

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1340 ADA 5 PARSEL VE 1340 ADA 36
PARSEL ÜZERİNDEKİ
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1 BÜNYESİNDEKİ
11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.11.2019
RAPOR TARİHİ	19.11.2019
RAPOR NO	EML-1910143
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ G-1004.SOKAK AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP EVLERİ 1340 ADA 5 PARSELDE BULUNAN A3 BLOK BB:17, D2 BLOK BB:18, D3 BLOK BB:54-78, D4 BLOK BB:76, D5 BLOK BB:41-90, D6 BLOK BB:7-67 İLE 1340 ADA 36 PARSELDE BULUNAN D2 BLOK BB:6-43 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5 - 11 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 11 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 11 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910143 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1) PROJESİNDE 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1340/5 - 1340/36 BLOK NO: A3,D2,D3,D4,D5,D6 - D2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 17,18,54,78,76,41,90,7,67 - 6,43 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=1.50, KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	6.282.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1340 Ada 5 Parsel

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İkitelli-2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1340
Parsel No	:	5
Alanı	:	61.103,97 m ²
Vasfı	:	5 KATLI A1 BLOK, 5 KATLI A3 BLOK, 8 KATLI A4 BLOK, 5 KATLI B1 BLOK, 7 KATLI B2 BLOK, 4 KATLI B3 BLOK, 7 KATLI B4 BLOK, 7 KATLI B5 BLOK, 6 KATLI B6 BLOK, 5 KATLI C1 BLOK, 28 KATLI D1 BLOK, 20 KATLI D2 BLOK, 32 KATLI D3 BLOK, 29 KATLI D5 BLOK, 25 KATLI D6 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME 15 BLOK MESKEN, 5 KATLI A2 BLOK, 27 KATLI D4 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME İKİ BLOK MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Bağ. Böl. No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

ADA/PARSEL	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ BİLGİSİ
1340/5	17	A3	2.KAT	DAİRE	5298	/ 4224570	27.11.2018	29243	556	54943	17 NOLU DEPO
1340/5	18	D2	1.KAT	DAİRE	4656	/ 4224570	27.11.2018	29243	559	55240	18 NOLU DEPO
1340/5	54	D3	14.KAT	DAİRE	6060	/ 4224570	27.11.2018	29243	560	55343	54 NOLU DEPO
1340/5	78	D3	20.KAT	DAİRE	6158	/ 4224570	27.11.2018	29243	560	55367	78 NOLU DEPO
1340/5	76	D4	21.KAT	DAİRE	6376	/ 4224570	27.11.2018	29243	561	55466	76 NOLU DEPO
1340/5	41	D5	11.KAT	DAİRE	5914	/ 4224570	27.11.2018	29243	562	55521	41 NOLU DEPO
1340/5	90	D5	24.KAT	DAİRE	4978	/ 4224570	27.11.2018	29243	562	55570	90 NOLU DEPO
1340/5	7	D6	ZEMİN KAT	DAİRE	5214	/ 4224570	27.11.2018	29243	562	55587	7 NOLU DEPO
1340/5	67	D6	17.KAT	DAİRE	5936	/ 4224570	27.11.2018	29243	563	55647	67 NOLU DEPO

1340 Ada 36 Parsel

İli : İstanbul
 İlçesi : Başakşehir
 Bucağı :
 Mahallesi : İkitelli-2
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 1340
 Parsel No : 36
 Alanı : 38.770,58 m²

Vasfı : 7 KATLI B1 BLOK, 5 KATLI B3 BLOK, 5 KATLI B4 BLOK, 5 KATLI B5 BLOK, 5 KATLI C1 BLOK, 5 KATLI C2 BLOK, 5 KATLI C3 BLOK, 5 KATLI C4 BLOK, 6 KATLI C5 BLOK, 25 KATLI D1 BLOK, 25 KATLI D2 BLOK, 28 KATLI D3 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME 12 BLOK MESKEN, 7 KATLI B2 BLOK MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
 Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Blok No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Bağ. Böl. No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Niteliği : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Kat No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Arsa Payı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Yevmiye No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Cilt No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Sayfa No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
 Tapu Tarihi : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

ADA/PARSEL	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ BİLGİSİ
1340/36	6	D2	ZEMİN KAT	DAİRE	5576	/ 2361892	27.11.2018	29249	566	55930	6 NOLU DEPO
1340/36	43	D2	11.KAT	DAİRE	4698	/ 2361892	27.11.018	29249	566	55967	43 NOLU DEPO

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2019 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

1340 Parsel 5 Ada Üzerinde Bulunan Taşınmazlar Üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 19.11.2018 (27.11.2018/29243)
KM'ne çevrilmiştir. (26.03.2019/7100)

Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (26.12.2017 - 29074)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

1340 Ada 36 Ada Üzerinde Bulunan Taşınmazlar Üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 06.11.2018 (27.11.2018/29249)
KM'ne çevrilmiştir. (26.03.2019/7100)

775 sayılı Gecekondu Önleme Bölgesi İçinde Kalmaktadır. (15.10.2009 - 11351)

Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (24.01.2018 - 1736)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

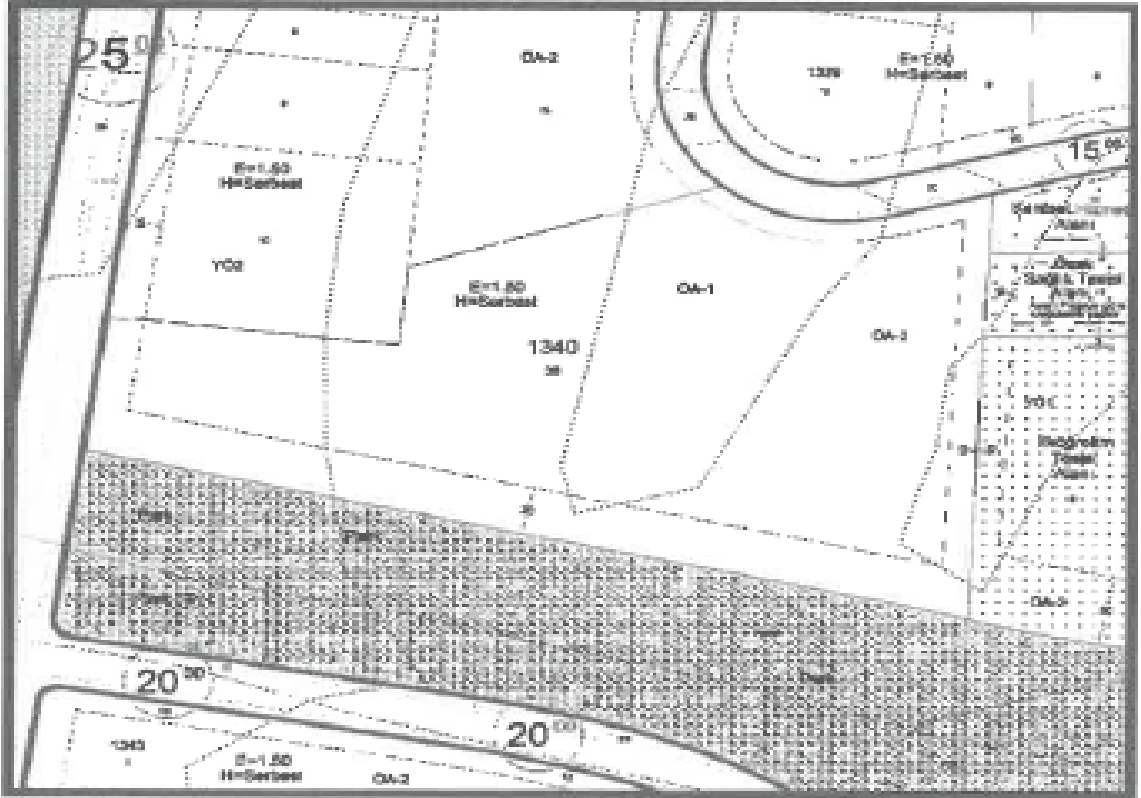
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu taşınmazların mülkiyetlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Parseller üzerinde 27.11.2018 tarih, 29243 yevmiye ile kat irtifakı, 26.03.2019 tarih, 7100 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsellerin; 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında E=1.50 , H=Serbest metre olmak üzere "Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Parsellerin terki bulunmamaktadır.



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

Rapora konu olan parseller 25.12.2008-08.05.2009-19.02.2010-30.03.2011-22.10.2013-04.03.2015 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken T.C.İstanbul 9.İdare Mahkemesi tarafından 2013/1528 esas ve 2015/2398 karar no ile 28.12.2015 tarihinde bu planın iptaline karar verilmiştir. İptal edilen bu plan öncesinde bölgede yapılmış olan 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 tarihli uygulama imar planları ve tadilatlar mevcut olduğu öğrenilmiştir. Parseller 08.09.2012 tarih, 28405 sayılı Resmi Gazetede yayınlaraya yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde alındığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2015 tarih, 12180 sayılı bakanlık makamı oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar halen rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunduğu 1340 ada 5 parsel üzerinde bulunan A3-D2-D3-D4-D5-D6 Bloklar ve 1340 ada 36 parsel üzerinde bulunan D2 Bloğa ait yapı ruhsatı, yenileme ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. 1340 ada 5 parsel üzerinde bulunan A3-D3-D4-D5-D6 Bloklar ve 1340 ada 36 parsel üzerinde bulunan D2 Blok 18.12.2014 tarihli yapı ruhsatına, 09.06.2016 tarihli yenileme ruhsatına ve 12.03.2019 tarihli yapı kullanma izin belgesine sahiptirler. 17.07.2018 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
1340/5	A3	18.12.2014	479	YENİ YAPI	MESKEN	21	2	3	5	3B	6.864,55
1340/5	D2	18.12.2014	489	YENİ YAPI	MESKEN	67	4	16	20	4A	24.154,93
1340/5	D3	18.12.2014	490	YENİ YAPI	MESKEN	101	4	28	32	5A	23.872,84
1340/5	D4	18.12.2014	491	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	90	1	26	27	5A	23.762,23
1340/5	D5	18.12.2014	492	YENİ YAPI	MESKEN	100	1	28	29	5A	24.533,04
1340/5	D6	18.12.2014	493	YENİ YAPI	MESKEN	80	3	22	25	5A	19.069,56
1340/36	D2	18.12.2014	505	YENİ YAPI	MESKEN	85	2	23	25	5A	19.350,22

YENİLEME RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
1340/5	A3	09.06.2016	531	YENİLEME	MESKEN	21	2	3	5	3B	6.864,55
1340/5	D2	09.06.2016	541	YENİ YAPI	MESKEN	67	4	16	20	4A	24.154,93
1340/5	D3	09.06.2016	542	YENİLEME	MESKEN	101	4	28	32	5A	23.872,84
1340/5	D4	09.06.2016	543	YENİLEME	MESKEN+ İŞYERİ	90	1	26	27	5A	23.762,23
1340/5	D5	09.06.2016	544	YENİLEME	MESKEN	100	1	28	29	5A	24.533,04
1340/5	D6	09.06.2016	545	YENİLEME	MESKEN	80	3	22	25	5A	19.069,56
1340/36	D2	09.06.2016	557	YENİLEME	MESKEN	85	2	23	25	5A	19.350,22

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
1340/5	A3	12.03.2019	127	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	21	2	3	5	3B	6.864,55
1340/5	D2	12.03.2019	137	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	67	4	16	20	4A	24.154,93
1340/5	D3	12.03.2019	138	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	101	4	28	32	5A	23.872,84
1340/5	D4	12.03.2019	139	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN+İŞYERİ	90	1	26	27	5A	23.762,23
1340/5	D5	12.03.2019	140	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	100	1	28	29	5A	24.533,04
1340/5	D6	12.03.2019	141	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	80	3	22	25	5A	19.069,56
1340/36	D2	12.03.2019	153	YAPI KULLANMA İZİNİ	MESKEN	85	2	23	25	5A	19.350,22

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Üniform Yapı Denetim Ltd. Şti. - Halkalı Merkez Mh. 1.İkitelli Cad. No:19 İç Kapı No:3 Küçükçekmece/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, G-1004.Sokak, Ayazma Emlak Konutları 1.Etap, 1340 ada 5 parselde A3 Blokta bulunan 17 nolu bağımsız bölüm, D2 Blokta bulunan 18 nolu bağımsız bölüm, D3 Blokta bulunan 54 ve 78 nolu bağımsız bölümler, D4 Blokta bulunan 76 nolu bağımsız bölüm, D5 Blokta bulunan 41 ve 90 nolu bağımsız bölümler, D6 Blokta bulunan 7 ve 67 nolu bağımsız bölümler ile 1340 ada 36 parselde D2 Blokta bulunan 6 ve 43 nolu bağımsız bölümlerdir.

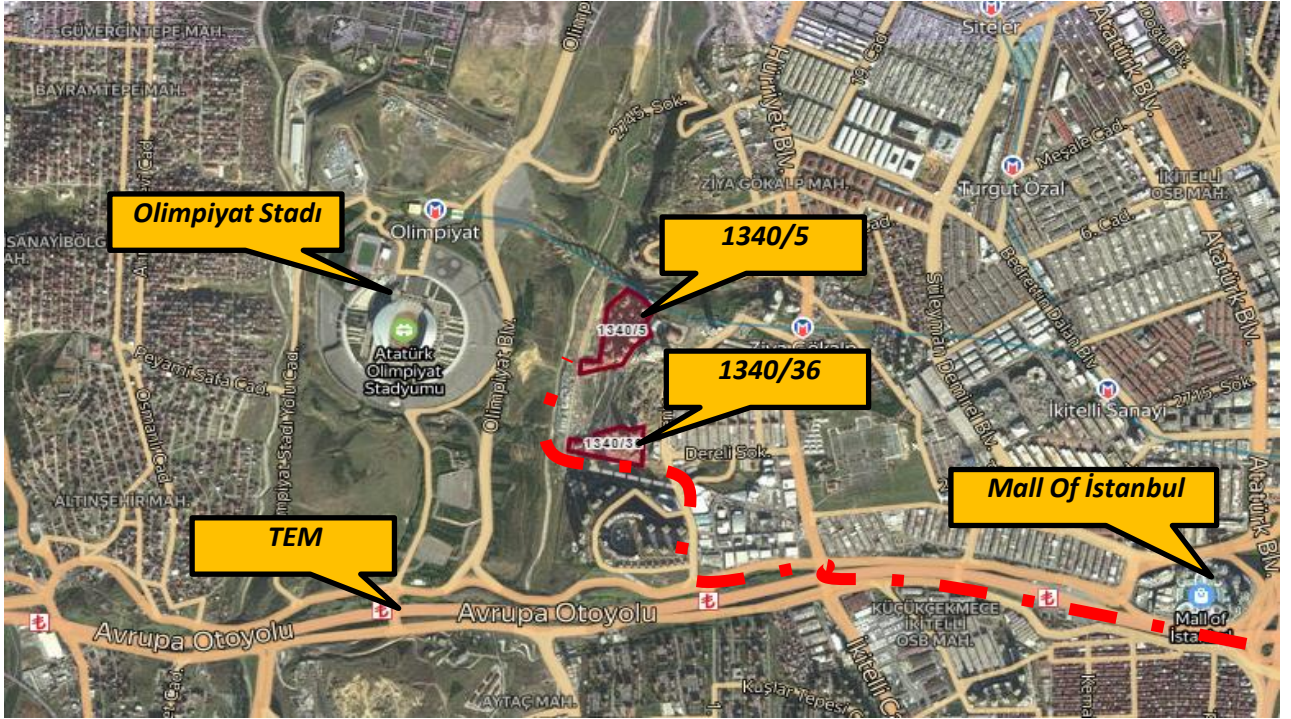
Ayazma Emlak Konutları 1.Etap Evleri, 1340 ada 5 parselde A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-D1-D2-D3-D4-D5-D6 isimli 17 adet bloktan, 1340 ada 36 parselde B1-B2-B3-B4-B5-C1-C2-C3-C4-C5-D1-D2-D3 isimli 13 adet bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. 1340 ada 5 parselde 785 adet, 1340 ada 36 parselde 454 adet olmak üzere sitede toplam bağımsız bölüm adedi 1.239 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 11 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

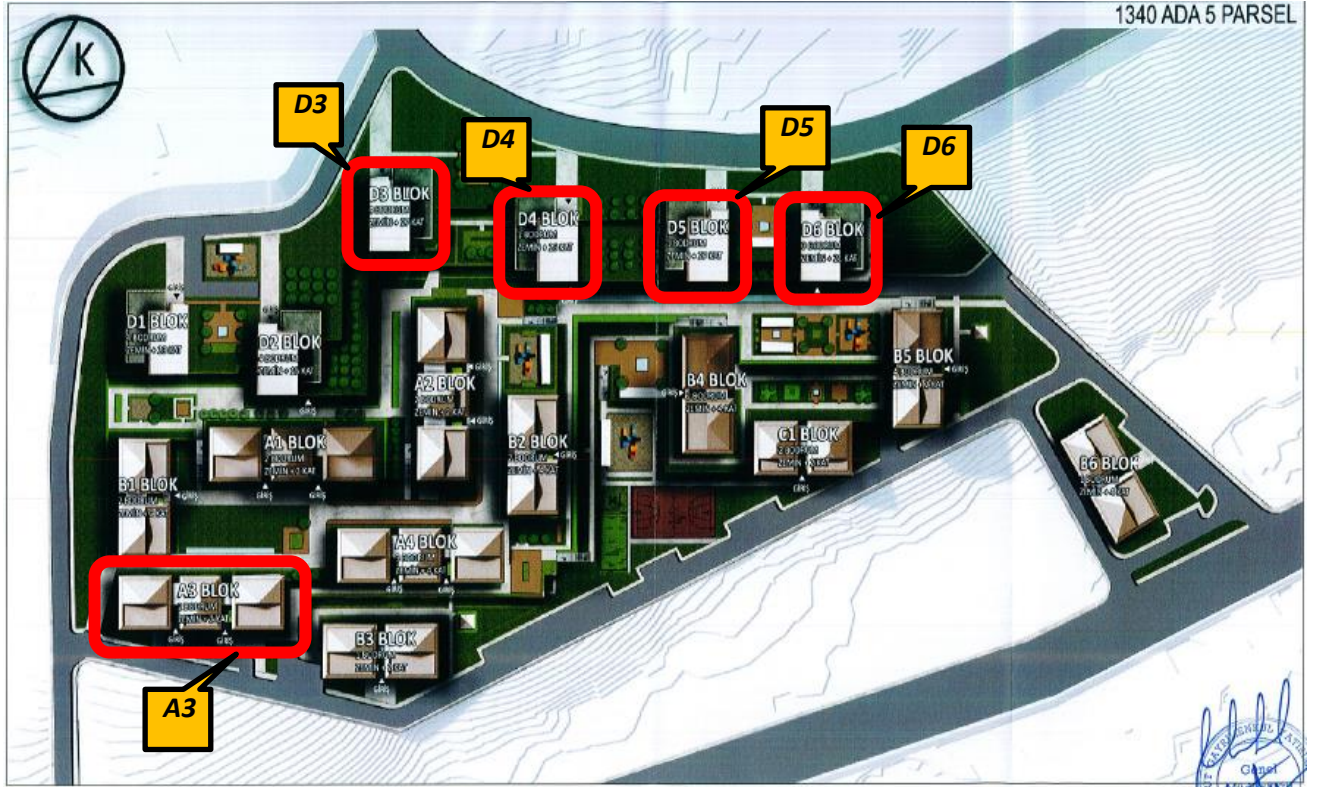
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri, sanayi siteleri bulunmaktadır. Taşınmazlar TEM Otoyolu'na (kuş bakışı) 1,30 km, D100 (E-5) Karayolu'na 8,80 km, Yeni havalimanı'na 20 km. mesafededirler.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların konumlu oldukları projeye, TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde batı istikametine ilerlerken kuzey yönündeki Karşıyaka Caddesi istikametine devam edilir. Taşınmazlar Karşıyaka Caddesi'nin devamı niteliğindeki Yenice Sokağın solunda kalan G-1004.Sokak üzerinde konumlanmaktadır.





Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 3B-4A-5A
Kullanım Amacı	: MESKEN (BOŞ DURUMDADIRLAR)
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: SİTE İÇİ - SİTE DIŞI - ŞEHİR
Cephesi	: GB-GD-KB-KD
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1340 Ada 5 Parsel

A3 Blok 17 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 166,69 m² dir.

D2 Blok 18 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1.katta konumlu olan 2+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 141,60 m²dir.

D3 Blok 54 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 14.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 170,95 m²dir.

D3 Blok 78 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 20.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 170,95 m²dir.

D4 Blok 76 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 21.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 178,66 m²dir.

D5 Blok 41 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 11.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 169,87 m²dir.

D5 Blok 90 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 24.katta konumlu olan 2+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 133,65 m²dir.

D6 Blok 7 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 2+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 159,76 m²dir.

D6 Blok 67 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 17.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 172,25 m²dir.

1340 Ada 36 Parsel

D2 Blok 6 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 166,77 m²dir.

D2 Blok 43 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 11.katta konumlu olan 2+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 133,67 m²dir.

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Zeminler seramik ve laminat parke; duvarlar boyadır. Dış kapıları çelik, pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır. Mutfak alanlarıbda dolap ve tezgah, banyo alanlarında vitrifiyeleri takılmış vaziyettedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçedir. 94 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem Otoyoluna, bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Bölgedeki satılık daire yüksektir.
- * Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

* NEZİH GAYRİMENKUL

Tel 212 485 57 57

Aynı sitede kısa katlı blokta bulunan 2+1 kullanımlı 134 m² alanlı olarak pazarlanan 8. kattaki dairedir.

SATILIK	134 .-M ²	545.000 .-TL	4.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* ALTIN EMLAK

Tel 212 812 27 27

Aynı sitede kısa katlı blokta bulunan 3+1 kullanımlı 177 m² alanlı olarak pazarlanan 2.kattaki dairedir.

SATILIK	177 .-M ²	550.000 .-TL	3.107 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* ALTIN EMLAK

Tel 212 812 27 27

Aynı sitede kısa katlı blokta bulunan 3+1 kullanımlı 168 m² alanlı olarak pazarlanan 3. kattaki dairedir.

SATILIK	168 .-M ²	648.000 .-TL	3.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* NURYAP EMLAK

Tel 212 777 77 77

Aynı sitede kısa katlı blokta bulunan 3+1 kullanımlı 168 m² alanlı olarak pazarlanan 4.kattaki dairedir.

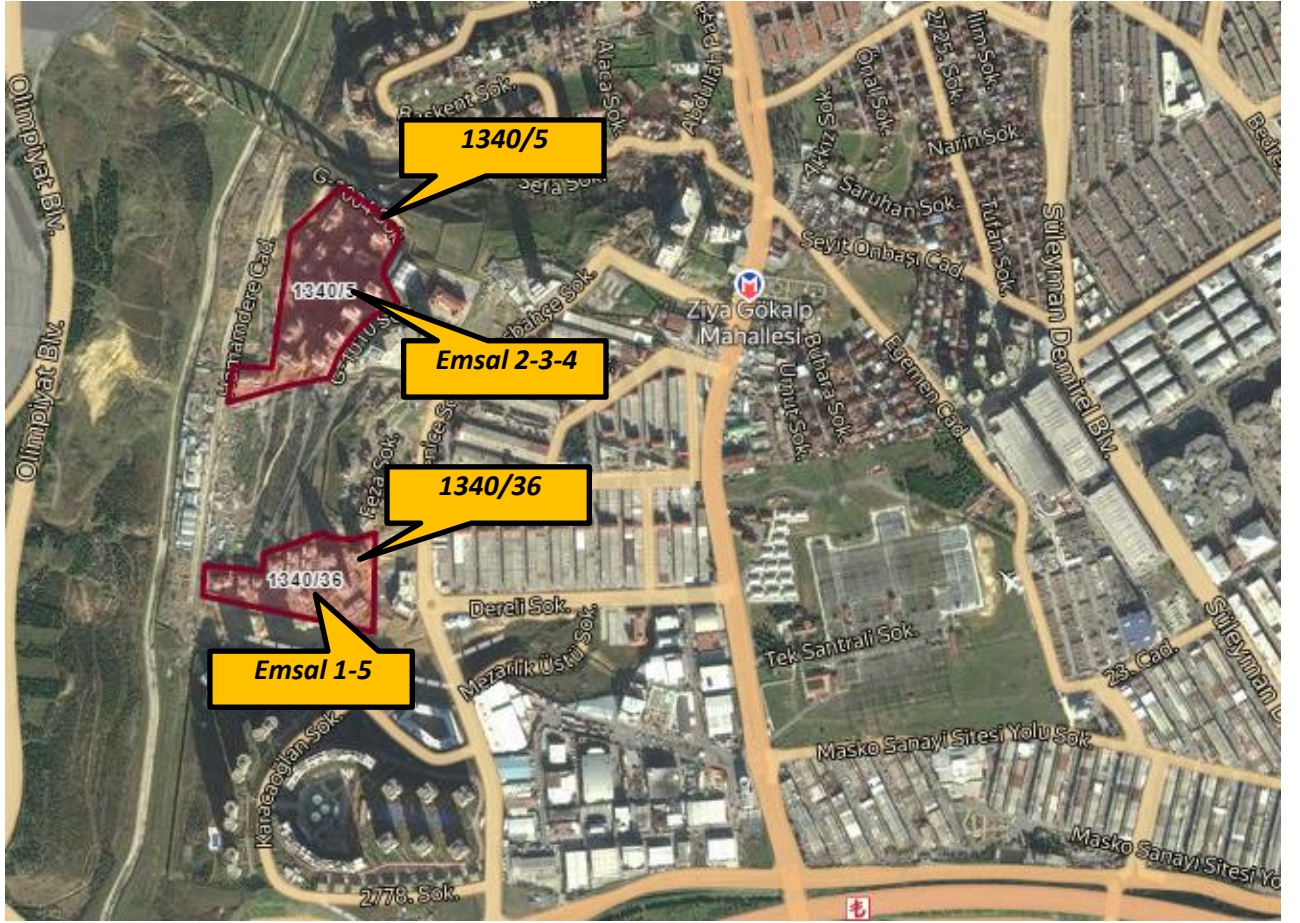
SATILIK	168 .-M ²	620.000 .-TL	3.690 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* SAHİBİNDEN

Tel 532 380 13 34

Aynı sitede kısa katlı blokta bulunan 3+1 kullanımlı 138 m² alanlı olarak pazarlanan 6. kattaki dairedir.

SATILIK	138 .-M ²	550.000 .-TL	3.986 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Bağımsız bölümlerin değer takdirinde 1340 ada 5 parselde A3 Bloкта bulunan 17 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1340 ADA 5 PARSEL A3 BLOK 17 NOLU BB)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		550.000	648.000	620.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	166,69	177	168	168
BİRİM M ² DEĞERİ		3.107	3.857	3.690
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.300	3.107	3.471	3.321

Emsal Karşılaştırma tablosu 1340 ada 5 parselde A3 Bloкта bulunan 17 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup 1340 ada 5 parselde bulunan ve 1340 ada 36 parselde bulunan diğer daire vasıflı bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	6.282.000 TL
--	---------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

11 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	6.282.000 TL
---	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 11 adet taşınmazın

19.11.2019 tarihli toplam değeri için ;

6.282.000 .-TL

(Altı Milyon İki Yüz Seksen İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.681.590 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%1-%8)
6.282.000	1.094.292	989.416	6.681.590

1 USD = 5,7407 .-TL 18.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3492 .-TL 18.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





Onur ÖZGÜR

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402402

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.