

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 994 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EMLAK KONUTLARI BAHÇETEPE İSTANBUL'DA
YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	14.11.2019
RAPOR TARİHİ	15.11.2019
RAPOR NO	EML-1910149
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ ULUBATLI HASAN CAD. BAHÇETEPE EVLERİ NO: 2, C7 BLOK: 1 NO'LU, D BLOK: 1, 5 VE 30 NO'LU, F2 BLOK: 5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	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 - 5 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 3 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 4 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 7 - Yönetim Planı (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 5 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 5 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-1910149 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun hazırlanmasında 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 İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 994/3 BLOK NO: C7-D-F2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C7 BLOK-1, D BLOK-1-5-30, F2 BLOK-5, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DEPOLU DÜKKAN, DÜKKAN, OFİS
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAKS: 0,10, KAKS: 0,15, HMAKS: 15,50 M. R3 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.877.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İstanbul
İlçesi : Başakşehir
Bucağı :
Mahallesi : Kayabaşı
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 3
Alanı : 127.389,75
Vasfı : 22 BLOKLU BETONARME OFİS VE İŞYERİ ARSASI
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 2952
Tapu Tarihi : 14.02.2017

MÜLKİYET LİSTESİ

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			CİLT NO	SAYFA NO
1	C7	1. Bodrum	Depolu Dükkan	784	/	310332	259	25660
1	D	2. Bodrum	Dükkan	182	/	310332	260	25686
5	D	2. Bodrum	Dükkan	1056	/	310332	260	25690
30	D	1. Bodrum	Ofis	366	/	310332	260	25715
5	F2	1. Bodrum	Dükkan	428	/	310332	261	25809

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.11.2019 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların her biri üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

- *Teknik altyapı alanı (05/03/2009 - 1585)
- *Yönetim Planı: 11/11/2016 (11/11/2016 - 21990)
- *A.İ: 361,41 m² TEDAŞ Lehine irtifak hakkı (14/02/2017 - 2952)
- *...KM'ne çevrilmiştir. (20/03/2017 - 5761)

İrtifak Hakkı:

- *Diğer İrtifak Hakkı: krokisinde (A) harfi ile gösterilen 122,73 m²lik kısımda TEDAŞ lehine 49 yıllığına irtifak hakkı (25/11/2010 - 11776)
- *Diğer İrtifak Hakkı: bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde C ile gösterilen 86,13 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır. (20/01/2015 - 864)

Şerhler:

- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12800-12801-12802-12803-12804-12805 No'lu T.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı Tedaş Lehine 1 TL'den Kira Şerhi)

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 20.03.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

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 994 ada (eski: 900 ada), 3 parselin 22.04.2016 tasdik tarihli 15.08.2016 tadil tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul ili Başakşehir ilçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında R3 Rumuzlu Rekreasyon Alanı içerisinde yer almaktadır. 18.07.2019 tarih 2017/245 esas sayı ve 2019/1725 karar no ile İstanbul 4. İdare Mahkeme kararına göre 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının rekreasyon alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verilmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından istinaf mahkemesine başvurulmuştur. Süreç devam etmektedir.

PLAN NOTLARI:

Rekreasyon Alanı (R1, R2, R3, R4, R5)

R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi ve otopark gibi tesisler yer alabilir. Bu alanlarda taks=0.10, kaks=0.15, yençok=2 kat ve kat yüksekliği maksimum 4.50 m. Olarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca bu alanlarda; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma çalışmaları, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir. R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında; birinci bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dâhil değildir. Birinci bodrum katın iskân edilecek alanı, parsel alanının %25'ini geçemez. Doğal zemin üstündeki yeşil alanların kullanımı kamuya açık olup, bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.

R3 rumuzlu rekreasyon alanlarında; R1 rumuzlu rekreasyon alanlarında yapılabileceklere ek olarak ticari birimler de yer alabilir. Bu alanlarda TAKS=0.10, KAKS=0.15, Yençok=15.50 m. ve kat yüksekliği max=4.50 m. olarak uygulama yapılacaktır. R3 rekreasyon alanında emsal harici 2 bodrum kat iskân edilebilir. Ancak iskân edilen 2 bodrum katın toplam alanı parsel alanının %25'ini geçemez.



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

Son üç yıllık dönemde taşınmazların imar planında meydana gelen değişiklikler aşağıdaki gibidir:

Taşınmazlar 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında alınmış ve Rekreasyon alanında yer alarak TAKS: 0,10, KAKS: 0,15 yapılaşma şartlarında yer almakta iken 900 ada 5 nolu parselin 14.02.2017 tarihinde imar düzenlemesi görmesi sonucu 994 ada 3 nolu parsel olmuş ve yapılaşma şartlarında değişiklik meydana gelmemiştir.

Bu uygulama işlemi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre imar uygulama işlemleri 775 sayılı Gecekondu Yasası e Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi'ne istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda gerçekleştirilmiştir. Parseleasyon planları ve şuyulandırma cetvelleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 05.08.2006 tarih ve 3549 sayılı Başbakanlık oluru ile onaylanmış olup 10.08.2016 günü itibari ile bir ay süre ile askıya çıkarılmış ve askı sürecini tamamlamıştır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan ve Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin müdahil olduğu İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2017/245 esas no ve 2017/392 dosya no ile görülen davada İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına İlişkin hazırlanan 15.08.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmenin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup, 06.02.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin davalı savunması alındıktan ve karar gerekleri yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiş ve 10.10.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından davaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 18.07.2019 tarih 2017/245 esas sayı ve 2019/1725 karar no ile İstanbul 4. İdare Mahkeme kararına göre 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının rekreasyon alanlarına ilişkin hükümlerinin iptaline karar verilmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından istinaf mahkemesine başvurulmuştur. Süreç devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel halen yürürlükte olan 22.04.2016 tasdik tarihli 15.08.2016 tadil tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul ili Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama imar planında yer almaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C7, D ve F2 bloklar 27.12.2013 tarihli yeni yapı ruhsatına, D blok 28.12.2015 tarihli tadilat ruhsatına, C7 ve D bloklar 01.06.2016 tarihli; F2 blok ise 11.09.2015 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine sahip olup ruhsat bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir. 18.07.2014 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
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)
C7	27.12.2013	00423	Yeni Yapı	Dükkan	5	2	1	3	III-B	1.199,40

D	27.12.2013	00418	Yeni Yapı	Dükkan + Ofis (İşyeri) Binası	110	5	4	9	III-B	54.006,30
F2	27.12.2013	00421	Yeni Yapı	Dükkan	9	2	2	4	III-B	1.309,78
D	28.12.2015	00897	Tadilat	Ofis ve İşyeri	110	5	4	9	III-B	56.319,76

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
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)
C7	01.06.2016	0073	Yapı Kullanma İzni	Dükkan	5	2	1	3	III-B	1.199,40
D	01.06.2016	0077	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	110	5	4	9	III-B	56.319,76
F2	11.09.2015	00259	Yapı Kullanma İzni	Dükkan	9	2	2	4	III-B	1.309,78

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Ulubatlı Hasan Caddesi, Bahçetepe Evleri'nde konumlu C7 Blok 1 numaralı, D Blok 1, 5 ve 30 numaralı, F Blok 5 Numaralı bağımsız bölümlerdir.

Bahçetepe Evleri'nde 273 dükkan ve 106 adet ofis olmak üzere toplam 379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tüm blokların yapı kullanma izni alınmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

