



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU**

Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım, 24 Adet  
Bağımsız Bölüm\_Başakşehir / İSTANBUL  
2018/EMLAKGYO/006

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 16 Şubat 2018 tarih ve 006 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 09 Mart 2018
<b>Raporlama Süresi</b>	: 15 Mart 2018
<b>Rapor No</b>	: 4 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2018/EMLAKGYO/006
<b>Raporun Konusu/Amacı</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 24 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 654 ada, 1 no'lu parsel, 2. Blok, 1 adet ofis ve 2 adet dükkan, 656 ada, 5 no'lu parsel, 1. Blok, 1 adet dükkan ve 9 adet ofis, 2. Blok, 10 adet ofis ve 1 adet dükkan, Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 654 ada, 18.171,56 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 no'lu parselde kayıtlı 3 adet bağımsız bölüm ile 656 ada, 37.814,94 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 5 no'lu parselde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm.
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "Emsal: 0,50 ve Yeňok: serbest"
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis ve dükkan

### TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	37.870,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>37.870,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

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



## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, 654 ada, 1 no'lu parsel, 2. Blok, 1 adet ofis ve 2 adet dükkan, 656 ada, 5 no'lu parsel, 1. Blok, 1 adet dükkan ve 9 adet ofis, 2. Blok, 10 adet ofis ve 1 adet dükkan  
Başakşehir/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 16 Şubat 2018 tarih ve 006 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Mart 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 15 Mart 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/006
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira 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

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

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



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

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

	654 ADA 1 NO'LU PARSEL	656 ADA 5 NO'LU PARSEL
<b>SAHİBİ</b>	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.
<b>İLİ</b>	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Başakşehir	Başakşehir
<b>KÖYÜ</b>	Hoşdere	Hoşdere
<b>PAFTA NO</b>	---	---
<b>ADA NO</b>	654	656
<b>PARSEL NO</b>	1	5
<b>NİTELİĞİ (*)</b>	2 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası	7 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	18.171,56 m <sup>2</sup>	37.814,94 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	2320	2326
<b>TAPU TARİHİ</b>	08.02.2016	08.02.2016

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	654	1	2	4	ZEMİN	DÜKKAN	318/27418	294	29009
2	654	1	2	5	ZEMİN	DÜKKAN	366/27418	294	29010
3	654	1	2	34	1	OFİS	336/27418	294	29039
4	656	5	1	4	1.BODRUM	DÜKKAN	234/65554	295	29054
5	656	5	1	68	1	OFİS	334/65554	295	29118
6	656	5	1	69	1	OFİS	366/65554	295	29119
7	656	5	1	70	1	OFİS	356/65554	295	29120
8	656	5	1	75	2	OFİS	350/65554	295	29125
9	656	5	1	76	2	OFİS	384/65554	295	29126
10	656	5	1	77	2	OFİS	374/65554	295	29127
11	656	5	1	82	3	OFİS	366/65554	295	29132
12	656	5	1	83	3	OFİS	402/65554	295	29133
13	656	5	1	84	3	OFİS	390/65554	295	29134
14	656	5	2	5	1.BODRUM	DÜKKAN	416/65554	295	29143
15	656	5	2	68	1	OFİS	348/65554	296	29206
16	656	5	2	70	1	OFİS	252/65554	296	29208
17	656	5	2	74	2	OFİS	384/65554	296	29212
18	656	5	2	75	2	OFİS	366/65554	296	29213
19	656	5	2	77	2	OFİS	266/65554	296	29215
20	656	5	2	78	2	OFİS	270/65554	296	29216
21	656	5	2	80	3	OFİS	366/65554	296	29218
22	656	5	2	81	3	OFİS	402/65554	296	29219
23	656	5	2	82	3	OFİS	382/65554	296	29220
24	656	5	2	84	3	OFİS	278/65554	296	29222



## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

22.02.2018 ila 28.02.2018 tarihleri itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **654 Ada, 1 No'lu Parselde Bulunan Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 18.01.2016 tarihli. (08.02.2016 tarih ve 2320 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.01.2017 tarih ve 209 yevmiye no ile)

##### **Serhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine 22344-22347 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1,-TL bedelle kira şerhi. (12.06.2015 tarih ve 11350 yevmiye no ile)

#### **656 Ada, 5 No'lu Parselde Bulunan Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 18.01.2016 tarihli. (08.02.2016 tarih ve 2326 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.01.2017 tarih ve 212 yevmiye no ile)

##### **Serhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine 22344-22347 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1,-TL bedelle kira şerhi. (12.06.2015 tarih ve 11357 yevmiye no ile)

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

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

**Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu parseller 12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

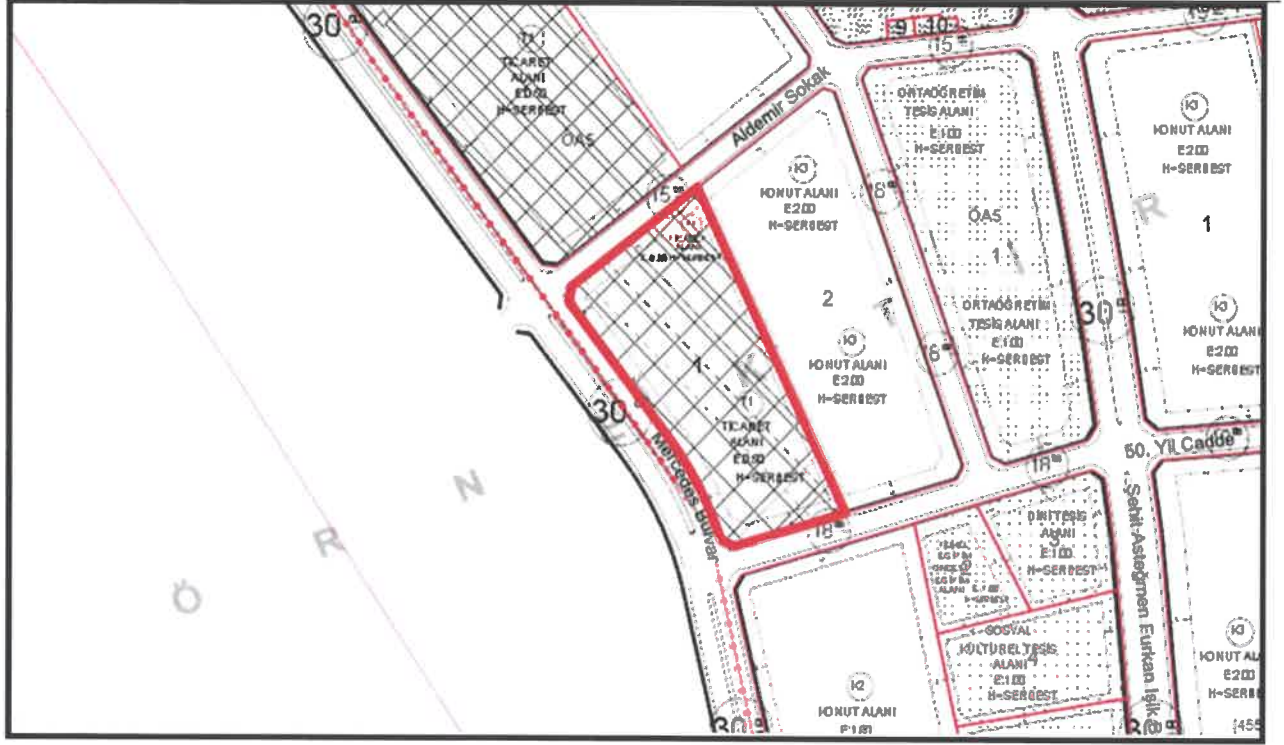
ADA / PARSEL NO	İMAR LEJANDI	YAPILAŞMA HAKKI
654/1	Ticaret Alanı	Emsal (E): 0,50 ve Y <sub>ençok</sub> : serbest
656/5	Ticaret Alanı	Emsal (E): 0,50 ve Y <sub>ençok</sub> : serbest

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

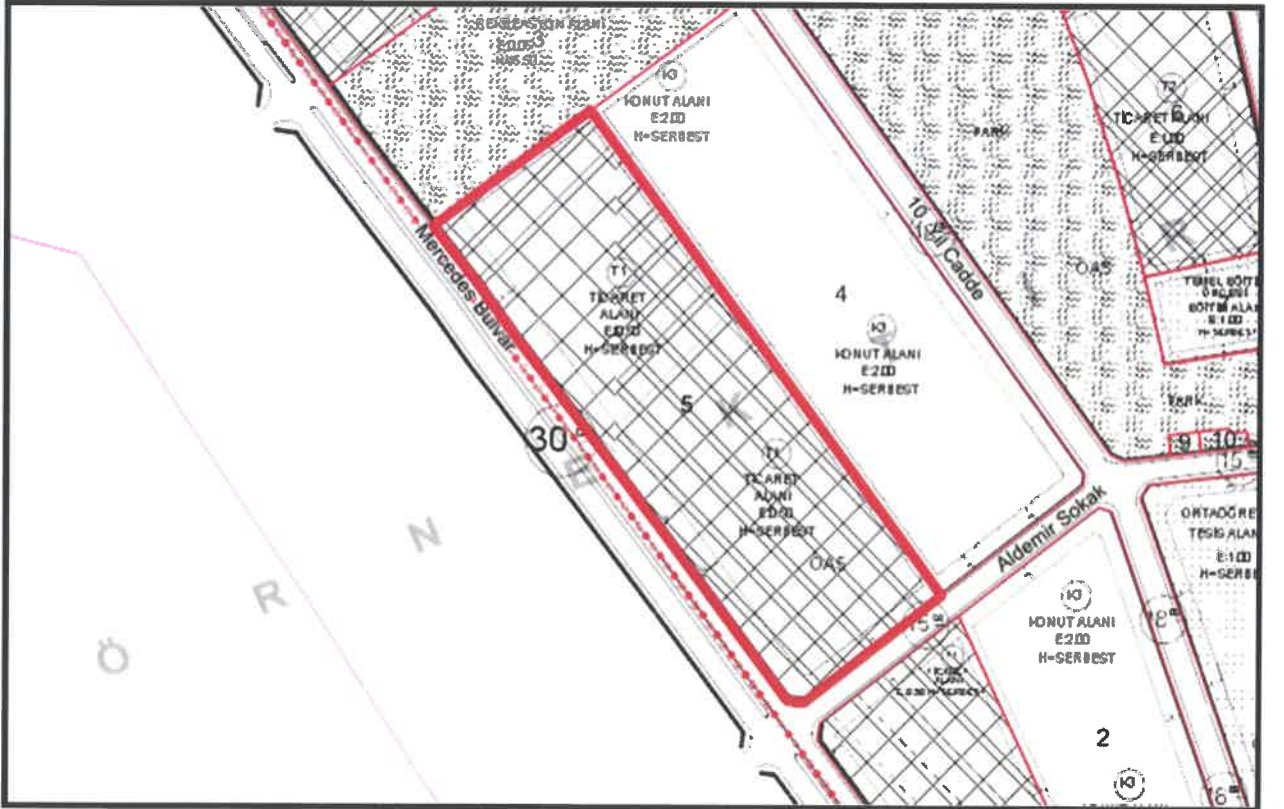
*Bny*



**654 Ada, 1 No'lu Parsel Güncel Plan Örneği**



**656 Ada, 5 No'lu Parsel Güncel Plan Örneği**



*PA*

#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemesi talep edilen 654 ada, 1 no'lu parsel bünyesindeki 1 adet ofis ve 2 adet dükkanın bulunduğu bloğun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / RUHSAT NO'SU	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / BELGE NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
2	18.04.2013 / 57	03.11.2016 / 274	45	5.145,21	IV-A

- Değerlemesi talep edilen 656 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki 2 adet dükkan ve 19 adet ofisin bulunduğu blokların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / RUHSAT NO'SU	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / BELGE NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
1	18.04.2013 / 80	03.11.2016 / 275	88	28.940,34	IV-A
2	18.04.2013 / 81	03.11.2016 / 276	86	8.958,14	IV-A

- Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

- Değerlemeye konu taşınmazlar için; 08.02.2016 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş, 04.01.2017 tarih, 209 ve 212 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiş ve Emlak Konut GYO A.Ş. adına yeniden tescil olmuşlardır.

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi bünyesinde; 654 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki 3 adet bağımsız bölüm ile 656 ada, 5 no'lu parsel üzerindeki 21 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 20 tanesi ofis, 4 tanesi dükkandır.

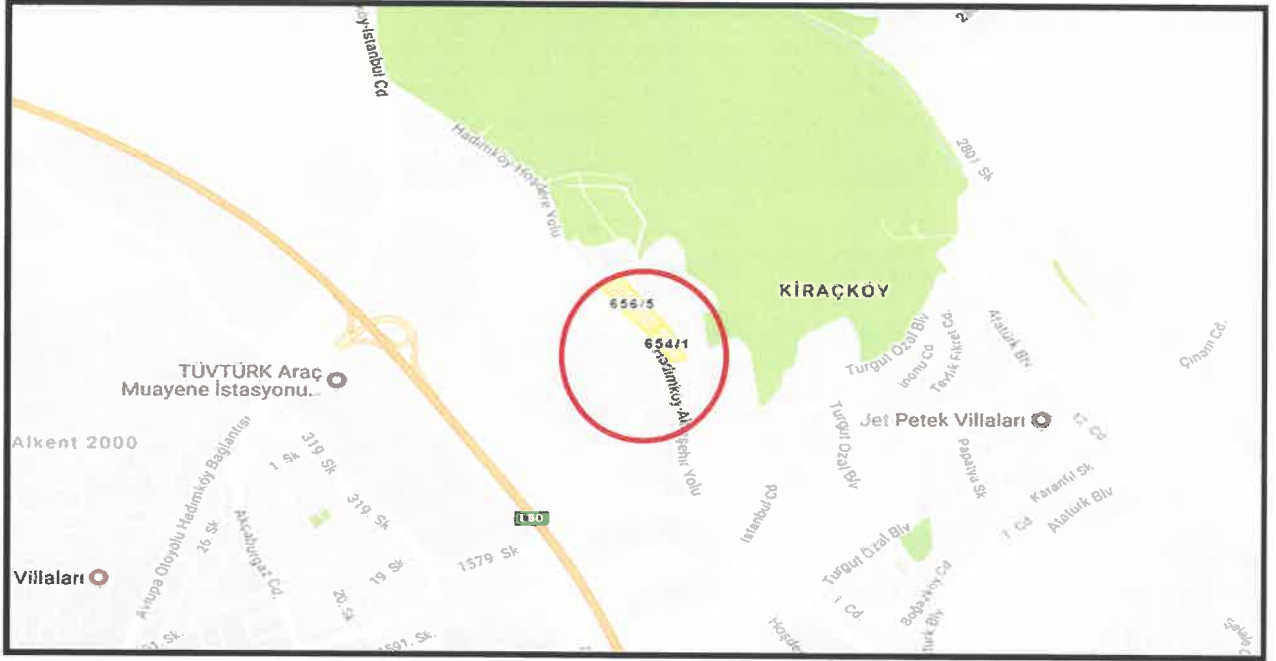
Taşınmazlara ulaşım için; TEM Otoyolu üzerinden Esenyurt girişlerinden yan yola ayrılarak kuzey batı yönünde ayrılan Hoşdere - Başakşehir yoluna sapılıp yaklaşık 5 km ilerlenir. Taşınmazlar bu yol üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

Yakın çevresinde; Tual Bahçekent, Bahçekent Flora, Avrupark Projesi, Bahçekent Emlak Konutları diğer etapları yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu'na 1 km, Atatürk Havalimanı'na 28 km, 3. Havalimanı'na 44 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ise 45 km mesafededir.

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

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



## 5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme (Çerçevesi Sistem)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>KAT ADEDİ</b>	654 ada 1 parsel; 2. Blok: 5 (Bodrum+zemin+3 normal) 656 ada 5 parsel; 1. Blok: 6 (2 bodrum+zemin+3 normal) 2. Blok: 6 (2 bodrum +zemin+3 normal)
<b>BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)</b>	43.043,69 m <sup>2</sup> (*)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>TRAFO</b>	Mevcut
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TES.</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHESİ</b>	Cam kompozit giydirme cephe
<b>OTOPARK</b>	Mevcut

(\*) Blokların toplam inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgelerinden edinilmiştir.



### 5.3. BLOKLARIN ve BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Projesi; 654 ada, 1 no'lu parsel ile 656 ada, 5 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje; 654 ada, 1 no'lu parsel üzerinde 2 adet, 656 ada, 5 no'lu parsel üzerinde 7 adet blok olmak üzere toplam 9 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde 204 adet dükkan, 78 adet ofis olmak üzere toplam 282 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerlemesi talep edilen 654 ada, 1 no'lu parsel bünyesindeki 4, 5 ve 34 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların bulunduğu bloğun genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
2	45	5.145,21	5	III-B

- 654 ada, 1 no'lu parselde konumlu 2. Blok'ta; 27 adet dükkan ve 18 adet ofis olmak üzere toplamda 45 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemesi talep edilen 656 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki toplam 19 adet ofis ve 2 adet dükkanın bulunduğu blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	88	28.940,34	6	III-B
2	86	8.958,14	6	III-B

- 656 ada 5 no'lu parselde yer alan 1. Blok bünyesinde; 67 adet dükkan ve 21 adet ofis olmak üzere toplamda 88 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2. Blok bünyesinde ise; 65 adet dükkan ve 21 adet ofis olmak üzere toplamda 86 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemesi talep edilen 654 ada, 1 no'lu parsel ve 656 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki toplam 24 adet bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	YÖNÜ	NET ALANI (M <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )
1	654	1	2	4	ZEMİN	DÜKKAN	KD	73,91	81,50
2	654	1	2	5	ZEMİN	DÜKKAN	KD	86,37	94,88
3	654	1	2	34	1	OFİS	D-K	114,38	147,78
4	656	5	1	4	1.BODRUM	DÜKKAN	KD	54,93	68,87
5	656	5	1	68	1	OFİS	KD	120,59	160,48
6	656	5	1	69	1	OFİS	KD	135,17	180,55
7	656	5	1	70	1	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
8	656	5	1	75	2	OFİS	KB-KD	120,59	160,48
9	656	5	1	76	2	OFİS	KD	135,17	180,55
10	656	5	1	77	2	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
11	656	5	1	82	3	OFİS	KB-KD	120,59	160,48
12	656	5	1	83	3	OFİS	KD	135,17	180,55

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	YÖNÜ	NET ALANI (M <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )
13	656	5	1	84	3	OFİS	GD-KD	129,57	171,32
14	656	5	2	5	1.BODRUM	DÜKKAN	KD	116,46	131,99
15	656	5	2	68	1	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
16	656	5	2	70	1	OFİS	GB	96,47	124,61
17	656	5	2	74	2	OFİS	KD	136,76	184,99
18	656	5	2	75	2	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
19	656	5	2	77	2	OFİS	GB	96,47	124,61
20	656	5	2	78	2	OFİS	GB	98,17	127,05
21	656	5	2	80	3	OFİS	GD-KD	117,56	157,04
22	656	5	2	81	3	OFİS	KD	137,03	184,99
23	656	5	2	82	3	OFİS	KB-KD	128,93	171,61
24	656	5	2	84	3	OFİS	GB	96,47	124,61

- Tüm bağımsız bölümler; "Ticaret Mahal Listesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim hazırdır.
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahip olup, zeminler döşeme kaplamasına hazır halde yükseltilmiş döşeme, duvarlar; yüzey hazırlığı yapılmış alçı sıva kaplı, tavanlar ise brüt betondur.

#### 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "ofis ve dükkan" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.



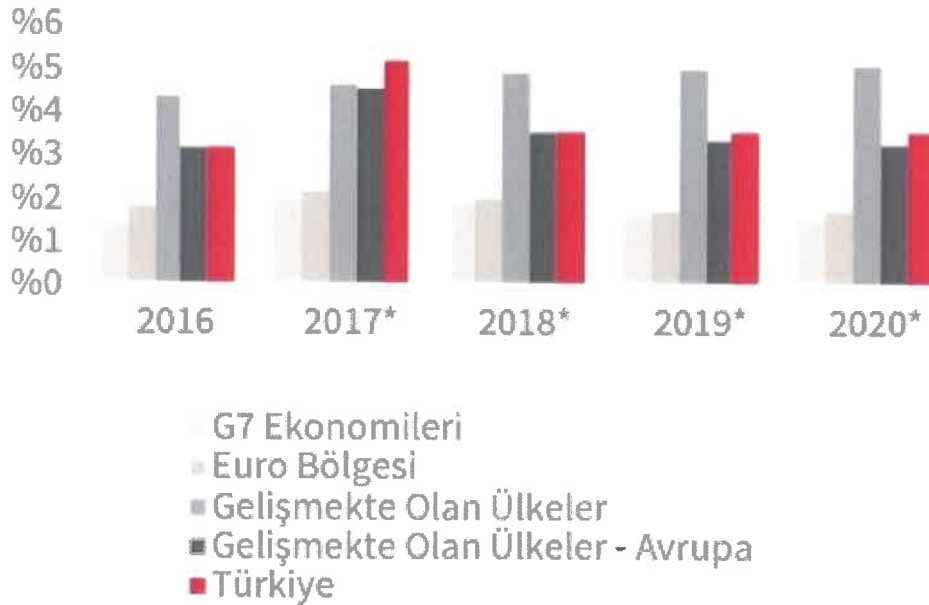
Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibariyle % 10,3'e gerilemiştir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı 1Ç 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları

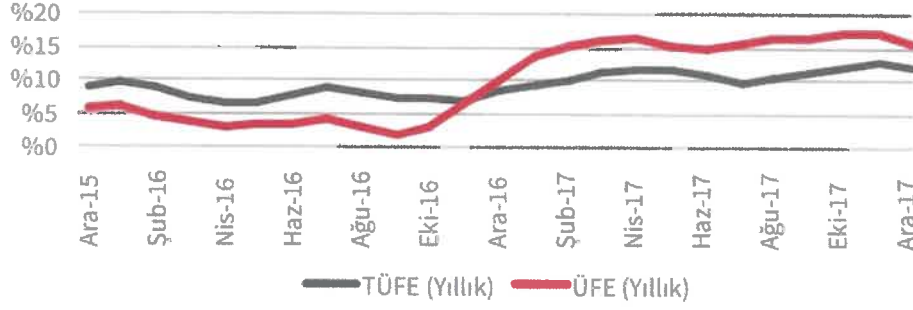


\*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2017

### 6.1.2. ENFLASYON

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017-IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.

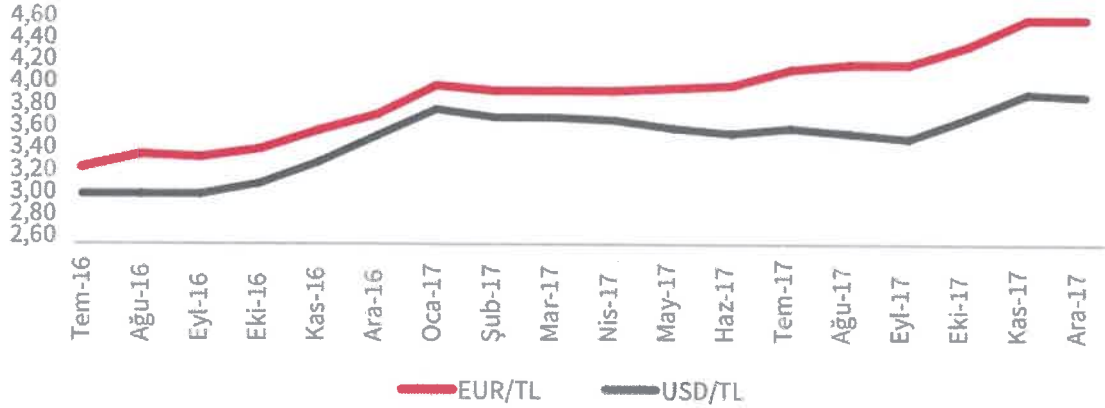


Kaynak: TÜİK

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihinin en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



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. Endeks, 2017 yılının ikinci yarısında düşüş eğilimi göstermiştir ve Aralık ayında yılın en düşük seviyesi olan 65,1 olarak kayıt altına alınmıştır.

### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine

rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur. 2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir.

Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ**

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avclar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir. Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilanında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta durmaktadır.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydulent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropoliten Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 396.729 kişidir.

### 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

#### 6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Hillpark Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, caddeye cephesi bulunan brüt 62 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 4.750,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 76,60 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 669 65 66
- 2) Teras Garden Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, caddeye cephesi bulunan brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 4,000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 53,30 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 485 72 56
- 3) Bahçekent Emlak Konutları bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, caddeye cephesi bulunan brüt 125 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 28,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 886 66 64
- 4) Bahçekent Emlak Konutları bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, caddeye cephesi bulunan brüt 76 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 1.600,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 21,10 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 803 03 29
- 5) Bahçekent Emlak Konutları bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, caddeye cephesi bulunan brüt 120 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 2.750,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 22,90 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 777 98 85

#### 6.3.2. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Bahçe City Projesi bünyesinde yer alan brüt 125 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 28,-TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 669 00 27
- 2) Bahçe City Projesi bünyesinde yer alan brüt 185 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 21,60 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 608 00 39
- 3) Bahçekent Emlak Konutları bünyesinde yer alan brüt 135 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 2.400,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 17,80 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 403 08 91
- 4) Bahçekent Emlak Konutları bünyesinde yer alan brüt 140 m<sup>2</sup> alanlı ofis aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 14,30 TL)  
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (212) 669 90 10

## 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Yeni bir proje bünyesinde bulunmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktör:

- 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 "çeşitlendirmeyeyle 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.

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

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

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

Gelir yaklaşımı yöntemi; gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Değerlemeye konu taşınmazın aylık pazar kira değeri tespit edileceğinden; değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; çarşı yönetimi ile görüşülmüş ve piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu dükkanlar için emsaller; 654 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki 2. Blok 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından 654 ada, 1 no'u parsel üzerindeki 2. Blok bünyesinde yer alan 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	76,60	-40%	0%	-10%	-5%	-20%	19,20
Emsal 2	53,30	-45%	0%	-5%	0%	-15%	18,70
Emsal 3	28,00	-30%	0%	0%	5%	-15%	16,80
Emsal 4	21,10	-5%	0%	0%	0%	-15%	16,90
Emsal 5	22,90	-10%	0%	0%	5%	-15%	18,30
<b>Ortalama</b>							<b>18,00</b>

Değerlemeye konu ofisler için emsaller; 654 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki 2. Blok 34 bağımsız bölüm no'lu ofis için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyükük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise proje içerisinde buldukları konum bakımından 654 ada, 1 no'u parsel üzerindeki 2. Blok bünyesinde yer alan 34 bağımsız bölüm no'lu ofis esas alınarak kendi aralarında tekrar şerhfiyelendirilmiştir. Şerhfiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİS AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	28,00	-45%	0%	-5%	0%	-15%	9,80
Emsal 2	21,60	-40%	0%	-5%	5%	-15%	9,70
Emsal 3	17,80	-30%	0%	0%	0%	-15%	9,80
Emsal 4	14,30	-10%	0%	0%	0%	-15%	10,70
<b>Ortalama</b>							<b>10,00</b>

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 24 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam kira ve piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
3.604,80	37.870

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların toplam aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre; değerlemeye konu 24 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam aylık pazar kira değeri için **37.870,-TL (Otuzyedibinsekizyüzyetmiş Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 24 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	37.870	9.800	7.900

**Not:** 14.03.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8667 TL ve 1,-EURO = 4,7873 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 44.686,60 TL'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Mart 2018

(Değerleme tarihi: 09 Mart 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Kira Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri