.930,00
C9B	4.767,51	---	3.200,49	7.968,00
C9A	4.907,84	---	3.071,16	7.979,00
C8A	4.767,51	---	3.200,49	7.968,00
MEYDAN KAFE	---	243,64	16,36	260,00
YÖNETİM BİNASI	---	---	192,00	192,00
D2-C6 OTOPARKI	---	---	7.187,00	7.187,00
D4 OTOPARKI	---	---	12.525,00	12.525,00
D5-C8 OTOPARKI	---	---	6.331,00	6.331,00
C7-D3 OTOPARKI	---	---	6.878,00	6.878,00
C9-D6 OTOPARKI	---	---	7.178,00	7.178,00
<b>TOPLAM</b>	<b>113.845,24</b>	<b>243,64</b>	<b>99.997,12</b>	<b>214.086,00</b>

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Uğur Mumcu Mahallesi, 2322. Sokak, No: 43/4 Sultangazi/İSTANBUL adresindeki Delta Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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

**Rapor konusu taşınmazın kat mülkiyetine geçiş işlemleri devam etmemiştir. Bu hususu dikkate alınarak imar durumu incelemesi itibarıyla için rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan 2 adet değerlendirme raporu bulunmakta olup hazırlanan rapora ait detaylar ekte sunulmuştur.

### **5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Tahtakale Mahallesi, İspartakule Evleri Projesi bünyesinde inşa edilmekte olan; 616 ada, 15 no'lu parsel üzerindeki projedir.

Projeye ulaşım; TEM Otoyolu üzerinden Mahmutbey gişelerden yan yola ayrılarak kuzey batı yönünde yaklaşık 5 km. devam edilir, sağ kol üzerinden ayrılan İspartakule Bulvarı'na sapılarak konu proje parseline ulaşım sağlanmaktadır.

Projenin yakın çevresinde; genellikle boş parseller, İspartakule Koza Evler, Banu Evleri, Yeni Hayat Sitesi, Bahçe City, Stüdyo 24 yer almakta olup, daha uzak mesafede Bizim Evler, Avrupa Konutları yer almaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgedeki elit projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Projenin yer aldığı değerlemeye konu parselin yüzölçümü 74.346,32 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılmakta olan proje için yasal izinler (yapı ruhsatları, onaylı mimari proje vs.) alınmış olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje; 616 ada, 15 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Balpa İnşaat Teks. San. ve Tic. A.Ş. arasında 18.09.2015 tarihinde anahtar teslimi götürü usulü sözleşme teklifi yapılmıştır. Yüklenici firma sözleşme konusu tüm iş ve işlemler için **239.900.000,-TL + KDV** götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
- Yapım işini 900 gün süre içerisinde, sözleşme, şartnameler, projeler ve mahal listelerdeki hususlar doğrultusunda anahtar teslimi olarak teslim edilecektir.
- Proje parseli üzerinde 13 adet konut bloğu, 1 adet ticari blok, 1 adet yönetim binası bloğu ve 5 adet otopark bloğu ile birlikte toplamda 20 adet blok olarak planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.