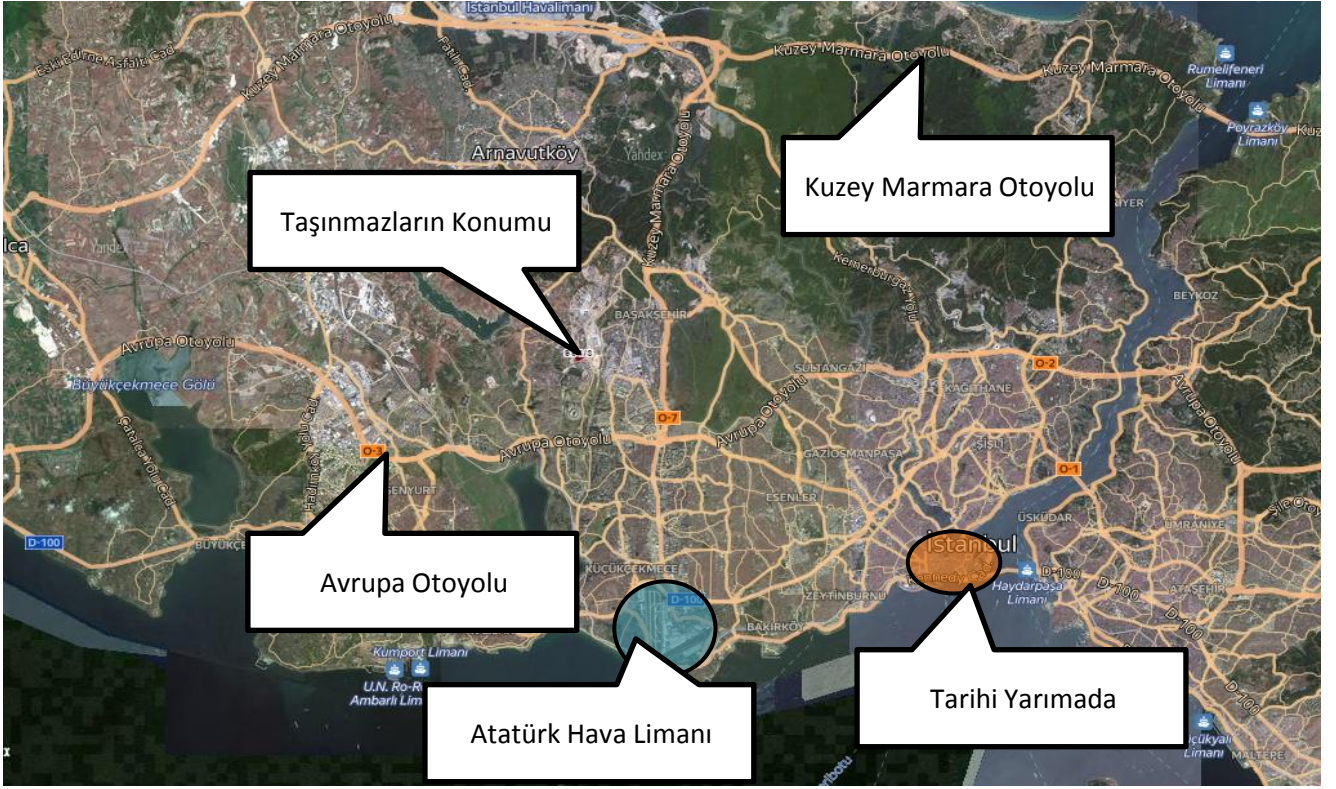
Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirilmiştir olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 5 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Emlak Konut Projeleri ile henüz inşaat aşamasında olan ya da inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış olan kapalı siteler, TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi, Ömer Fahrettin Paşa Camii, TOKİ Kayaşehir Ortaokulu, Atatürk Olimpiyat Stadyumu ile sanayi siteleri yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Bahçetepe İstanbul'a toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişilebilmektedir. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım Necip Fazıl Kısakürek Caddesi üzerinden geçen İETT otobüsleri ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Olimpiyat Stadı Metrosuna 7,6 km, Başak Konutları Metro Durağına 6,5 km uzaklıktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile E-80 otoyolu üzerinden sırasıyla O-3 Güney Yanyolu, Olimpiyat Stadı Yolu ve Ulubatlı Hasan Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu Kayabaşı Evleri A1...A4, B1...B4, C1...C10, D, E, F1...F4, G1, G2 ve H bloklardan oluşmaktadır. A1...A4 ve B1...B4 bloklar konut, C1...C10, D, E, F1...F4, G1, G2 ve H bloklar ise ofis bloklarıdır. Projede 273 adet dükkan ve 106 adet ofis olmak üzere 379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bahçetepe İstanbul projesi hobi bahçeleri konseptiyle pazarlanmaktadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: III-A
Kullanım Amacı	: KONUT + OFİS VE İŞYERİ
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	: YOL
Cephesi	: GÜNEY, KUZEY, DOĞU
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

C7 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu depolu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 43,29 m² ve satışa esas brüt alanı 102,27 m²'dir.

D Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 10,05 m² ve satışa esas brüt alanı 11,73 m²'dir. Taşınmazın deposu 2. bodrum katta yer almaktadır.

D Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 2. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 85 m² ve satışa esas brüt alanı 119,98 m²'dir.

D Blok 30 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu ofis olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 101,4 m² ve satışa esas brüt alanı 106,06 m²'dir.

F2 Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu dükkan olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 24,24 m² ve satışa esas brüt alanı 30,06 m²'dir.

