



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi
Başakşehir / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/022

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Haziran 2019 tarih ve 022 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 12 Haziran 2019
Rapor Tarihi	: 17 Haziran 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 8 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi, Ziya Gökalp Mahallesi, G-1004 Sokak, No: 6R, A3 Blok, Daire: 17, No: 6D, D2 Blok, Daire: 18, No: 6E, D3 Blok, Daire: 33, No: 6H, D5 Blok, Daire: 30 ve 41, No: 6I, D6 Blok, Daire: 12 ve 67, G-1010 Sokak, No: 12A, D2 Blok, Daire: 43, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 61.103,97 m ² yüzölçümlü, 1340 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, A3 Blok, 17 no'lu bağımsız bölüm, D2 Blok, 18 no'lu bağımsız bölüm, D3 Blok, 33 no'lu bağımsız bölüm, D5 Blok, 30 ve 41 no'lu bağımsız bölümler ile D6 Blok, 12 ve 67 no'lu bağımsız bölümler, 38.770,58 m ² yüzölçümlü, 1340 ada, 36 no'lu parselde kayıtlı, D2 Blok, 43 no'lu 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 "E: 1,50 - H: Serbet" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

8 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri

4.249.000,-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.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BLOKLARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	21
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
10. BÖLÜM	SONUÇ	23

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi,
Ziya Gökalp Mahallesi, G-1004 Sokak,
No: 6R, A3 Blok, Daire: 17,
No: 6D, D2 Blok, Daire: 18,
No: 6E, D3 Blok, Daire: 33,
No: 6H, D5 Blok, Daire: 30 ve 41
No: 6İ, D6 Blok, Daire: 12 ve 67,
G-1010 Sokak, No: 12A, D2 Blok, Daire: 43,
Başakşehir / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 10 Haziran 2019 tarih ve 022 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12 Haziran 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 17 Haziran 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/022
- 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 itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 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 değerlendirme 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.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

	1340 ADA 5 NO'LU PARSEL	1340 ADA 36 NO'LU PARSEL
SAHİBİ	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	İkitelli-2	İkitelli-2
PAFTA NO	-	-
ADA NO	1340	1340
PARSEL NO	5	36
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ (*)	5 katlı a1 blok, 5 katlı a3 blok, 8 katlı a4 blok, 5 katlı b1 blok, 7 katlı b2 blok, 4 katlı b3 blok, 7 katlı b4 blok, 7 katlı b5 blok, 6 katlı b6 blok, 5 katlı c1 blok, 28 katlı d1 blok, 20 katlı d2 blok, 32 katlı d3 blok, 29 katlı d5 blok, 25 katlı d6 bloktan oluşan betonarme 15 blok mesken, 5 katlı a2 blok, 27 katlı d4 bloktan oluşan betonarme iki blok mesken, ofis, işyeri ve arsası	7 katlı b1 blok, 5 katlı b3 blok, 5 katlı b4 blok, 5 katlı b5 blok, 5 katlı c1 blok, 5 katlı c2 blok, 5 katlı c3 blok, 5 katlı c4 blok, 6 katlı c5 blok, 25 katlı d1 blok, 25 katlı d2 blok, 28 katlı d3 bloktan oluşan betonarme 12 blok mesken, 7 katlı b2 blok mesken, ofis, işyeri ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	61.103,97 m ²	38.770,58 m ²
YEVMIYE NO	7100	7100
TAPU TARİHİ	26.03.2019	26.03.2019

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMESİNE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ									
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1340	5	A3	2. kat	17	Daire	5298/4224570	556	54943
2	1340	5	D2	1. kat	18	Daire	4656/4224570	559	55240
3	1340	5	D3	9. kat	33	Daire	4760/4224570	560	55322
4	1340	5	D5	9. kat	30	Daire	4744/4224570	562	55510
5	1340	5	D5	11. kat	41	Daire	5914/4224570	562	55521
6	1340	5	D6	2. kat	12	Daire	4968/4224570	562	55592
7	1340	5	D6	17. kat	67	Daire	5936/4224570	563	55647
8	1340	36	D2	11. kat	43	Daire	4698/2361892	566	55967