- Parsel üzerinde inşa edilen bloklar bünyesinde; 1 adet işyeri, 903 adet konut olmak üzere 904 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir.
- Halihazırda proje için onaylı mimari proje ve yapı ruhsatları alınmış ve hali hazırda tüm blokların kaba inşaat işçilikleri büyük ölçüde başlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık **% 83,14** olduğu öğrenilmiş ve yerinde yapılan incelemede bu durum tespit edilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alan dairelerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Mahal Listesi"nde yazmaktadır.
- Parsel bünyesinde bulunan blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
C6A	01.06.2015	141-1	Yeni Yapı	7.990,00	32	IV-A
D2-C6 OTOPARK	01.06.2015	141-2	Yeni Yapı	7.187,00	-	III-A
D4 OTOPARK	01.06.2015	141-3	Yeni Yapı	12.525,00	-	III-A
D5-C8 OTOPARK	01.06.2015	141-4	Yeni Yapı	6.331,00	-	III-A
C7-D3 OTOPARK	01.06.2015	141-5	Yeni Yapı	6.878,00	-	III-A
C9-D6 OTOPARK	01.06.2015	141-6	Yeni Yapı	7.178,00	-	III-A
YÖNETİM BİNASI	01.06.2015	141-7	Yeni Yapı	192,00	-	II-B
MEYDAN KAFE	01.06.2015	141-8	Yeni Yapı	260,00	1	III-B
D6	01.06.2015	141-9	Yeni Yapı	21.949,00	129	V-A
C6B	01.06.2015	141-10	Yeni Yapı	7.979,00	34	IV-A
C8B	01.06.2015	141-11	Yeni Yapı	7.979,00	33	IV-A
D3	01.06.2015	141-12	Yeni Yapı	21.949,00	129	V-A
D5	01.06.2015	141-13	Yeni Yapı	21.930,00	126	V-A
C7B	01.06.2015	141-14	Yeni Yapı	7.968,00	32	IV-A
C7A	01.06.2015	141-15	Yeni Yapı	7.979,00	33	IV-A
D4	01.06.2015	141-16	Yeni Yapı	21.967,00	132	V-A
D2	01.06.2015	141-17	Yeni Yapı	21.930,00	126	V-A
C9B	01.06.2015	141-18	Yeni Yapı	7.968,00	32	IV-A
C9A	01.06.2015	141-19	Yeni Yapı	7.979,00	33	IV-A
C8A	01.06.2015	141-20	Yeni Yapı	7.968,00	32	IV-A
<b>TOPLAM</b>				<b>214.086,00</b>	<b>904</b>	

- Parsel bünyesinde bulunan konut ve dükkanların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
C6A	2+1	148,12	4	32
	3+1	166,69 - 182,35	22	
	4+1	207,51	6	
C6B	2+1	150,48	4	34
	3+1	169,35 - 185,26	24	
	4+1	210,82	6	
C7A	2+1	149,35	4	33
	3+1	168,07 - 183,83	23	
	4+1	209,24	6	
C7B	2+1	148,12	4	32



	3+1	166,69 - 182,35	22	
	4+1	207,51	6	
C8A	2+1	148,12	4	32
	3+1	166,69 - 182,35	22	
	4+1	207,51	6	
C8B	2+1	149,35	4	33
	3+1	168,07 - 183,87	23	
	4+1	209,24	6	
C9A	2+1	149,34	4	33
	3+1	168,06 - 183,86	23	
	4+1	209,55	6	
C9B	2+1	148,62	4	32
	3+1	167,25 - 182,97	22	
	4+1	208,54	6	
D2	1+1	95,65 - 103,24	2	126
	2+1	119,59 - 127,01	68	
	3+1	155,34 - 159,06	56	
D3	1+1	103,65	2	129
	2+1	120,06 - 127,52	70	
	3+1	155,96 - 159,66	57	
D4	1+1	96,57 - 104,24	2	132
	2+1	120,24 - 128,24	72	
	3+1	149,40 - 160,60	58	
D5	1+1	103,29	2	126
	2+1	119,65 - 127,08	68	
	3+1	155,42 - 159,14	56	
D6	1+1	96,03 - 103,65	2	129
	2+1	120,07 - 127,52	70	
	3+1	155,96 - 159,70	57	
MEYDAN KAFE	Dükkan	266,82	1	1
<b>TOPLAM</b>				<b>904</b>

- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin tiplerine göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADEDİ
Konut	903
Dükkan	1
<b>TOPLAM</b>	<b>904</b>

- Proje bünyesindeki dükkan ve dairelerin tiplerine göre dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
1+1	10	1.013,26
2+1	380	47.863,36
3+1	465	76.330,07
4+1	48	10.019,52
Dükkan	1	266,82
<b>TOPLAM</b>	<b>904</b>	<b>135.493,03</b>

- Projedeki toplam satılabilir alan dağılımı blok bazında aşağıda sunulmuştur.



KONUT		
BLOK NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m <sup>2</sup> )
C6-A	32	5.661,05
C6-B	34	6.090,07
C7-A	33	5.876,09
C7-B	32	5.661,05
C8-A	32	5.661,05
C8-B	33	5.876,09
C9-A	33	5.877,68
C9-B	32	5.682,15
D2	126	17.372,58
D3	129	17.860,34
D4	132	18.362,76
D5	126	17.389,17
D6	129	17.856,13
<b>TOPLAM</b>	<b>903</b>	<b>135.226,21</b>
DÜKKAN		
BLOK NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m <sup>2</sup> )
KAPALI YÜZME HAVUZU	1	266,82
<b>TOPLAMI</b>	<b>1</b>	<b>266,82</b>

- Değerleme raporumuz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan 2 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup taşınmaza ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağ. Böl. No	Kat No	Niteliği	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
D5	6	Zemin	Daire	119,65	122,88
Meydan Kafe	1	Zemin	Dükkan	266,82	266,82

- Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

#### 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu projenin konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin halihazır kullanım şekillerinin olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

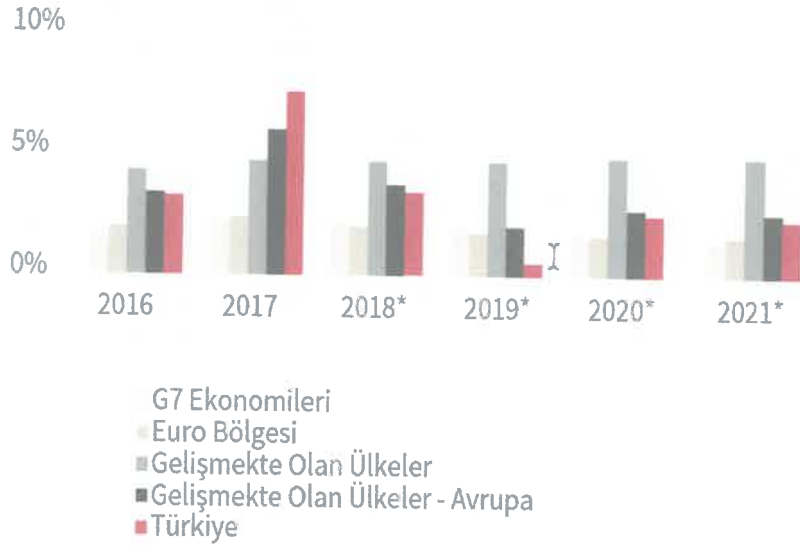
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşıma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların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

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

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

#### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

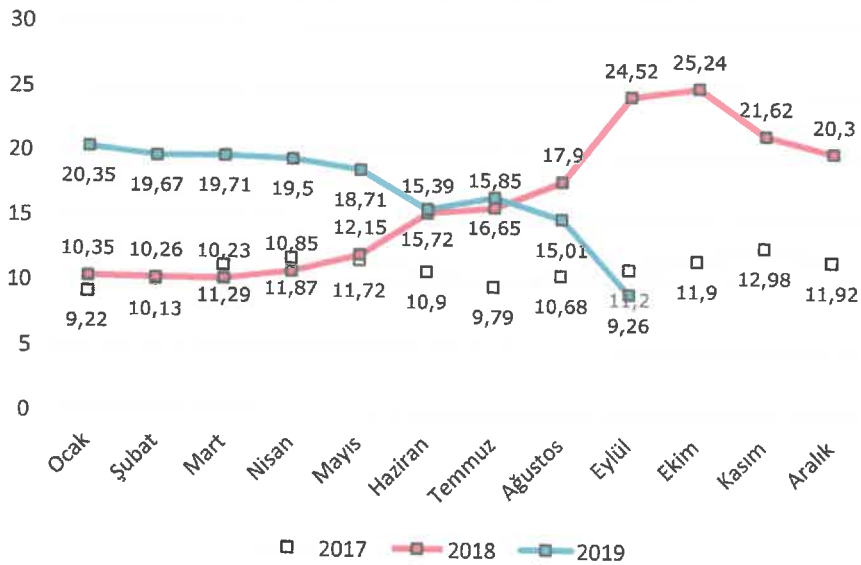
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin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