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Dükkanlarda zeminler şap; duvarlar boyalıdır. Ofis biriminde ise zeminler şap, duvarlar boyasızdır. Kapısı ve doğramaları alüminyumdur. Taşınmazların bu şekilde pazarlanmaları, iç dekorasyonlarının alıcı/kiracı tarafından yapılacak olmaları nedeni ile bitmişlik seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.

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 İnşaat 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 olduğu gibi 2019 sonunda ve 2020 başında da 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 karşılaşmamıştır.

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 ve ticaret merkezindeki satılık dükkan arzı 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, değerlendirme 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

DÜKKAN EMSALLERİ

1 YENİ YAPI GAYRİMENKUL

Tel 212 488 61 66

Park Maveria 1 Sitesi'nde bulunan zemin katta konumlu cadde cephele olan içinde 14.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen 450 m² olarak pazarlanan dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	450 .-M ²	5.200.000 .-TL	11.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 ALTIN EMLAK

Tel 212 488 11 66

Emlak Konutları 1-2 Evleri'nde bulunan 1.bodrum katta konumlu sokak cephele 120 m² olarak pazarlanan asma katlı dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	120 .-M ²	1.400.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 TURYAP BAŞAKŞEHİR TEMSİLCİLİĞİ

Tel 212 648 39 39

Emlak Konutları 1-4 Evleri'nde bulunan 1.bodrum katta konumlu sokak cephele 125 m² olarak pazarlanan asma katlı dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	125 .-M ²	1.050.000 .-TL	8.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 DEMİRBAY GAYRİMENKUL

Tel 530 561 93 60

Park Maveria Evleri 2.Etap'ta bulunan zemin katta konumlu 120 m² olarak pazarlanan dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

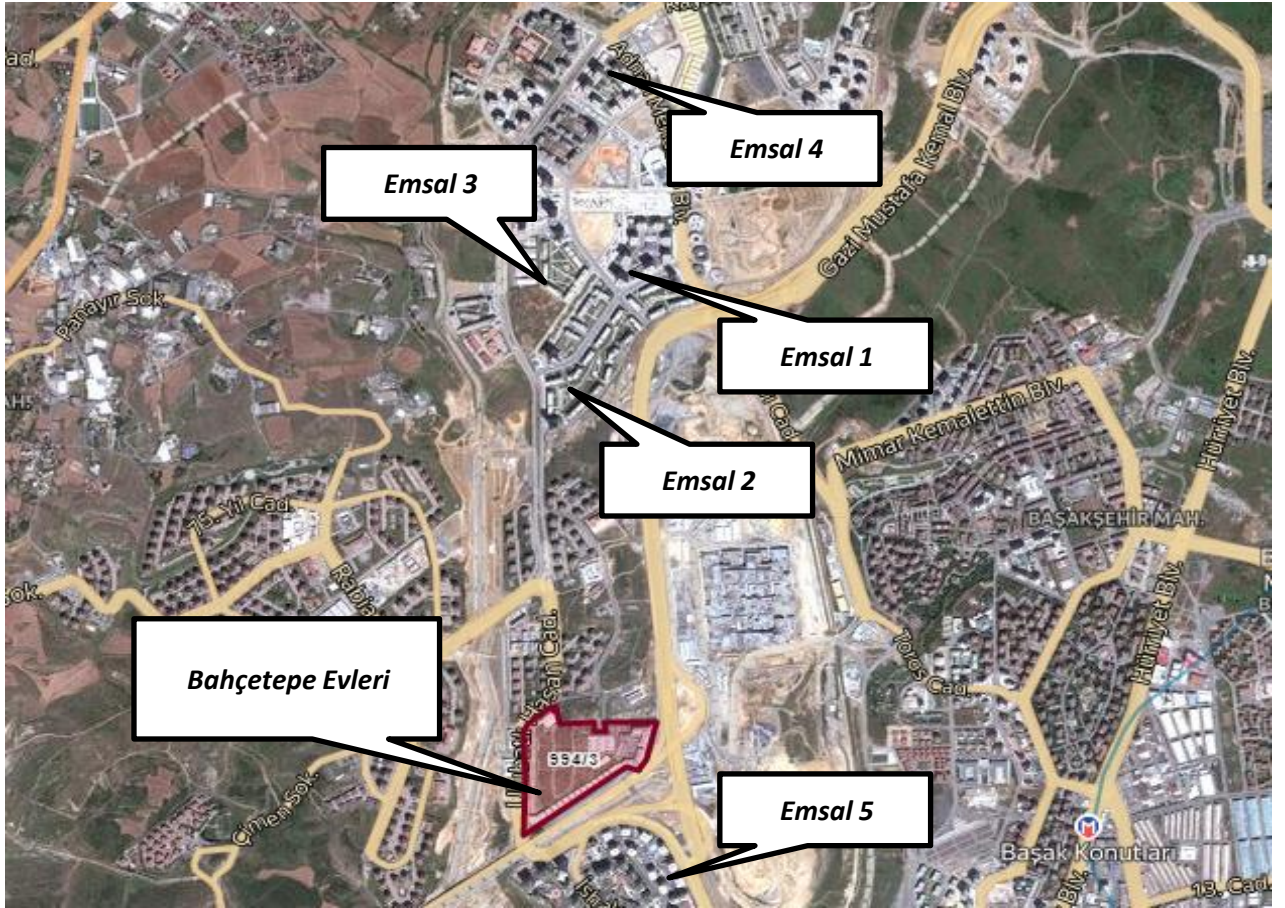
SATILIK	120 .-M ²	2.350.000 .-TL	19.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 HİLAL GAYRİMENKUL

Tel 531 228 89 22

Bulvar İstanbul'da bulunan zemin katta konumlu 120 m² olarak pazarlanan dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	120 .-M ²	1.550.000 .-TL	12.917 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



OFİS EMSALLERİ

1 ALİBABA GAYRİMENKUL

Tel 212 789 77 77

Yakın konumda bulunan Mercedes Bulvarı cepheli olan yapıda konumlu 147 m² olarak pazarlanan 1.kattaki ofistir. Yüksek fiyat istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	147 .-M ²	772.500 .-TL	5.255 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 NOVA PROPERTY

Tel 532 175 19 91

Yakın konumda bulunan Mercedes Bulvarı cepheli olan yapıda konumlu 95 m² olarak pazarlanan 1.kattaki ofistir.

SATILIK	95 .-M ²	275.000 .-TL	2.895 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 TEKNİK EMLAK

Tel 212 623 00 23

Yakın konumda bulunan Mercedes Bulvarı cepheli olan yapıda konumlu 125 m² olarak pazarlanan 1.kattaki ofistir.

SATILIK	125 .-M ²	420.000 .-TL	3.360 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 TEKNİK EMLAK

Tel 212 623 00 23

2.Blokta bulunan 1.bodrum katta konumlu site içi cepheli (site içi yol kotunda) 133 m² olarak pazarlanan dükkandır. Yüksek fiyat istenildiği, uzun zamandır satışta olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	133 .-M ²	901.000 .-TL	6.774 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler doğrultusunda taşınmazların bulunduğu bloklarda çok sayıda boş dükkan olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Alınan bilgiye göre satışta olan taşınmazların uzun süredir satışta olduğu ve istenilen rakamların yüksek bulunduğu beyan edilmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazların değer takdirinde D Bloкта bulunan 5 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışta esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışta 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 (DÜKKAN) (D BLOK 5 NOLU B.B.)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		5.200.000	1.400.000	1.550.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	106,06	450	120	120
BİRİM M ² DEĞERİ		11.556	11.667	12.917
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	2.Bodrum	Zemin	1.Bodrum	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-19%	-16%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-29%	-16%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.098	8.204	9.858	12.232

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS) (D BLOK 30 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		772.500	275.000	420.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	119,98	147	95	125
BİRİM M ² DEĞERİ		5.255	2.895	3.360
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -17%	BENZER 0%
KAT	1.bodrumKat	1.Kat	1.Kat	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 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		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-32%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.101	4.467	1.981	2.856

Emsal Karşılaştırma tablosu D Blok 5 numaralı ve D blok 30 numaralı bağımsız bölümler için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli 4 adet taşınmaz ve 1 adet ofis nitelikli taşınmazın, toplam KDV hariç değeri yaklaşık olarak 2.877.000.-TL takdir edilmiştir

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.877.000 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;

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	2.877.000,00 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 değerlemesi 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

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır. 21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 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, değerlemede 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 Gereklere 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 gereklere 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 2 adet taşınmazın

15.11.2019 tarihli toplam değeri için ;

2.877.000 .-TL

(İki Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.107.160 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
2.877.000	498.838	453.471	3.107.160

1 USD = 5,7674 .-TL 15.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3444 .-TL 15.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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.