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

17.06.2019 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

1340 Ada, 5 No'lu Parsel Üzerinde Bulunan Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde

Müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 19.11.2018 tarihli. (27.11.2018 tarih ve 29243 yevmiye no ile)
- Eklenti: garaj: depo eklentileri (27.11.2018 tarih ve 29243 yevmiye no ile) (Bkz. ekler / Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (26.03.2019 tarih ve 7100 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığına 1,-TL bedelle kira şerhi. (26.12.2017 tarih ve 29074 yevmiye no ile)

1340 Ada, 36 No'lu Parsel Üzerinde Bulunan Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 06.11.2018 tarihli. (27.11.2018 tarih ve 29249 yevmiye no ile)
- Eklenti: garaj: depo eklentileri (27.11.2018 tarih ve 29249 yevmiye no ile) (Bkz. ekler / Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (26.03.2019 tarih ve 7100 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığına 1,-TL bedelle kira şerhi. (24.01.2018 tarih ve 1736 yevmiye no ile)

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

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

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

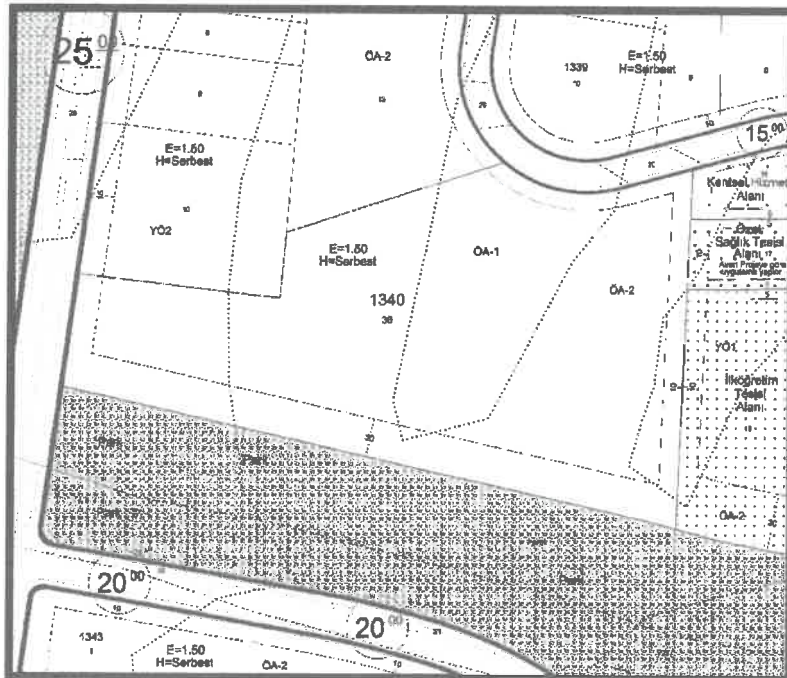
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

