



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Sarphan Finanspark_182 Adet Bağımsız Bölüm
Ümraniye / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/067

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Kasım 2018 tarih ve 067 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 27 Kasım 2018
Raporlama Süresi	: 03 Aralık 2018
Rapor No	: 2 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/067
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 182 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Site Mahallesi, Finans Caddesi, Sarphan Finanspark Sitesi, No: 5A, A Blok, 148 Adet Bağımsız Bölüm, No: 5B, B Blok, 29 Adet Bağımsız Bölüm, No: 5D, D Blok, 2 Adet Bağımsız Bölüm, No: 5E, E Blok, 3 Adet Bağımsız Bölüm, Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 20.714,48 m ² yüzölçümlü, 5 no'lu parselde kayıtlı, A Blok bünyesinde bulunan 148 adet bağımsız bölüm, B Blok bünyesinde bulunan 29 adet bağımsız bölüm, D Blok bünyesinde bulunan 2 adet bağımsız bölüm, E Blok bünyesinde bulunan 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "T1 Ticaret Alanı", Plan notları: "Emsal (E): 2,50 ve H _{maks} : Serbest"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut, dükkan ve ofis

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

182 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	228.013.000,-TL
--	------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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.....	10
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	10
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	10
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	11
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	13
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	22
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	23
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	24
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	26
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	27
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28
10. BÖLÜM	SONUÇ	29

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Site Mahallesi, Finans Caddesi,
Sarphan Finanspark Sitesi,
No: 5A, A Blok, 148 Adet Bağımsız Bölüm,
No: 5B, B Blok, 29 Adet Bağımsız Bölüm,
No: 5D, D Blok, 2 Adet Bağımsız Bölüm,
No: 5E, E Blok, 3 Adet Bağımsız Bölüm,
Ümraniye / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2018 tarih ve 067 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 27 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 03 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/067
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin 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** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi 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:

- 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

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ümraniye
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: F22d23d4c
ADA NO	: 3317
PARSEL NO	: 5
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: (A)-Blok 20 katlı, (B)-Blok 55 katlı, (C) Blok 12 katlı, D-Blok 8 katlı, (E)-blok 8 katlı, (F)-Blok 6 katlı betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 20.714,48 m ²
YEVMIYE NO	: 10499
TAPU TARİHİ	: 09.04.2018

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1936/735942	1	1
2	A	2	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	838/735942	1	2
3	A	3	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	464/735942	1	3
4	A	4	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	452/735942	1	4
5	A	5	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	486/735942	1	5
6	A	6	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	456/735942	1	6
7	A	7	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	3168/735942	1	7
8	A	8	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1532/735942	1	8
9	A	9	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	838/735942	1	9
10	A	10	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	880/735942	1	10
11	A	11	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	904/735942	1	11
12	A	12	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	3766/735942	1	12
13	A	20	ZEMİN	DÜKKAN	3498/735942	1	20
14	A	21	ZEMİN	DÜKKAN	4696/735942	1	21
15	A	24	ZEMİN	DÜKKAN	3690/735942	1	24
16	A	34	1	İŞYERİ/OFİS	750/735942	1	34
17	A	35	1	İŞYERİ/OFİS	718/735942	1	35
18	A	41	1	İŞYERİ/OFİS	480/735942	1	41
19	A	42	1	İŞYERİ/OFİS	470/735942	1	42
20	A	43	1	İŞYERİ/OFİS	468/735942	1	43
21	A	44	1	İŞYERİ/OFİS	484/735942	1	44
22	A	56	2	İŞYERİ/OFİS	490/735942	1	56
23	A	57	2	İŞYERİ/OFİS	498/735942	1	57
24	A	75	2	İŞYERİ/OFİS	818/735942	1	75
25	A	76	3	İŞYERİ/OFİS	806/735942	1	76
26	A	77	3	İŞYERİ/OFİS	488/735942	1	77
27	A	80	3	İŞYERİ/OFİS	496/735942	1	80
28	A	85	3	İŞYERİ/OFİS	488/735942	1	85
29	A	92	3	İŞYERİ/OFİS	858/735942	1	92

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
30	A	97	3	İŞYERİ/OFİS	684/735942	1	97
31	A	99	3	İŞYERİ/OFİS	664/735942	1	99
32	A	100	3	İŞYERİ/OFİS	666/735942	2	100
33	A	101	3	İŞYERİ/OFİS	690/735942	2	101
34	A	103	3	İŞYERİ/OFİS	730/735942	2	103
35	A	104	3	İŞYERİ/OFİS	798/735942	2	104
36	A	105	3	İŞYERİ/OFİS	796/735942	2	105
37	A	113	4	İŞYERİ/OFİS	500/735942	2	113
38	A	117	4	İŞYERİ/OFİS	864/735942	2	117
39	A	123	4	İŞYERİ/OFİS	576/735942	2	123
40	A	124	4	İŞYERİ/OFİS	704/735942	2	124
41	A	126	4	İŞYERİ/OFİS	564/735942	2	126
42	A	127	4	İŞYERİ/OFİS	554/735942	2	127
43	A	128	4	İŞYERİ/OFİS	550/735942	2	128
44	A	131	4	İŞYERİ/OFİS	524/735942	2	131
45	A	132	4	İŞYERİ/OFİS	554/735942	2	132
46	A	133	4	İŞYERİ/OFİS	794/735942	2	133
47	A	134	4	İŞYERİ/OFİS	796/735942	2	134
48	A	135	5	İŞYERİ/OFİS	830/735942	2	135
49	A	136	5	İŞYERİ/OFİS	514/735942	2	136
50	A	137	5	İŞYERİ/OFİS	494/735942	2	137
51	A	138	5	İŞYERİ/OFİS	468/735942	2	138
52	A	139	5	İŞYERİ/OFİS	468/735942	2	139
53	A	140	5	İŞYERİ/OFİS	480/735942	2	140
54	A	141	5	İŞYERİ/OFİS	480/735942	2	141
55	A	142	5	İŞYERİ/OFİS	486/735942	2	142
56	A	143	5	İŞYERİ/OFİS	478/735942	2	143
57	A	144	5	İŞYERİ/OFİS	494/735942	2	144
58	A	145	5	İŞYERİ/OFİS	526/735942	2	145
59	A	146	5	İŞYERİ/OFİS	948/735942	2	146
60	A	147	5	İŞYERİ/OFİS	718/735942	2	147
61	A	148	5	İŞYERİ/OFİS	598/735942	2	148
62	A	149	5	İŞYERİ/OFİS	608/735942	2	149
63	A	150	5	İŞYERİ/OFİS	1244/735942	2	150
64	A	151	5	İŞYERİ/OFİS	554/735942	2	151
65	A	152	5	İŞYERİ/OFİS	592/735942	2	152
66	A	153	5	İŞYERİ/OFİS	740/735942	2	153
67	A	154	5	İŞYERİ/OFİS	578/735942	2	154
68	A	155	5	İŞYERİ/OFİS	564/735942	2	155
69	A	156	5	İŞYERİ/OFİS	564/735942	2	156
70	A	157	5	İŞYERİ/OFİS	564/735942	2	157
71	A	158	5	İŞYERİ/OFİS	572/735942	2	158
72	A	159	5	İŞYERİ/OFİS	578/735942	2	159
73	A	160	5	İŞYERİ/OFİS	490/735942	2	160
74	A	161	5	İŞYERİ/OFİS	524/735942	2	161
75	A	162	5	İŞYERİ/OFİS	774/735942	2	162
76	A	163	5	İŞYERİ/OFİS	804/735942	2	163
77	A	164	6	İŞYERİ/OFİS	828/735942	2	164
78	A	165	6	İŞYERİ/OFİS	524/735942	2	165
79	A	166	6	İŞYERİ/OFİS	498/735942	2	166
80	A	167	6	İŞYERİ/OFİS	494/735942	2	167
81	A	168	6	İŞYERİ/OFİS	492/735942	2	168

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
82	A	169	6	İŞYERİ/OFİS	494/735942	2	169
83	A	170	6	İŞYERİ/OFİS	494/735942	2	170
84	A	171	6	İŞYERİ/OFİS	482/735942	2	171
85	A	172	6	İŞYERİ/OFİS	464/735942	2	172
86	A	176	6	İŞYERİ/OFİS	664/735942	2	176
87	A	179	6	İŞYERİ/OFİS	1082/735942	2	179
88	A	180	6	İŞYERİ/OFİS	530/735942	2	180
89	A	181	6	İŞYERİ/OFİS	562/735942	2	181
90	A	182	6	İŞYERİ/OFİS	662/735942	2	182
91	A	183	6	İŞYERİ/OFİS	524/735942	2	183
92	A	184	6	İŞYERİ/OFİS	526/735942	2	184
93	A	187	6	İŞYERİ/OFİS	528/735942	2	187
94	A	188	6	İŞYERİ/OFİS	530/735942	2	188
95	A	189	6	İŞYERİ/OFİS	1008/735942	2	189
96	A	190	6	İŞYERİ/OFİS	792/735942	2	190
97	A	191	6	İŞYERİ/OFİS	796/735942	2	191
98	A	192	7	İŞYERİ/OFİS	820/735942	2	192
99	A	193	7	İŞYERİ/OFİS	506/735942	2	193
100	A	194	7	İŞYERİ/OFİS	476/735942	2	194
101	A	195	7	İŞYERİ/OFİS	484/735942	2	195
102	A	196	7	İŞYERİ/OFİS	476/735942	2	196
103	A	197	7	İŞYERİ/OFİS	476/735942	2	197
104	A	198	7	İŞYERİ/OFİS	484/735942	2	198
105	A	199	7	İŞYERİ/OFİS	478/735942	3	199
106	A	200	7	İŞYERİ/OFİS	474/735942	3	200
107	A	201	7	İŞYERİ/OFİS	482/735942	3	201
108	A	202	7	İŞYERİ/OFİS	1116/735942	3	202
109	A	203	7	İŞYERİ/OFİS	642/735942	3	203
110	A	206	7	İŞYERİ/OFİS	874/735942	3	206
111	A	207	7	İŞYERİ/OFİS	534/735942	3	207
112	A	208	7	İŞYERİ/OFİS	556/735942	3	208
113	A	217	7	İŞYERİ/OFİS	800/735942	3	217
114	A	218	7	İŞYERİ/OFİS	800/735942	3	218
115	A	272	10	İŞYERİ/OFİS	836/735942	3	272
116	A	295	10	İŞYERİ/OFİS	656/735942	3	295
117	A	296	10	İŞYERİ/OFİS	796/735942	3	296
118	A	297	10	İŞYERİ/OFİS	804/735942	3	297
119	A	306	11	İŞYERİ/OFİS	436/735942	4	306
120	A	313	11	İŞYERİ/OFİS	464/735942	4	313
121	A	315	11	İŞYERİ/OFİS	444/735942	4	315
122	A	316	11	İŞYERİ/OFİS	444/735942	4	316
123	A	324	12	İŞYERİ/OFİS	836/735942	4	324
124	A	325	12	İŞYERİ/OFİS	500/735942	4	325
125	A	326	12	İŞYERİ/OFİS	468/735942	4	326
126	A	327	12	İŞYERİ/OFİS	434/735942	4	327
127	A	328	12	İŞYERİ/OFİS	476/735942	4	328
128	A	329	12	İŞYERİ/OFİS	434/735942	4	329
129	A	330	12	İŞYERİ/OFİS	476/735942	4	330
130	A	331	12	İŞYERİ/OFİS	434/735942	4	331
131	A	332	12	İŞYERİ/OFİS	462/735942	4	332
132	A	333	12	İŞYERİ/OFİS	438/735942	4	333
133	A	334	12	İŞYERİ/OFİS	730/735942	4	334

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
134	A	335	12	İŞYERİ/OFİS	578/735942	4	335
135	A	336	12	İŞYERİ/OFİS	504/735942	4	336
136	A	337	12	İŞYERİ/OFİS	458/735942	4	337
137	A	338	12	İŞYERİ/OFİS	1012/735942	4	338
138	A	339	12	İŞYERİ/OFİS	496/735942	4	339
139	A	340	12	İŞYERİ/OFİS	604/735942	4	340
140	A	341	12	İŞYERİ/OFİS	490/735942	4	341
141	A	342	12	İŞYERİ/OFİS	454/735942	4	342
142	A	343	12	İŞYERİ/OFİS	488/735942	4	343
143	A	344	12	İŞYERİ/OFİS	456/735942	4	344
144	A	345	12	İŞYERİ/OFİS	490/735942	4	345
145	A	346	12	İŞYERİ/OFİS	472/735942	4	346
146	A	347	12	İŞYERİ/OFİS	536/735942	4	347
147	A	348	12	İŞYERİ/OFİS	778/735942	4	348
148	A	349	12	İŞYERİ/OFİS	786/735942	4	349
149	B	349	2.BODRUM	DÜKKAN	2800/735942	8	698
150	B	361	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	364/735942	8	710
151	B	378	ZEMİN	İŞYERİ/OFİS	866/735942	8	727
152	B	385	ARA	İŞYERİ/OFİS	1068/735942	8	734
153	B	401	ARA	İŞYERİ/OFİS	904/735942	8	750
154	B	402	ARA	İŞYERİ/OFİS	368/735942	8	751
155	B	407	ARA	İŞYERİ/OFİS	1204/735942	8	756
156	B	413	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1924/735942	8	762
157	B	414	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	760/735942	8	763
158	B	415	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	946/735942	8	764
159	B	416	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	750/735942	8	765
160	B	417	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	482/735942	8	766
161	B	418	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	460/735942	8	767
162	B	419	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	622/735942	8	768
163	B	420	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	502/735942	8	769
164	B	421	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	842/735942	8	770
165	B	422	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	790/735942	8	771
166	B	423	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1426/735942	8	772
167	B	424	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	362/735942	8	773
168	B	425	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1260/735942	8	774
169	B	426	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	826/735942	8	775
170	B	427	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	840/735942	8	776
171	B	428	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	808/735942	8	777
172	B	429	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	528/735942	8	778
173	B	430	ARA	İŞYERİ/OFİS	850/735942	8	779
174	B	431	2-3	DUBLEKS REZİDANS	748/735942	8	780
175	B	432	6-7	DUBLEKS REZİDANS	754/735942	8	781
176	B	434	14-15	DUBLEKS REZİDANS	772/735942	8	783
177	B	436	21-22	DUBLEKS REZİDANS	776/735942	8	785
178	D	1	1.BODRUM	DÜKKAN	868/735942	10	926
179	D	3	ZEMİN- 1.BODRUM	1. BODRUM TA DEPOSU OLAN DÜKKAN	2472/735942	10	928
180	E	1	1.BODRUM	DÜKKAN	1840/735942	10	937
181	E	2	1.BODRUM	DÜKKAN	780/735942	10	938
182	E	24	1	DÜKKAN	1804/735942	10	960

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

20.11.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 26.07.2016 tarihli (04.10.2016 tarih ve 28501 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.04.2018 tarih ve 10499 yevmiye no ile)

Not: Bazı bağımsız bölümler üzerinde garaj ve depo eklentileri bulunmaktadır. Söz konusu eklentiler rapor ekinde sunulan taşınmazlara ait tapu kaydı belgelerinde bulunmaktadır.

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 eklenti 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.

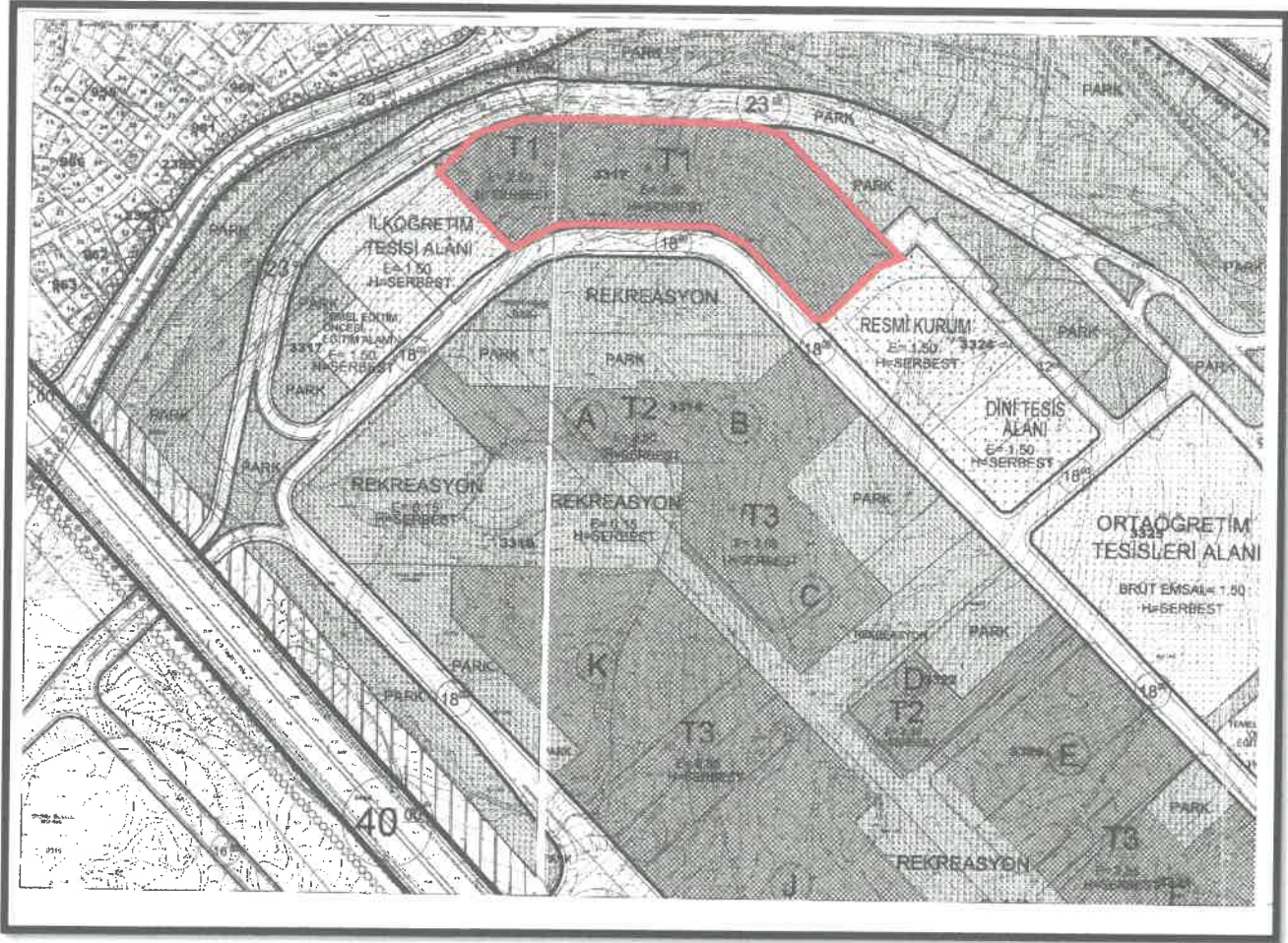
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 3317 ada 5 no'lu parselin 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T1 Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E):** 2,50
- **H_{maks}:** Serbest
- "T1 Ticaret Alanı" lejandına sahip alanlarda alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino çarşısı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark, vb. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



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.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bloklara ait en son alınan ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Tarihi	No'su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
A	20.08.2015	15/17500	Tadilat	V-A	53.131,86
B	20.08.2015	15/17500	Tadilat	V-A	75.205,81
D	20.08.2015	15/17500	Tadilat	III-B	22.894,00
E	20.08.2015	15/17500	Tadilat	III-B	16.359,75

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok No	Tarihi	No'su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
A	01.03.2018	17/27347	İskan	V-A	53.131,86
B	01.03.2018	17/27347	İskan	V-A	75.205,81
D	01.03.2018	17/27347	İskan	III-B	22.894,00
E	01.03.2018	17/27347	İskan	III-B	16.359,75

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

4.4. 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 durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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 gayrimenkullerden 2 tanesi için daha önceden hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

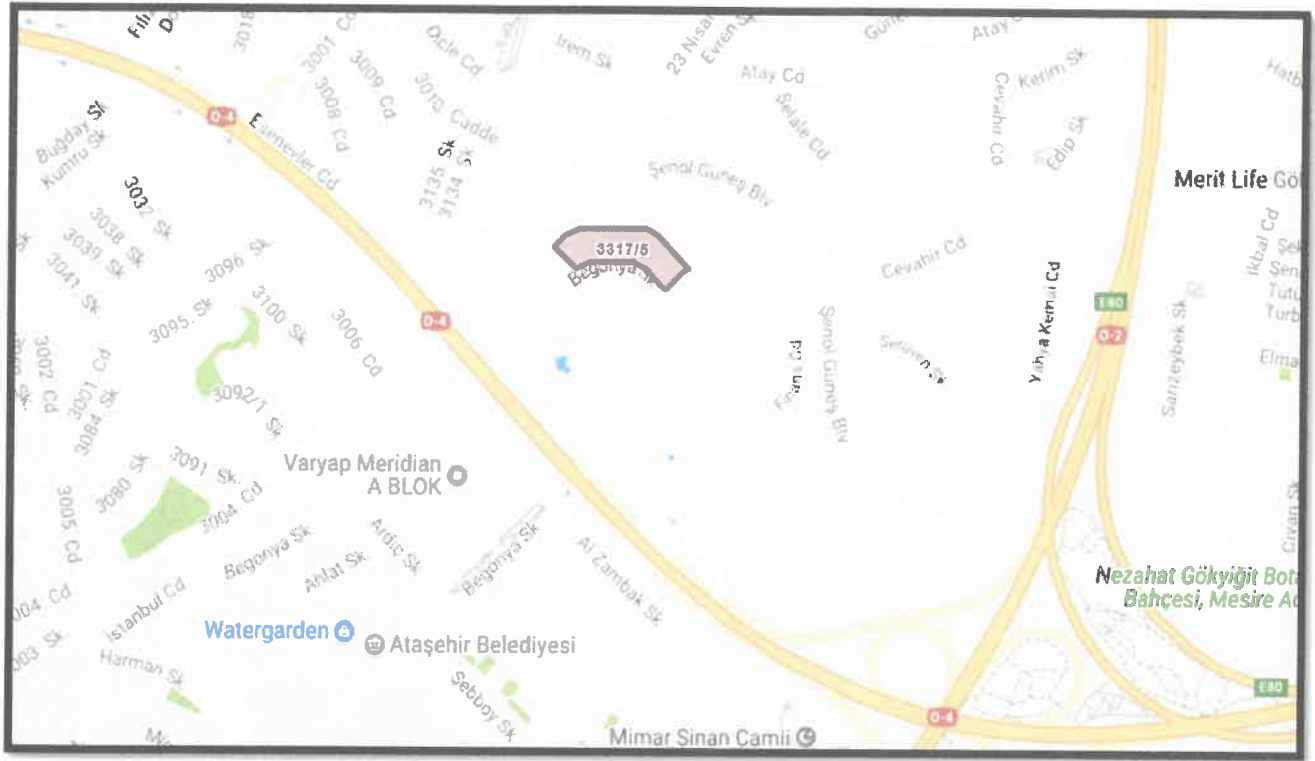
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Site Mahallesi, Finans Caddesi üzerinde konumlu Sarphan Finanspark Sitesi bünyesinde konumlu, 5A kapı no'lu A Blok bünyesindeki 148 adet, 5B kapı no'lu B Blok bünyesindeki 29 adet, 5D kapı no'lu D Blok bünyesindeki 2 adet, 5E kapı no'lu E Blok bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım için; Trio Konutları'nın üzerinde konumlandığı Halk Caddesi'ni dik olarak kesen ve Trio Hillside Tesisleri'nin yanından uzanan İhlamur Sokak'ı takiben yaklaşık 1 km devam edildikten sonra Ataşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası önündeki kavşaktan kuzeydoğu istikametinde devam edilerek ulaşılmaktadır.

Yakın çevrede; Uphill Court Projesi, Kent Plus Projesi, Ağaoğlu My World Projesi, Deluxia Projesi, Eyüpoğlu Kreşi, Varyap Meridian Projesi ve Ülker Fenerbahçe Arena bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı site, TEM Otoyolu Bağlantı Yolu'na 500 m, Trio Hillside Tesisleri'ne 1,5 km, D100 (E-5) Karayolu'na 4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 15 km. mesafede yer almaktadır.

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



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	A Blok: 53.131,86 m ² B Blok: 75.205,81 m ² D Blok: 22.894,00 m ² E Blok: 16.359,75 m ²
KAT ADEDİ	A Blok: 23 (7 bodrum, 1 bodrum ara, zemin, 12 normal, çatı ve asansör makine dairesi katı) B Blok: 57 (10 bodrum, zemin, asma ve 45 normal kat) D Blok: 9 (8 bodrum ve zemin kat) E Blok: 8 (6 bodrum, zemin ve normal kat)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Mevcut

(*) Toplam inşaat alanı bilgileri yapı kullanma izin belgelerinden temin edilmiştir.

5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Sarphan Finanspark Projesi; A, B, C, D, E ve F Blok olmak üzere toplam 6 blokta 969 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede A ve C Bloklar ofis; B Blok rezidans; D, E ve F Bloklar ise bünyesinde dükkanları barındıran ticaret blokları olarak projelendirilmiştir.
- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dahildir.

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)
1	A	1	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	173,95
2	A	2	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	72,05
3	A	3	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	38,25
4	A	4	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	37,23
5	A	5	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	40,05
6	A	6	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	37,69
7	A	7	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	295,91
8	A	8	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	132,15
9	A	9	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	71,89
10	A	10	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	75,50
11	A	11	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	77,59
12	A	12	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	339,52
13	A	20	ZEMİN	DÜKKAN	197,66
14	A	21	ZEMİN	DÜKKAN	294,15
15	A	24	ZEMİN	DÜKKAN	207,13
16	A	34	1	İŞYERİ/OFİS	73,41
17	A	35	1	İŞYERİ/OFİS	70,13
18	A	41	1	İŞYERİ/OFİS	39,53
19	A	42	1	İŞYERİ/OFİS	39,38
20	A	43	1	İŞYERİ/OFİS	38,90
21	A	44	1	İŞYERİ/OFİS	39,93
22	A	56	2	İŞYERİ/OFİS	40,62
23	A	57	2	İŞYERİ/OFİS	42,85
24	A	75	2	İŞYERİ/OFİS	73,76
25	A	76	3	İŞYERİ/OFİS	72,14
26	A	77	3	İŞYERİ/OFİS	42,10
27	A	80	3	İŞYERİ/OFİS	39,94
28	A	85	3	İŞYERİ/OFİS	40,44
29	A	92	3	İŞYERİ/OFİS	64,44
30	A	97	3	İŞYERİ/OFİS	54,34
31	A	99	3	İŞYERİ/OFİS	54,32
32	A	100	3	İŞYERİ/OFİS	54,28
33	A	101	3	İŞYERİ/OFİS	54,65
34	A	103	3	İŞYERİ/OFİS	59,62
35	A	104	3	İŞYERİ/OFİS	72,80
36	A	105	3	İŞYERİ/OFİS	73,23
37	A	113	4	İŞYERİ/OFİS	39,94
38	A	117	4	İŞYERİ/OFİS	60,09
39	A	123	4	İŞYERİ/OFİS	44,09
40	A	124	4	İŞYERİ/OFİS	53,39
41	A	126	4	İŞYERİ/OFİS	42,36
42	A	127	4	İŞYERİ/OFİS	42,35
43	A	128	4	İŞYERİ/OFİS	42,36

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)
44	A	131	4	İŞYERİ/OFİS	38,82
45	A	132	4	İŞYERİ/OFİS	43,40
46	A	133	4	İŞYERİ/OFİS	72,80
47	A	134	4	İŞYERİ/OFİS	73,23
48	A	135	5	İŞYERİ/OFİS	72,14
49	A	136	5	İŞYERİ/OFİS	42,10
50	A	137	5	İŞYERİ/OFİS	39,98
51	A	138	5	İŞYERİ/OFİS	40,00
52	A	139	5	İŞYERİ/OFİS	39,93
53	A	140	5	İŞYERİ/OFİS	39,98
54	A	141	5	İŞYERİ/OFİS	39,98
55	A	142	5	İŞYERİ/OFİS	39,94
56	A	143	5	İŞYERİ/OFİS	39,39
57	A	144	5	İŞYERİ/OFİS	40,47
58	A	145	5	İŞYERİ/OFİS	42,13
59	A	146	5	İŞYERİ/OFİS	53,47
60	A	147	5	İŞYERİ/OFİS	53,65
61	A	148	5	İŞYERİ/OFİS	43,73
62	A	149	5	İŞYERİ/OFİS	44,56
63	A	150	5	İŞYERİ/OFİS	82,65
64	A	151	5	İŞYERİ/OFİS	42,78
65	A	152	5	İŞYERİ/OFİS	43,83
66	A	153	5	İŞYERİ/OFİS	53,22
67	A	154	5	İŞYERİ/OFİS	42,17
68	A	155	5	İŞYERİ/OFİS	42,16
69	A	156	5	İŞYERİ/OFİS	42,21
70	A	157	5	İŞYERİ/OFİS	42,11
71	A	158	5	İŞYERİ/OFİS	42,16
72	A	159	5	İŞYERİ/OFİS	42,75
73	A	160	5	İŞYERİ/OFİS	35,63
74	A	161	5	İŞYERİ/OFİS	40,73
75	A	162	5	İŞYERİ/OFİS	72,68
76	A	163	5	İŞYERİ/OFİS	73,33
77	A	164	6	İŞYERİ/OFİS	71,67
78	A	165	6	İŞYERİ/OFİS	42,42
79	A	166	6	İŞYERİ/OFİS	40,03
80	A	167	6	İŞYERİ/OFİS	40,01
81	A	168	6	İŞYERİ/OFİS	39,96
82	A	169	6	İŞYERİ/OFİS	39,98
83	A	170	6	İŞYERİ/OFİS	39,98
84	A	171	6	İŞYERİ/OFİS	39,93
85	A	172	6	İŞYERİ/OFİS	39,39
86	A	176	6	İŞYERİ/OFİS	53,43
87	A	179	6	İŞYERİ/OFİS	75,78
88	A	180	6	İŞYERİ/OFİS	42,61
89	A	181	6	İŞYERİ/OFİS	43,66
90	A	182	6	İŞYERİ/OFİS	52,37
91	A	183	6	İŞYERİ/OFİS	42,02
92	A	184	6	İŞYERİ/OFİS	41,99
93	A	187	6	İŞYERİ/OFİS	42,03
94	A	188	6	İŞYERİ/OFİS	42,72
95	A	189	6	İŞYERİ/OFİS	83,26

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)
96	A	190	6	İŞYERİ/OFİS	72,65
97	A	191	6	İŞYERİ/OFİS	73,24
98	A	192	7	İŞYERİ/OFİS	71,67
99	A	193	7	İŞYERİ/OFİS	42,39
100	A	194	7	İŞYERİ/OFİS	40,03
101	A	195	7	İŞYERİ/OFİS	39,90
102	A	196	7	İŞYERİ/OFİS	39,94
103	A	197	7	İŞYERİ/OFİS	39,93
104	A	198	7	İŞYERİ/OFİS	39,98
105	A	199	7	İŞYERİ/OFİS	39,91
106	A	200	7	İŞYERİ/OFİS	39,43
107	A	201	7	İŞYERİ/OFİS	40,44
108	A	202	7	İŞYERİ/OFİS	91,17
109	A	203	7	İŞYERİ/OFİS	51,43
110	A	206	7	İŞYERİ/OFİS	68,79
111	A	207	7	İŞYERİ/OFİS	42,47
112	A	208	7	İŞYERİ/OFİS	43,46
113	A	217	7	İŞYERİ/OFİS	72,68
114	A	218	7	İŞYERİ/OFİS	73,27
115	A	272	10	İŞYERİ/OFİS	72,93
116	A	295	10	İŞYERİ/OFİS	57,69
117	A	296	10	İŞYERİ/OFİS	72,69
118	A	297	10	İŞYERİ/OFİS	73,26
119	A	306	11	İŞYERİ/OFİS	39,38
120	A	313	11	İŞYERİ/OFİS	42,63
121	A	315	11	İŞYERİ/OFİS	40,94
122	A	316	11	İŞYERİ/OFİS	40,91
123	A	324	12	İŞYERİ/OFİS	72,62
124	A	325	12	İŞYERİ/OFİS	42,36
125	A	326	12	İŞYERİ/OFİS	39,18
126	A	327	12	İŞYERİ/OFİS	39,11
127	A	328	12	İŞYERİ/OFİS	39,10
128	A	329	12	İŞYERİ/OFİS	39,14
129	A	330	12	İŞYERİ/OFİS	39,15
130	A	331	12	İŞYERİ/OFİS	39,10
131	A	332	12	İŞYERİ/OFİS	38,59
132	A	333	12	İŞYERİ/OFİS	39,61
133	A	334	12	İŞYERİ/OFİS	55,56
134	A	335	12	İŞYERİ/OFİS	50,22
135	A	336	12	İŞYERİ/OFİS	40,15
136	A	337	12	İŞYERİ/OFİS	42,47
137	A	338	12	İŞYERİ/OFİS	82,39
138	A	339	12	İŞYERİ/OFİS	42,63
139	A	340	12	İŞYERİ/OFİS	52,95
140	A	341	12	İŞYERİ/OFİS	42,23
141	A	342	12	İŞYERİ/OFİS	42,16
142	A	343	12	İŞYERİ/OFİS	42,28
143	A	344	12	İŞYERİ/OFİS	42,27
144	A	345	12	İŞYERİ/OFİS	43,90
145	A	346	12	İŞYERİ/OFİS	45,56
146	A	347	12	İŞYERİ/OFİS	71,35
147	A	348	12	İŞYERİ/OFİS	72,00

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	SATIŞ BRÜT ALANI (M ²)
148	A	349	12	İŞYERİ/OFİS	42,24
149	B	349	2.BODRUM	DÜKKAN	76,76
150	B	361	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	39,23
151	B	378	ZEMİN	İŞYERİ/OFİS	94,28
152	B	385	ARA	İŞYERİ/OFİS	116,34
153	B	401	ARA	İŞYERİ/OFİS	98,56
154	B	402	ARA	İŞYERİ/OFİS	39,46
155	B	407	ARA	İŞYERİ/OFİS	130,52
156	B	413	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	192,03
157	B	414	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	70,08
158	B	415	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	90,98
159	B	416	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	71,18
160	B	417	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	52,38
161	B	418	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	49,96
162	B	419	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	67,76
163	B	420	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	54,43
164	B	421	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	81,23
165	B	422	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	75,34
166	B	423	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	135,91
167	B	424	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	39,12
168	B	425	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	138,13
169	B	426	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	90,03
170	B	427	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	91,65
171	B	428	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	88,06
172	B	429	1.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	57,27
173	B	430	ARA	İŞYERİ/OFİS	91,46
174	B	431	2-3	DUBLEKS REZİDANS	106,58
175	B	432	6-7	DUBLEKS REZİDANS	106,58
176	B	434	14-15	DUBLEKS REZİDANS	106,58
177	B	436	21-22	DUBLEKS REZİDANS	106,58
178	D	1	1.BODRUM	DÜKKAN	42,69
179	D	3	ZEMİN-1.BODRUM	1. BODRUM TA DEPOSU OLAN DÜKKAN	135,40
180	E	1	1.BODRUM	DÜKKAN	102,21
181	E	2	1.BODRUM	DÜKKAN	38,53
182	E	24	1	DÜKKAN	143,55

- Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümler; tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim hazır.
- Konut ve ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerin iç mekan inşaat özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerinde dolap ve tezgah ile ankastre ürünleri ile banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır. Taşınmazların iç kapıları ahşap, dış kapıları ise çelik kapıdır. Pencereler alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Bina dış cephesi komple cam giydirme olup, asansörleri faaldir.

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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

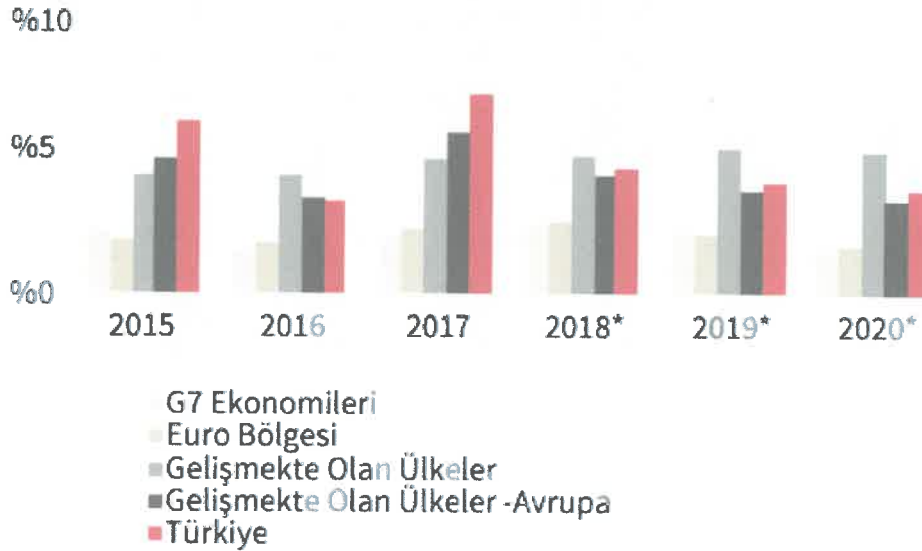
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir.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

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

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

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

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



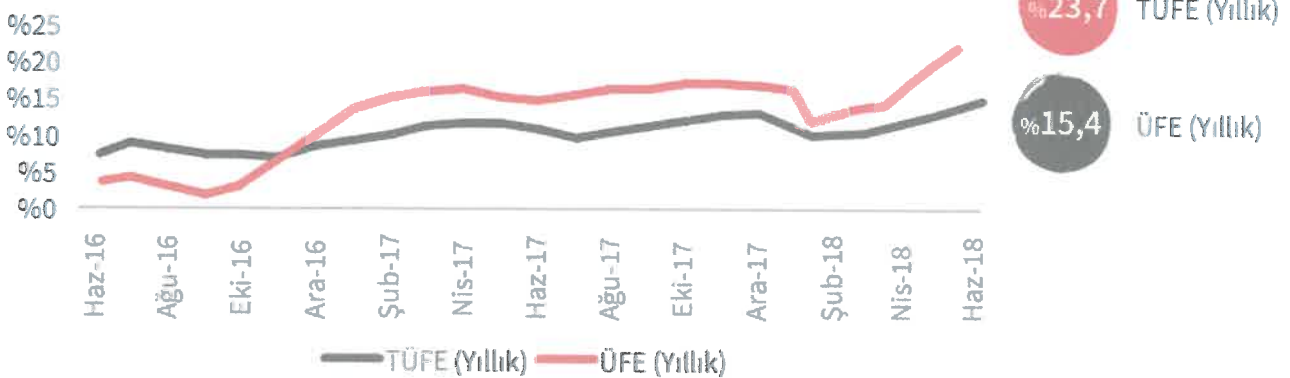
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

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

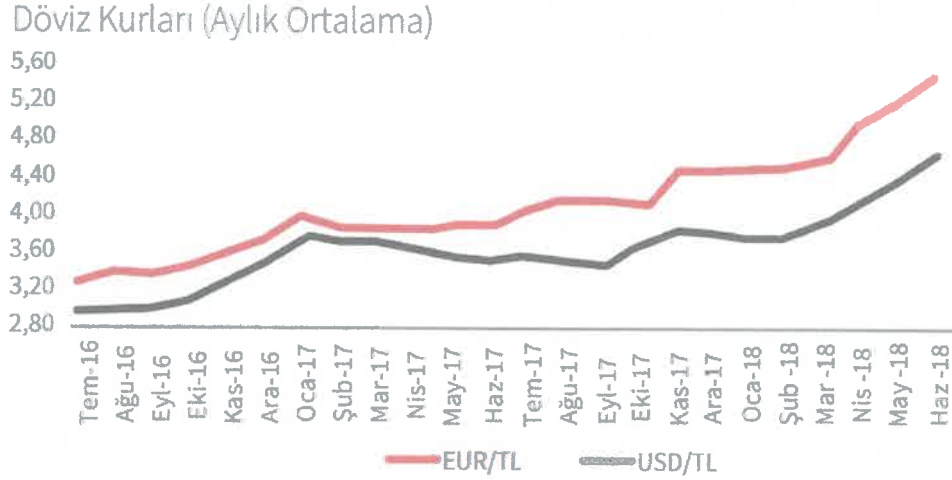
ÜFE & TÜFE



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

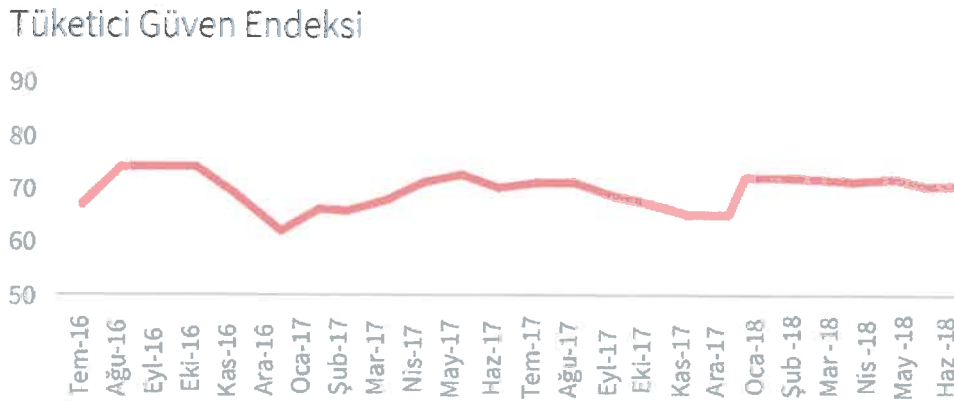
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

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



6.1.5. YATIRIM PAZARI

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

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

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

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

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biri olup Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. İlçe, 22.000 hektarlık bir yerleşim alanına sahip olup 35 adet mahalleden oluşmaktadır.

TEM Otoyolu'nun kuzeyinde bulunan devlet ormanları ve su havzaları, yapılaşmayı ve arazi arzını kısıtlamaktadır. Bu nedenle nüfusun büyük çoğunluğu ilçenin güneyinde ve TEM Otoyolu civarında yerleşmiş durumdadır. Ümraniye, İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan bir ilçedir. 1970'li yılların başından itibaren büyük göç hareketlerine ve büyüme sonucunda ortaya çıkan plansız yapılaşmaya maruz kalmıştır.

İlçede ekonomik olarak küçük imalat sanayi, konfeksiyon, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimi yapılmaktadır. Küçük ve orta ölçekli sanayi bölgeleri ilçeyi dinamik kılmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırladığı 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 699.901 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 4. katında konumlu 90 m² kullanım alanlı 1+0 daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 13.330,-TL)
İlgili tel.: 0216 290 32 52
- 2) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 7. katında konumlu 81 m² kullanım alanlı 1+0 daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 14.810,-TL)
İlgili tel.: 0539 656 47 07
- 3) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 37. katında konumlu 121 m² kullanım alanlı 3+1 daire 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 12.400,-TL)
İlgili tel.: 0216 456 97 97
- 4) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 6. katında konumlu 90 m² kullanım alanlı 1+0 daire 1.375.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 15.280,-TL)
İlgili tel.: 0216 455 70 70

6.3.2. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 7. katında konumlu 43 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 990.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 23.020,-TL)
İlgili tel.: 0216 225 09 15
- 2) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 15. katında konumlu 81 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 1.690.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 20.860,-TL)
İlgili tel.: 0216 576 34 94
- 3) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 28. katında konumlu 162 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 3.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 24.380,-TL)
İlgili tel.: 0533 966 45 00
- 4) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun 20. katında konumlu 94 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 20.740,-TL)
İlgili tel.: 0533 966 45 00

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun zemin katında konumlu 140 m² kullanım alanlı dükkan 3.700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 26.430,-TL)
İlgili tel.: 0216 290 32 52
- 2) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun zemin katında konumlu 237 m² kullanım alanlı dükkan 8.300.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 35.020,-TL)
İlgili tel.: 0532 591 85 77
- 3) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun zemin katında konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 25.000,-TL)
İlgili tel.: 0216 360 70 80
- 4) Sarphan Finanspark bünyesinde bulunan bir bloğun zemin katında konumlu 179 m² kullanım alanlı dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 30.730,-TL)
İlgili tel.: 0216 360 70 80

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetleri,
- Finans merkezi projesine bağlı olarak konumlandığı bölgeye olan talebin artış göstermesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında devam eden inşaat işlerinden dolayı kiralama sırasında meydana gelebilecek zorluklar,
- 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 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 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 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 değer 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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 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.

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 taşınmazların 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 yaşana boşluk oranlarının artması neticesinde kira değerlerinde değişkenlik arz etmekte ve gerçeği yansıtmamaktadır. Bu hususlar dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM 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 m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, 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 konutlar için emsaller; B Blok, 431 bağımsız bölüm no'lu konut için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından B Blok, 431 bağımsız bölüm no'lu konut esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	13.330	15%	0%	0%	0%	-15%	13.350
Emsal 2	14.810	5%	0%	0%	0%	-15%	13.350
Emsal 3	12.400	10%	0%	0%	5%	-15%	13.000
Emsal 4	15.280	0%	0%	0%	0%	-15%	13.000
Ortalama							13.200

Değerlemeye konu ofisler için emsaller; A Blok, 140 bağımsız bölüm no'lu ofis için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise proje içerisinde buldukları konum bakımından A Blok, 140 bağımsız bölüm no'lu ofis esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİS PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	23.020	-10%	0%	0%	0%	-15%	17.250
Emsal 2	20.860	-15%	0%	0%	10%	-15%	18.750
Emsal 3	24.380	-40%	0%	0%	15%	-15%	18.300
Emsal 4	20.740	-20%	0%	0%	10%	-15%	17.650
Ortalama							18.000

Değerlemeye konu dükkanlar için emsaller; A Blok, 21 bağımsız bölüm no'lu dükkan için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından A Blok, 21 bağımsız bölüm no'lu dükkan esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	26.430	20%	0%	0%	-10%	-15%	22.450
Emsal 2	35.020	-10%	0%	0%	-5%	-15%	22.750
Emsal 3	25.000	30%	0%	0%	-15%	-15%	21.250
Emsal 4	30.730	5%	0%	0%	-10%	-15%	21.500
Ortalama							22.000

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 182 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
11.789,84	228.013.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu 182 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam pazar değeri için **228.013.000,-TL (İkiyüzyirmisekizmilyononüçbin 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 itibariyle 182 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	228.013.000	44.177.000	38.788.000

Not: 30.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,1613 TL ve 1,-EURO = 5,8784 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. 03 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 27 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Pazar Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli Klasörde)