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

### 6.1.2. ENFLASYON

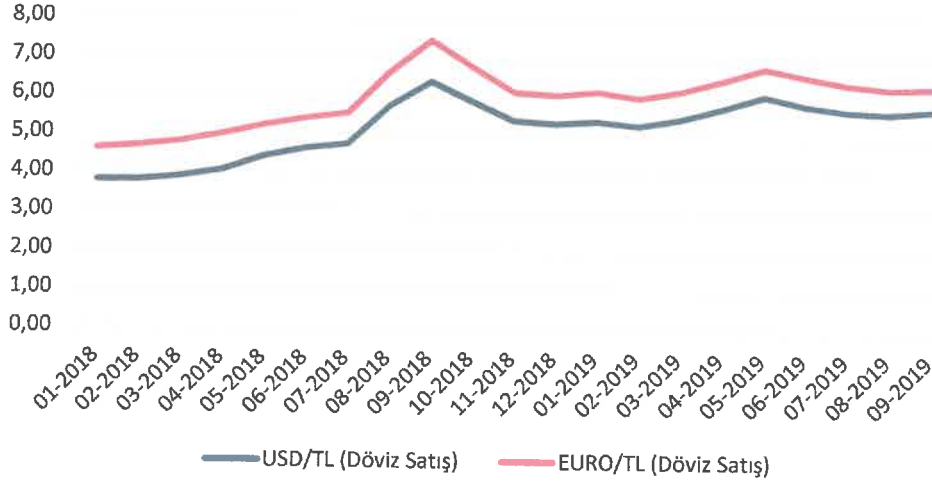
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

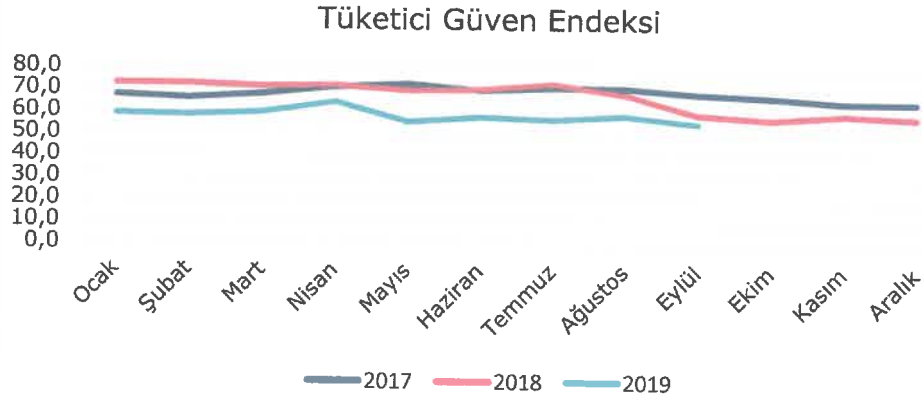
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

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



Kaynak: TÜİK

#### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu

kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

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

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

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

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

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

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

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda



(%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. AVCILAR İLÇESİ

Avcılar; doğusunda Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 4.208 hektar yani 42 milyon m<sup>2</sup>'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM Otoyolu ile E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

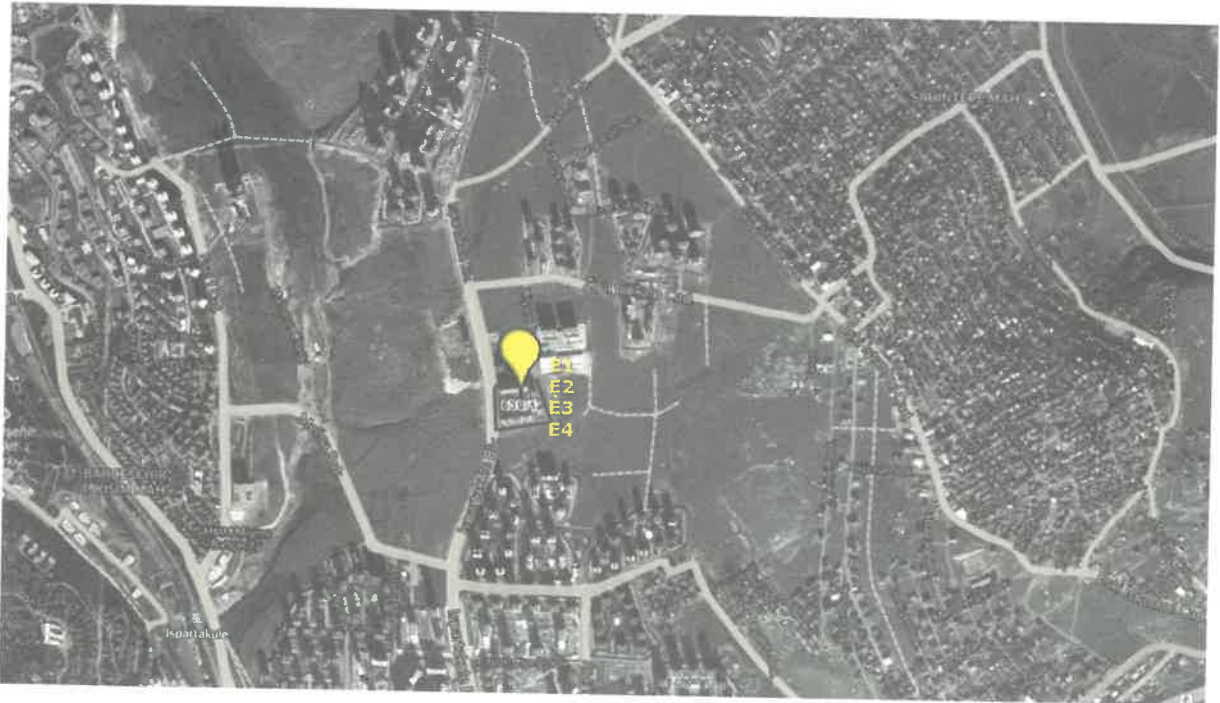
Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 435.625 kişidir.

## 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

### 6.3.1. SATILIK KONUTLAR



- 1) Unikonut Projesi bünyesinde ve 12. katta konumlu, brüt 147 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 440.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 2.995,-TL) İlgili tel: 0212 669 05 51

- 2) Unikonut Projesi bünyesinde ve 17. katta konumlu, brüt 135 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 3.335,-TL)  
İlgili tel: 0212 803 13 18
- 3) Unikonut Projesi bünyesinde yer alan 7. katta konumlu, brüt 102 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 daire 355.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 3.480,-TL)  
İlgili tel: 0212 669 18 64
- 4) Unikonut Projesi bünyesinde yer alan 3. katta konumlu, brüt 140 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 460.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 3.285,-TL)  
İlgili tel: 0212 669 18 64

### 6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) Ispartakule Emlak Konut Sitesi'nde yer alan, 275 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkân 1.875.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 6.820,-TL)  
İlgili tel: 0212 487 99 99
- 2) Ispartakule Innovia Çarşısı bünyesinde yer alan, 30 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkân 470.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.665,-TL)  
İlgili tel: 0541 782 50 40
- 3) Ispartakule Innovia Çarşısı bünyesinde yer alan, 60 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkân 455.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 7.585,-TL)  
İlgili tel: 0532 747 04 91
- 4) Ispartakule Innovia Çarşısı bünyesinde yer alan, 35 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkân 310.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.860,-TL)  
İlgili tel: 0532 747 04 91

## 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Yeni inşa edilmekte olan bir proje bünyesinde bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktörler:

- Kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin devam ediyor olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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



- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

Kismen 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 yansıtacaktır.



## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı yöntemi; gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Son dönemde ülkemizde döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile oluşan ekonomik durağanlık neticesinde bölgedeki ticari mülklerde yaşanan boşluk oranlarının artması neticesinde kira değerlerinde değişkenlik arz etmekte ve gerçeği yansıtmamaktadır. Bu hususlar dikkate alınarak değerlendirme gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 2 adet gayrimenkulün mevcut durumu ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; piyasadaki bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu konut için emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.995	0%	0%	0%	0%	-15%	2.550
Emsal 2	3.350	-15%	0%	0%	0%	-15%	2.350
Emsal 3	3.500	0%	0%	0%	0%	-15%	3.000
Emsal 4	3.300	0%	0%	0%	0%	-15%	2.800
Emsal 5	2.995	0%	0%	0%	0%	-15%	2.550
<b>Ortalama</b>							<b>2.700</b>

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

Emsallerin kat kriterinde; rapor konusu taşınmazların konumlandıkları kat göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellik kriterinde; projelerin niteliği, yapılış tarzı, vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu dükkan için emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	6.800	0%	0%	0%	0%	-5%	6.450
Emsal 2	15.650	5%	0%	0%	-10%	-25%	9.400
Emsal 3	7.600	10%	0%	0%	-5%	-10%	6.850
Emsal 4	8.850	10%	0%	0%	-10%	-15%	6.650
<b>Ortalama</b>							<b>7.335</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.2. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum kriterleri göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve lokasyon kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin kat kriterinde; rapor konusu taşınmazların konumlandıkları kat göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat ve mimari özellik kriterinde; projelerin niteliği, yapılış tarzı, vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde 2 adet gayrimenkulün konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak taşınmazların mevcut durumuna göre takdir olunan toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ		
Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Pazar Değeri (TL)
386,47	389,70	2.236.000

## 9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Balpa İnşaat Tekst. San. ve Tic. A.Ş. arasında 18.09.2015 tarihinde anahtar teslimi götürü usulü sözleşme teklifi yapılmıştır. Yüklenici firma sözleşme konusu tüm iş ve işlemler için **239.900.000,-TL + KDV** götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin tamamlanması durumundaki satış hasılatının bugünkü toplam finansal değeri yaklaşık **412.785.000,-TL** olarak hesaplanmaktadır. Ancak halihazırda projede 19.12.2018 tarihinde yapılan Geçici ve Kesin Kabul Tutanakları düzenlenmiş ve proje bünyesinde yer alan toplam 904 adet bağımsız bölümden (903 adet konut / 1 adet dükkan) 902 tanesinin satış işlemleri tamamlanarak finansallaştırılmıştır.

Değerleme raporumuz Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış (finansallaştırılmamış) olan 2 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar tamamlanmış ve kullanıma hazır durumdadır. Fakat henüz kat mülkiyetine geçilmediği için inşaat seviyesi yaklaşık %98,50 olarak görünmektedir.

Taşınmazların mevcut durumuna göre toplam pazar değeri tespiti raporun; "8.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümünde 2.236.000,-TL olarak bulunmuş olup, taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için **2.281.000,-TL** (2.236.000,-TL / 98,50 x 100) değer takdir edilmiştir.

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu taşınmazın Türk Lirası cinsinden mevcut durumundaki pazar değeri için **2.236.000,-TL (İkimilyonikiyüzotuzaltıbin Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **2.281.000,-TL (İkimilyonikiyüzseksenbirbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ</b>	2.236.000	390.268	354.139
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b>	2.281.000	398.122	361.266

**Not 1:** Takdir edilen değerler Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki henüz satışı yapılmamış olan 2 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup taşınmaza ait bilgiler rapor içerisinde "4.1. Mülkiyet Durumu" başlığı altında açıklanmıştır.

**Not 2:** 25.11.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7294 TL ve 1,-EURO = 6,3139 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil değeri 2.638.40,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiştir.


Bilgilerinize sunulur. 26 Kasım 2019

(Değerleme tarihi: 21 Kasım 2019)



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Ekler:

- İndirgenmiş Nakit akım Tablosu
- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Belgesi
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mahal Listeleri ve Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Kısmi Geçici Kabul Tutanakları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler SPK Lisans Belgeleri