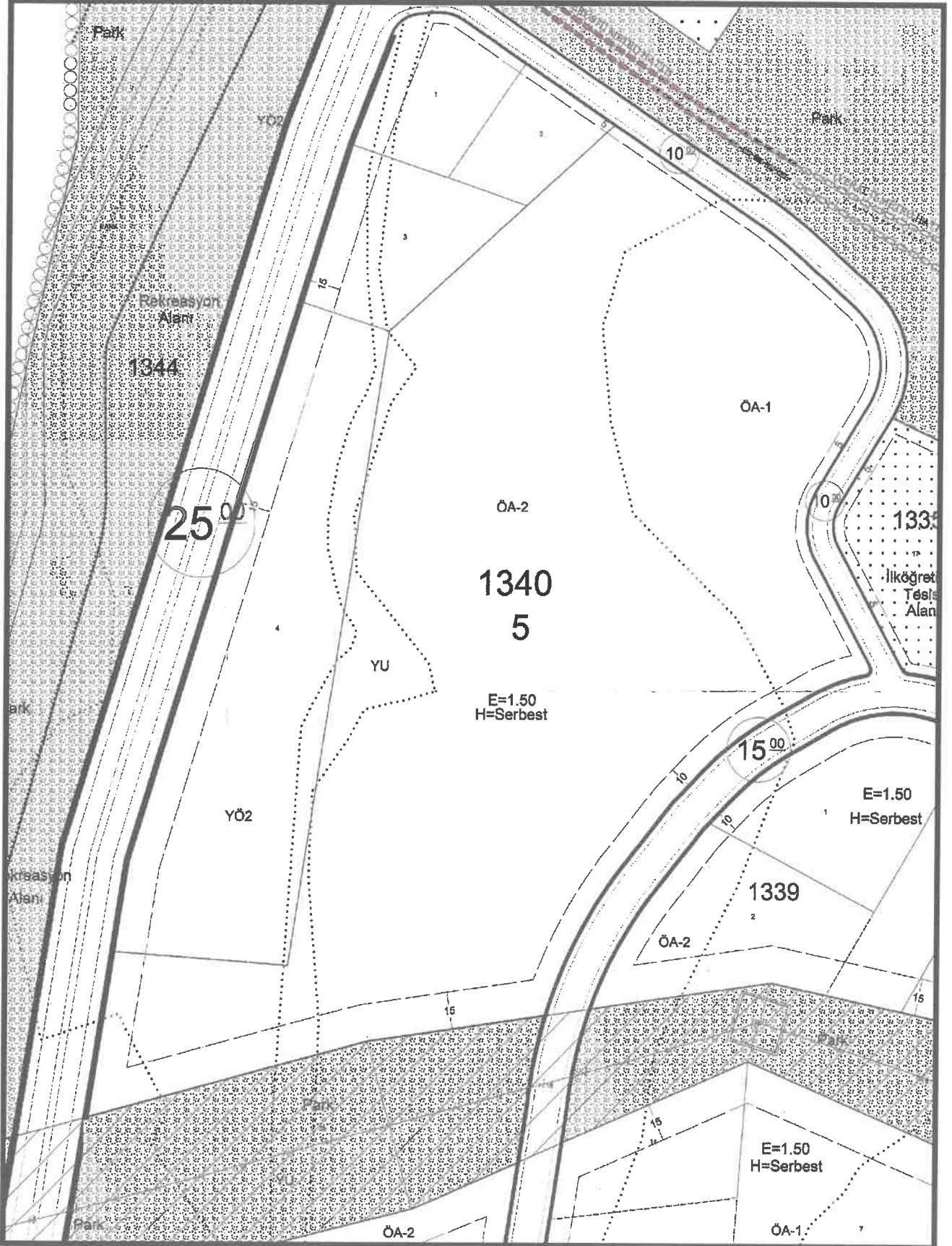
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 1340 ada 5 ve 36 no'lu parseller 16.06.2017 tasdik tarihli İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerlerinin doğru olduğu öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir;

- **Emsal (E): 1,50**
- **Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest**



7
TH NM.



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

Başakşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde; 1340 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazların konumlandıkları bloklara ait ilk yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Ruhsat Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
A3	18.12.2014 - 479	21	Yeni Yapı	6.864,55	3B
D2	18.12.2014 - 489	67	Yeni Yapı	24.154,93	4A
D3	18.12.2014 - 490	101	Yeni Yapı	23.872,84	5A
D5	18.12.2014 - 492	100	Yeni Yapı	24.533,04	5A
D6	18.12.2014 - 493	80	Yeni Yapı	19.069,56	5A

Proje bünyesinde yer alan 1340 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazların konumlandıkları bloklara ait yenileme yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Ruhsat Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
A3	09.06.2016 - 531	21	Yenileme	6.864,55	3B
D2	09.06.2016 - 541	67	Yenileme	24.154,93	4A
D3	09.06.2016 - 542	101	Yenileme	23.872,84	5A
D5	09.06.2016 - 544	100	Yenileme	24.533,04	5A
D6	09.06.2016 - 545	80	Yenileme	19.069,56	5A

Proje bünyesinde yer alan 1340 ada, 5 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazların konumlandıkları bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
A3	12.03.2019 - 127	21	Yapı kullanma izni	6.864,55	3B
D2	12.03.2019 - 137	67	Yapı kullanma izni	24.154,93	4A
D3	12.03.2019 - 138	101	Yapı kullanma izni	23.872,84	5A
D5	12.03.2019 - 140	100	Yapı kullanma izni	24.533,04	5A
D6	12.03.2019 - 141	80	Yapı kullanma izni	19.069,56	5A

Proje bünyesinde yer alan 1340 ada, 36 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazın konumlandığı bloğa ait ilk yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Ruhsat Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
D2	18.12.2014 - 505	85	Yeni Yapı	19.350,22	5A

Proje bünyesinde yer alan 1340 ada, 36 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazın konumlandığı bloğa ait yenileme yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Ruhsat Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
D2	09.06.2016 - 557	85	Yenileme	19.350,22	5A

Proje bünyesinde yer alan 1340 ada, 36 no'lu parsel bünyesindeki taşınmazın konumlandığı bloğa ait yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi ve No'su	Bağ. Böl. Sayısı	Veriliş Nedeni	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
D2	12.03.2019 - 153	85	Yapı kullanma izni	19.350,22	5A



4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN 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 herhangi bir değişiklik olmamıştır. Parsellerde önce; 27.11.2018 tarih 29243 yevmiye numarası ile kat irtifakı, sonra; 26.03.2019 tarih 7100 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

- Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1340 ada, 5 ve 36 no'lu parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
- Rapora konu 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 Ayazına 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 Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı içerisine 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 alanı içerisinde kalmaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkullerden sadece 1340 ada, 5 parsel bünyesinde bulunan D5 Blok, 41 no'lu bağımsız bölümün de içerisinde bulunduğu; daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

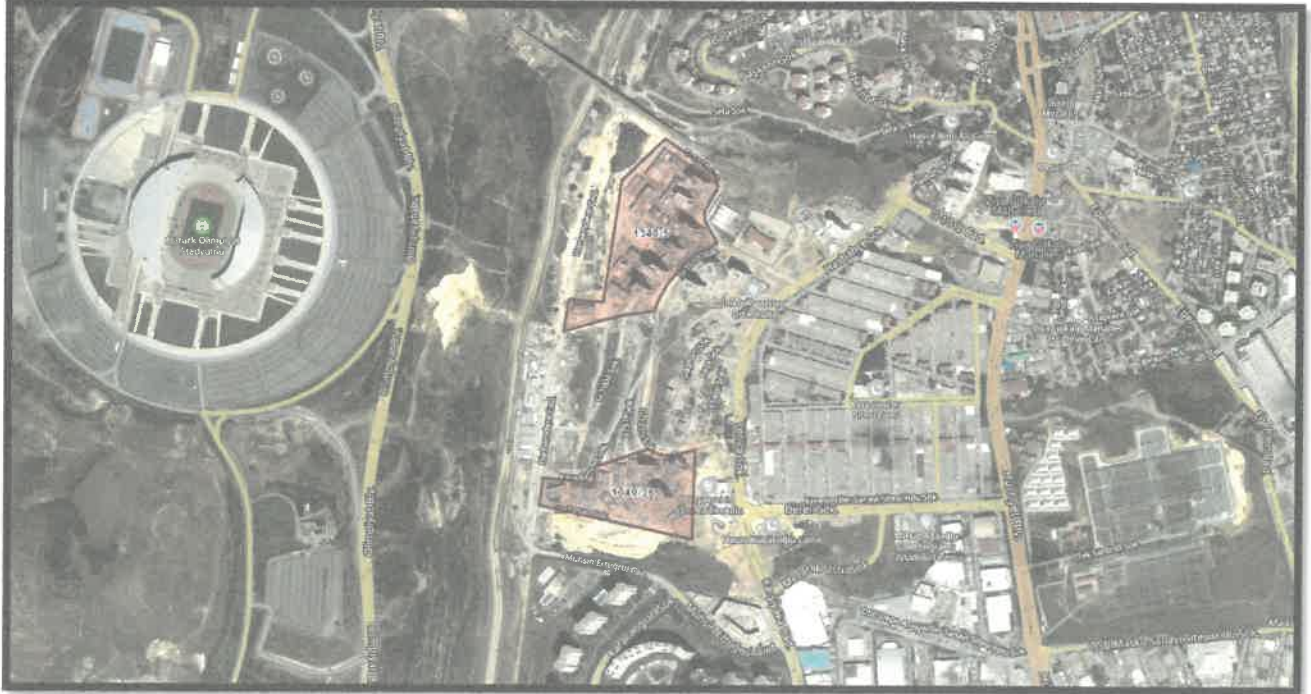
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi bünyesindeki, G-1004 Sokak üzerinde konumlu 6R no'lu, A3 Blok, Daire: 17, 6D no'lu, D2 Blok, Daire: 18, 6E no'lu, D3 Blok, 33, 6H no'lu, D5 Blok, 30 ve 41, G-1004 Sokak, 6I no'lu, D6 Blok, 12 ve 67, G-1010 Sokak, 12A no'lu, D2 Blok, 43 no'lu dairelerdir.

Taşınmazların konumlandığı projeye ulaşım için; TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde batı istikametine ilerlerken kuzey yönündeki Karşıyaka Caddesi istikametinde devam edilir. Değerlemeye konu taşınmazlar; Karşıyaka Caddesi'nin devamı niteliğindeki Yenice Sokak'ın solunda kalan, G-1004 Sokak ve G-1010 Sokak üzerinde konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Keresteciler Sanayi Sitesi, Ağaoğlu My World Projesi, Depo Atölyecileri Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, tamamlanmış altyapı ve yeni inşa edilmekte olan bir proje olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
BLOKLARIN İNŞAAT ALANI (*)	1340 ada, 5 parsel, A3 Blok: 6.864,55 m ²
	1340 ada, 5 parsel, D2 Blok: 24.154,93 m ²
	1340 ada, 5 parsel, D3 Blok: 23.872,84 m ²
	1340 ada, 5 parsel, D5 Blok: 24.533,04 m ²
	1340 ada, 5 parsel, D6 Blok: 19.069,56 m ²
	1340 ada, 36 parsel, D2 Blok: 19.350,22 m ²
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

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

5.3. BLOKLARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller; 61.103,97 m² yüzölçümlü 1340 ada, 5 no'lu parsel ile 38.770,58 m² yüzölçümlü 1340 ada, 36 no'lu parsel üzerinde konumlu Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Sitesi bünyesinde bulunmaktadır.
- Site bünyesinde; 1340 ada, 5 no'lu parselde; A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, D1, D2, D3, D4, D5 ve D6 bloklar ve 1340 ada, 36 no'lu parselde; B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2 ve D3 bloklar olmak üzere toplam 30 adet blok bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde açık-kapalı otopark ve sosyal donatı alanları mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 5 parsel, A3 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 21 adet mesken bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 5 parsel, D2 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 4 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere 20 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 67 adet mesken bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 5 parsel, D3 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 4 bodrum, zemin ve 27 normal kat olmak üzere 32 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 101 adet mesken bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 5 parsel, D5 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; bodrum, zemin ve 27 normal kat olmak üzere 29 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 100 adet mesken bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 5 parsel, D6 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 3 bodrum, zemin ve 21 normal kat olmak üzere 25 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 80 adet mesken bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı; 1340 ada, 36 parsel, D2 Blok; Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde ve yerinde; 2 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere 25 kattan oluşmakta olup, bünyesinde toplam 85 adet mesken bulunmaktadır.

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ce tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Kat	Niteliği	Satış Esas Brüt Alan (m ²)
1340	5	A3	17	2. kat	Konut	166,69
1340	5	D2	18	1. kat	Konut	141,60
1340	5	D3	33	9. kat	Konut	134,50
1340	5	D5	30	9. kat	Konut	133,65
1340	5	D5	41	11. kat	Konut	169,87
1340	5	D6	12	2. kat	Konut	150,47
1340	5	D6	67	17. kat	Konut	172,25
1340	36	D2	43	11. kat	Konut	133,67

- Taşınmazların iç mekan inşaat özellikleri benzer olup, salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır. Islak hacimlerdeki vitrifiye ve aksesuarlar ile mutfak dolap ve ekipmanları tamdır. Giriş kapıları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptan mamuldür.

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 kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

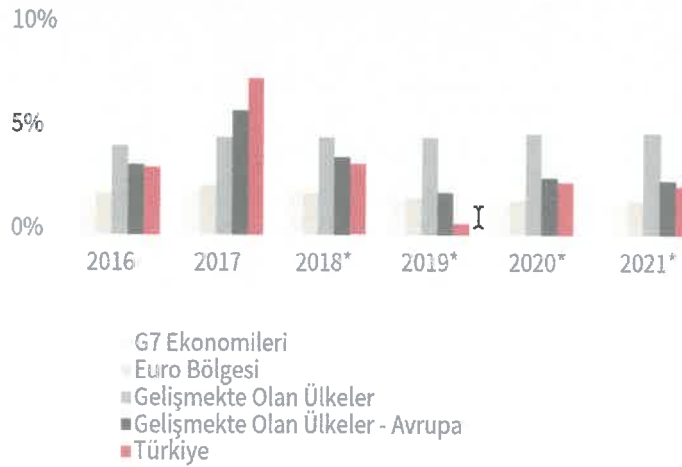
2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekilliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler 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

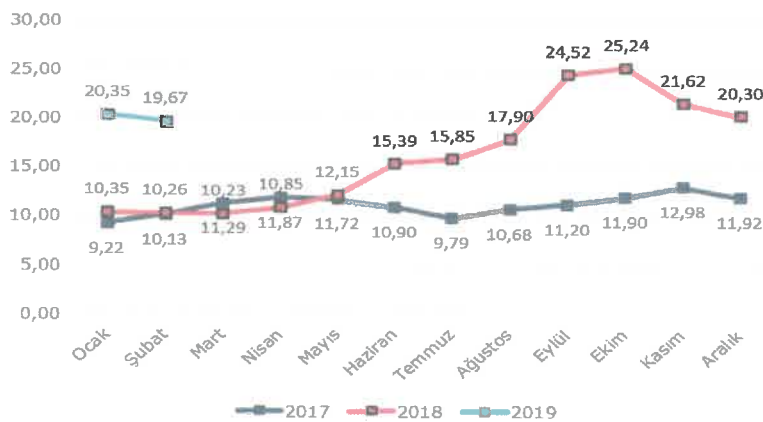
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin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



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

6.1.2. ENFLASYON

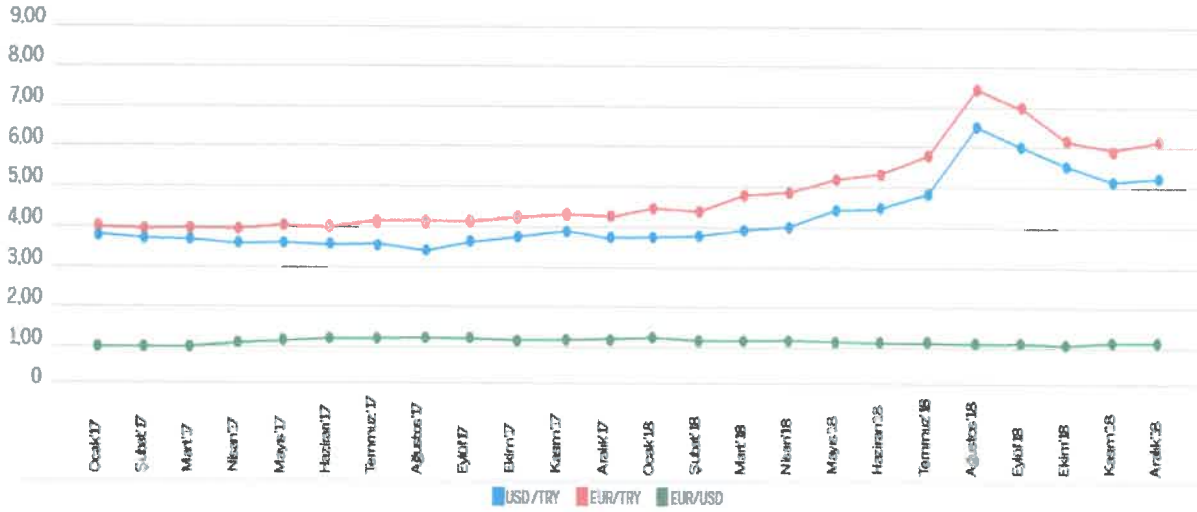
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,30 ve 12 aylık ortalamalara göre %16,33 artış gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

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

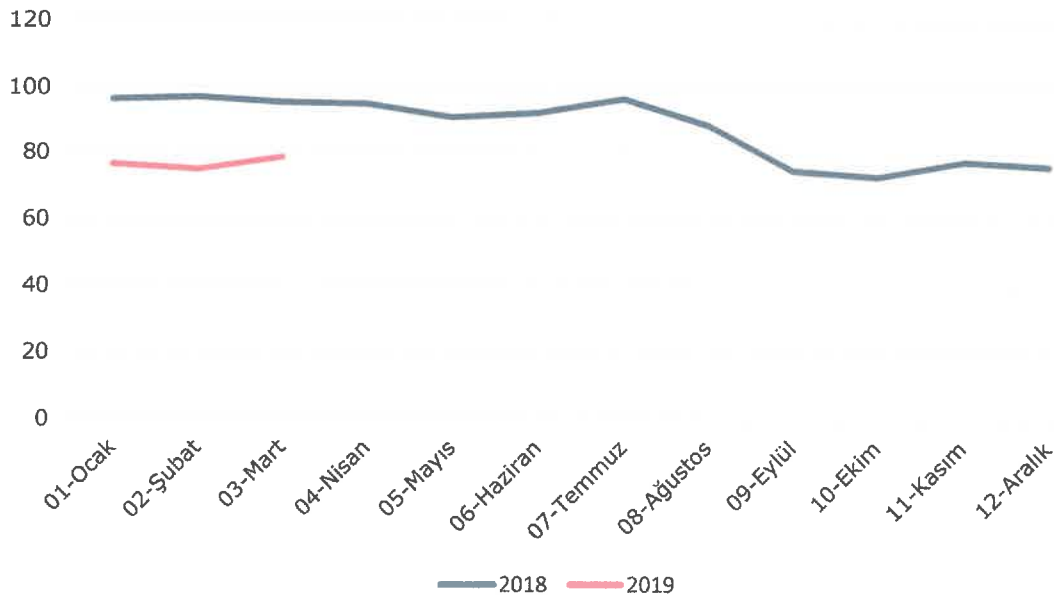


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı 1. Çeyrek sonunda 78,65 seviyesine gelmiştir.

Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

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

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

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

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

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

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

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha

sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir. Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilanında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayaktaadır.

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

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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 427.835 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK DAİRELER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Ayazma Emlak Konutları Evleri projesi bünyesinde bulunan bir bloğun 9. normal katında yer alan, 170 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 680.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 4.000,-TL)
İlgili Tel: 0 (542) 489 25 00
- 2) Ayazma Emlak Konutları Evleri projesi bünyesinde bulunan bir bloğun 1. normal katında yer alan, 170 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 620.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 3.650,-TL)
İlgili Tel: 0 (551) 011 05 97
- 3) Ayazma Emlak Konutları Evleri projesi bünyesinde bulunan bir bloğun 12. normal katında yer alan, 122 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 450.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 3.690,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 812 27 27
- 4) Ayazma Emlak Konutları Evleri projesi bünyesinde bulunan bir bloğun 4. normal katında yer alan, 135 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 499.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 3.700,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 979 61 62
- 5) Ayazma Emlak Konutları Evleri projesi bünyesinde bulunan bir bloğun 18. normal katında yer alan, 135 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 510.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 3.780,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 488 11 66

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetleri,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin 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; 1340 ada, 5 no'lu parsel, D6 Blok, 67 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 1340 ada, 5 no'lu parsel, D6 Blok, 67 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	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	4.000	5%	0%	0%	0%	-15%	3.600
Emsal 2	3.650	15%	0%	0%	0%	-15%	3.650
Emsal 3	3.690	15%	0%	0%	-10%	-10%	3.510
Emsal 4	3.700	10%	0%	0%	-5%	-10%	3.520
Emsal 5	3.780	10%	0%	0%	-5%	-10%	3.590
Ortalama							3.570

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 8 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)
1.202,70	4.249.000

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 8 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam pazar değeri için **4.249.000,-TL (Dörtmilyonikiyüzkırkdokuzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.249.000	721.000	640.000

Not: 14.06.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,8932 TL ve 1,-EURO = 6,6436 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 4.291.490,-TL'dir. KDV oranı; tüm konutların alanları net 150 m²'den küçük olduğundan konutlar için; % 1 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 17 Haziran 2019
(Değerleme tarihi: 12 Haziran 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Belgeleri
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Çarşaf Listeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri