



İSTANBUL ÜMRANIYE FİNANSKENT SARPHAN FİNANSPARK

160 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞER TESPİTİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-120

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11

3.4.2	Ümraniye İlçesi	15
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	24
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	24
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	24
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	25
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	25
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	25
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler.....	25
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	25
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	27
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	27
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	27
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	27
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	27
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	28
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
5.1.	Pazar Yaklaşımı	28
5.2.	Gelir Yaklaşımı	28
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	28

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6.1.	Değerleme Yöntemleri	29
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	29
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	30
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	30
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	37
6.4.	Maliyet Yöntemi	37
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi	38
6.5.1.	Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı	38
6.5.2.	Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	38
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	39
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	39
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	39
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	39
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	39
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	40
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	40
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40

9. SONUÇ	41
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	41
9.2. Nihai Değer Takdiri	41
EKLER.....	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / EMLKKNT-2023-120
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	16.12.2023
Taşınmazın Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, Finans Merkezi Bölgesi, Sarphan Finanspark Sitesi, No: 5, Ümraniye ilçesi, İstanbul ili
Tapu Bilgileri Özeti	Finanskent Mahallesi, Ümraniye ilçesi, İstanbul ili, 3317 ada, 5 parsel üzerinde bulunan “Rezidans”, “Dükkan” ve “Ofis/İşyeri” nitelikli 160 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu parsel; ‘Ticaret Alanı’ lejantlı, Emsal:2,50 Hmaks:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	672.675.255,84-TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	807.210.307,01-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihli, 120 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 16.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi ve Finanskent Mahallesi, 3317 ada 5 parsel üzerinde bulunan 160 adet “Rezidans”, “Dükkan” ve “Ofis/İşyeri” nitelikli, 160 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000, -TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000, -TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi ve Finanskent Mahallesi, 3317 Ada 5 parsel üzerinde bulunan 160 adet “Rezidans”, “Dükân” ve “Ofis/İşyeri” nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi ve Finanskent Mahallesi, 3317 ada 5 parsel üzerinde bulunan değerlemeye konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

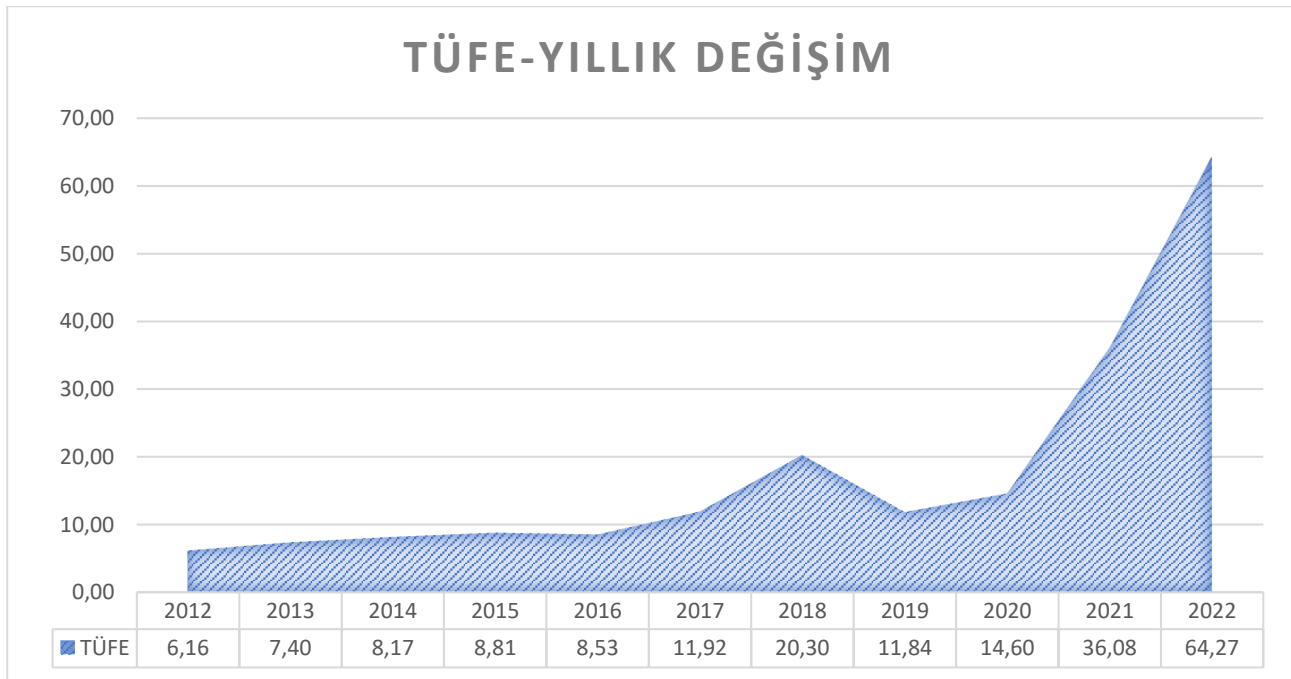
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla

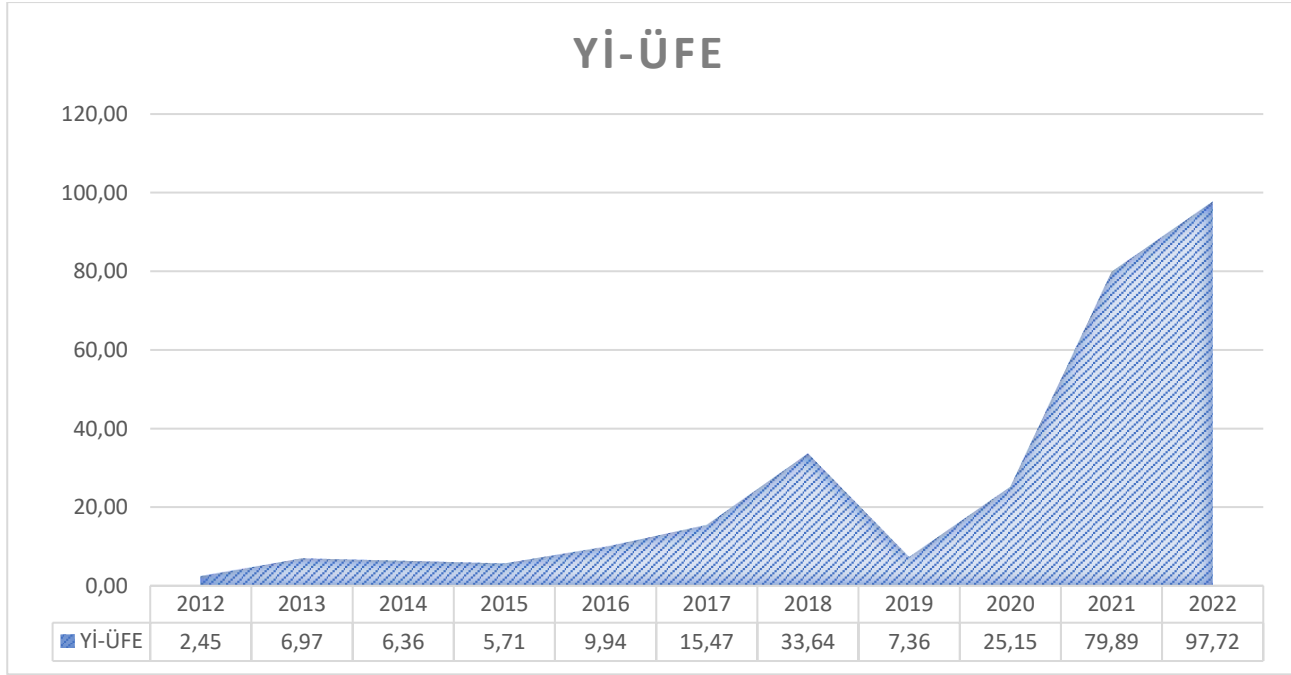
Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



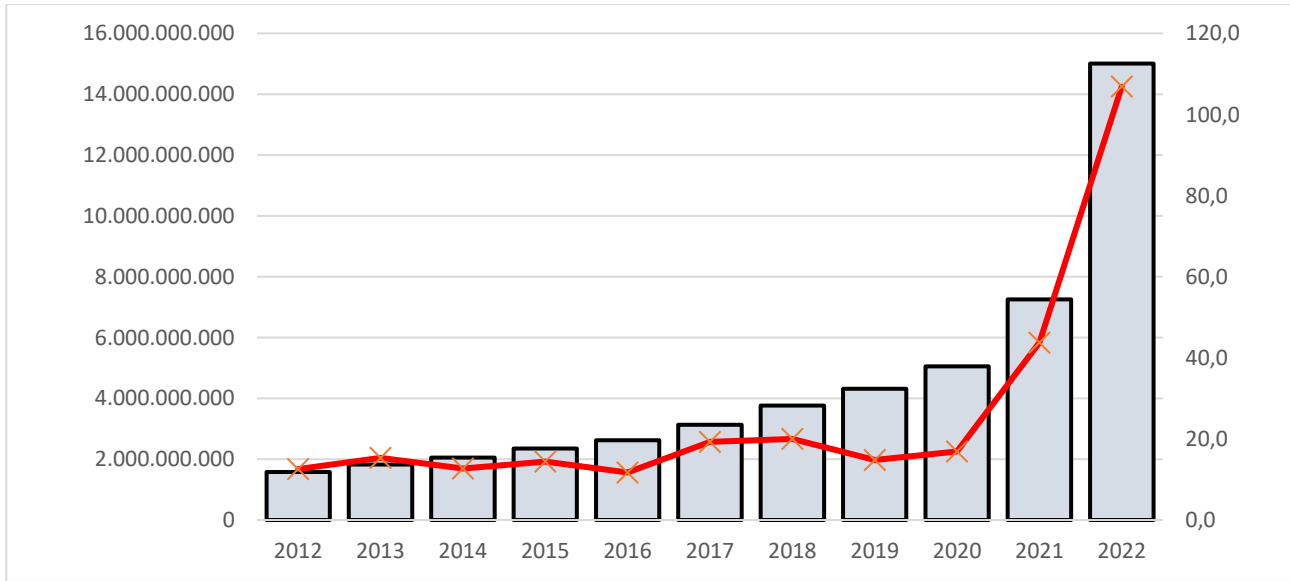
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

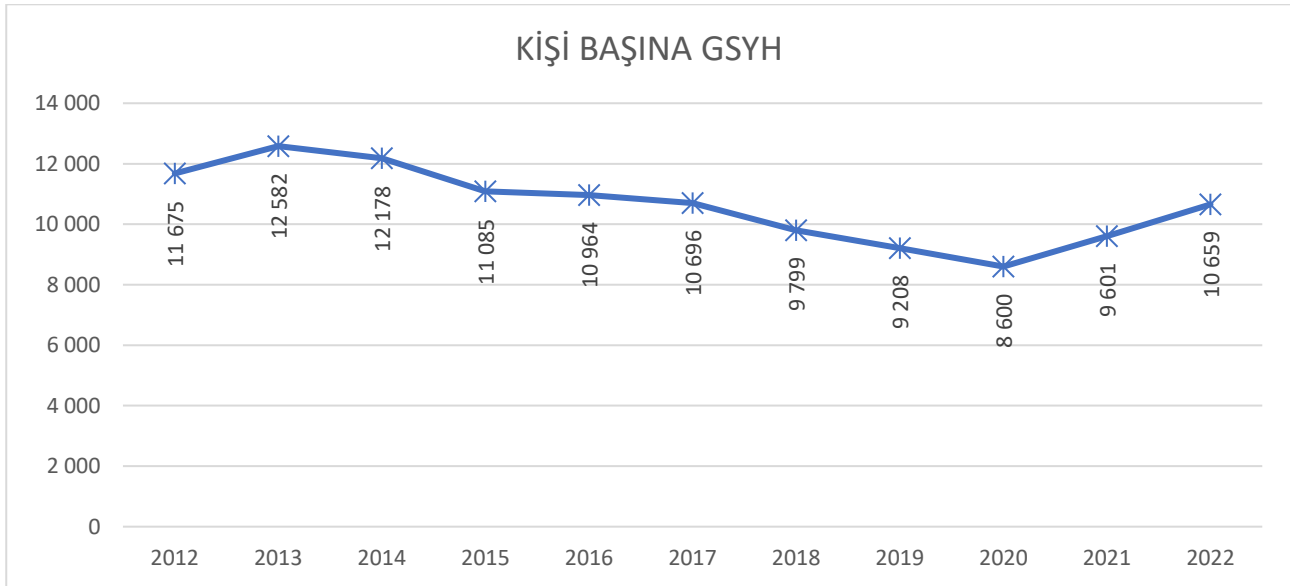
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

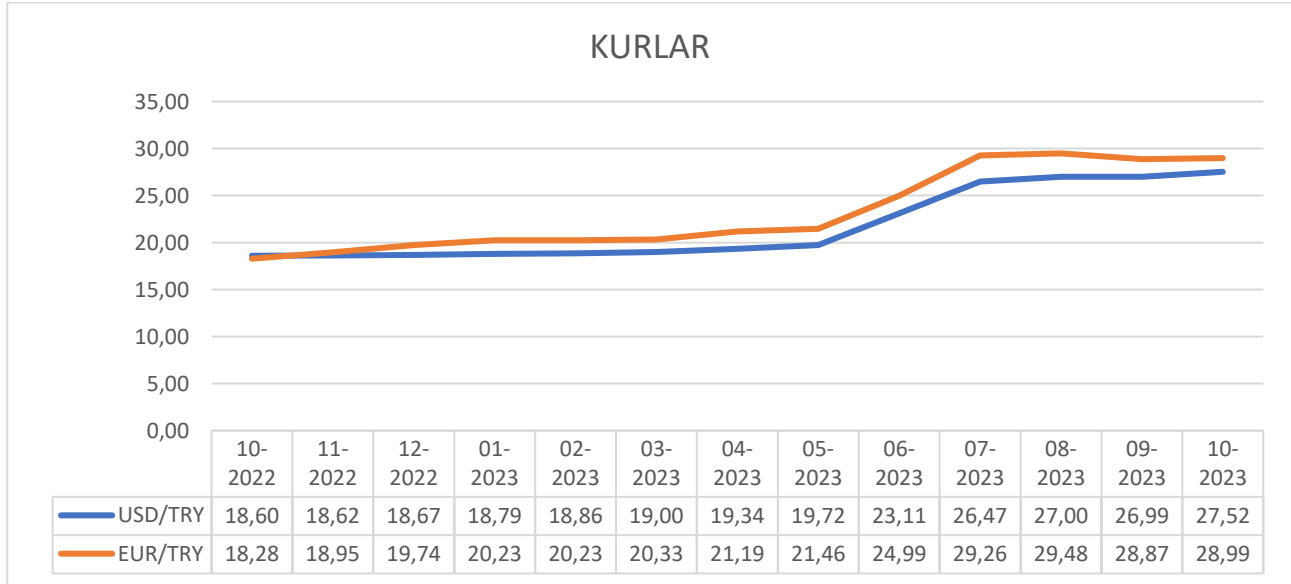


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



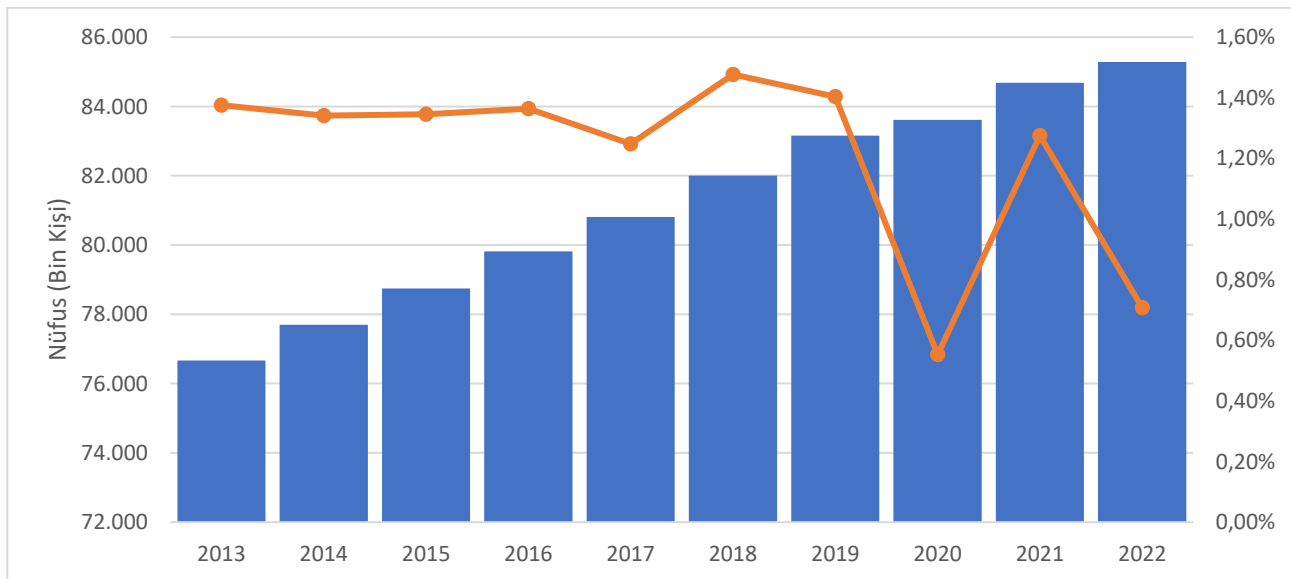
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

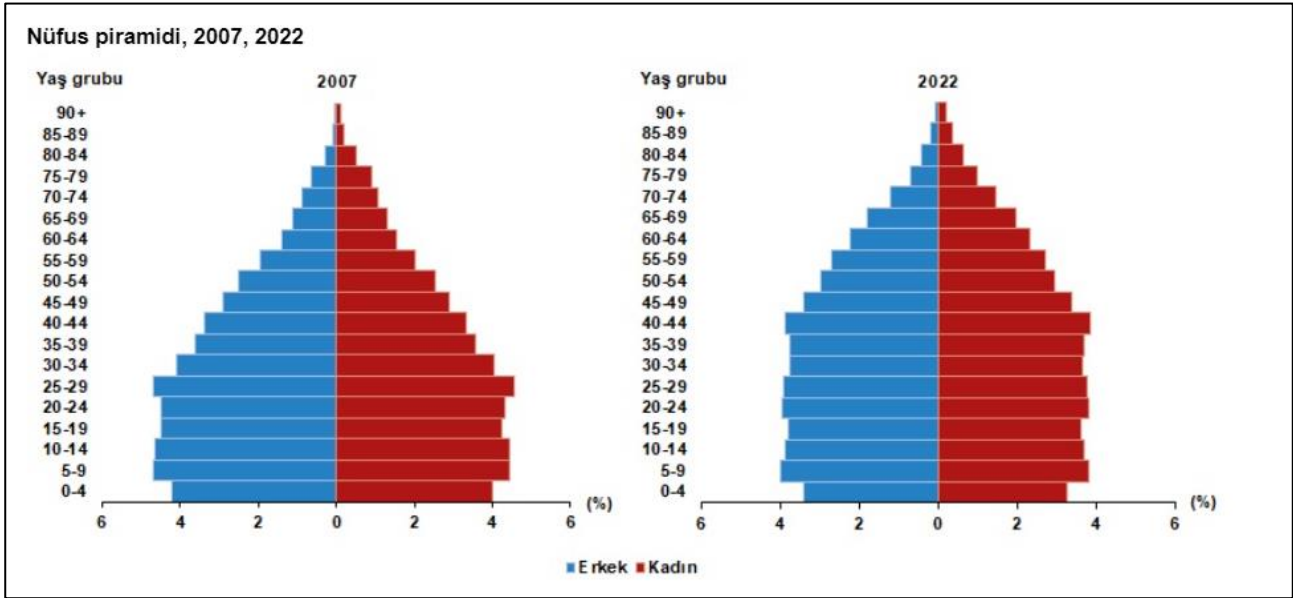


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



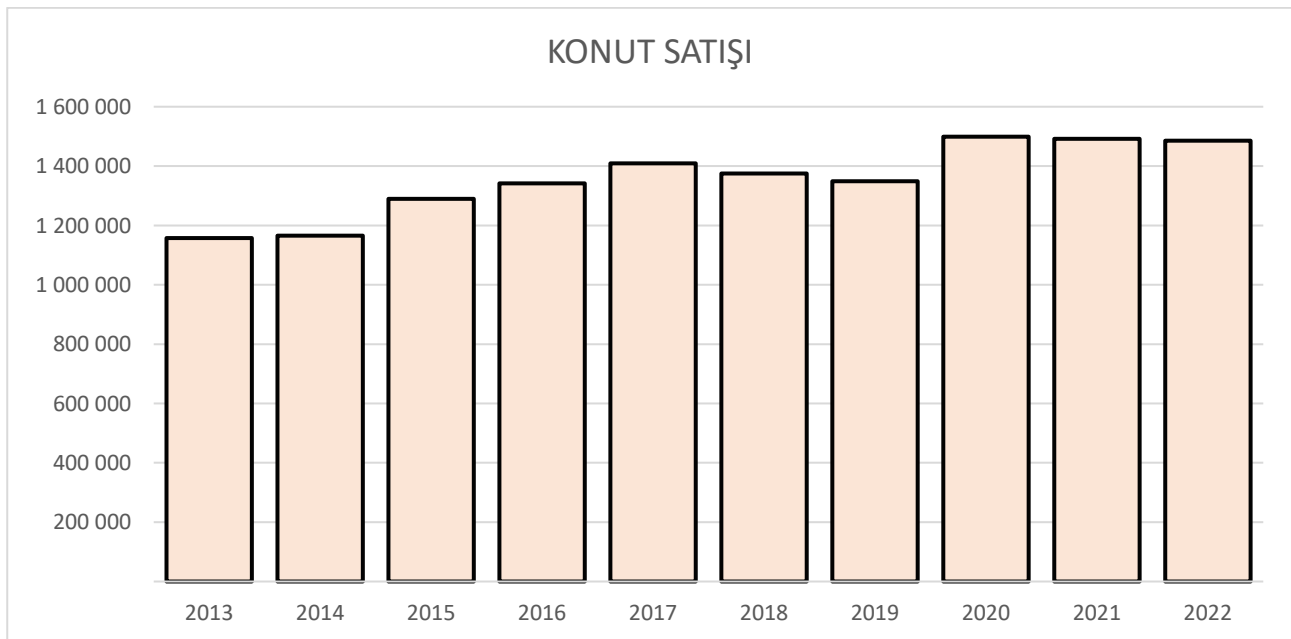
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



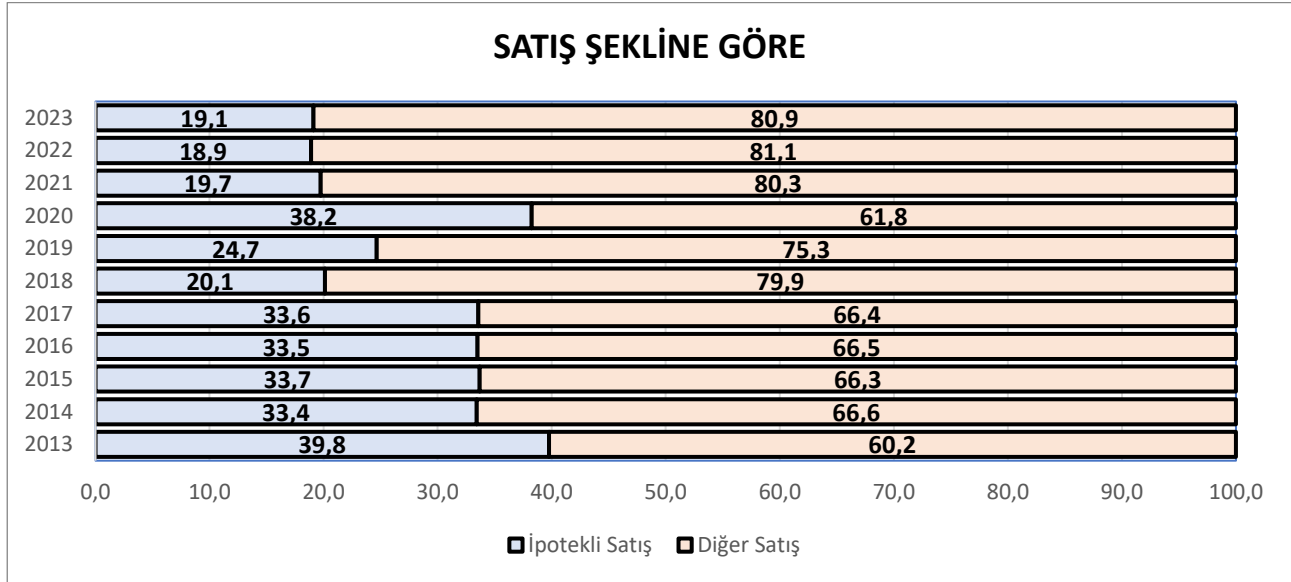
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

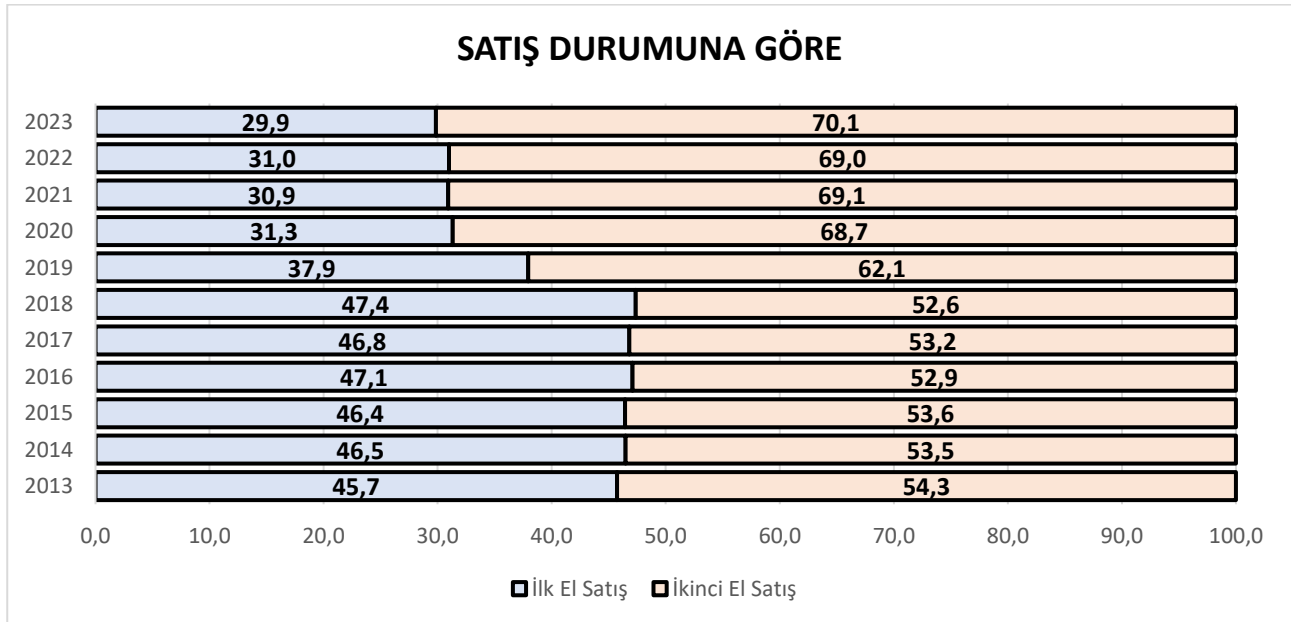
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

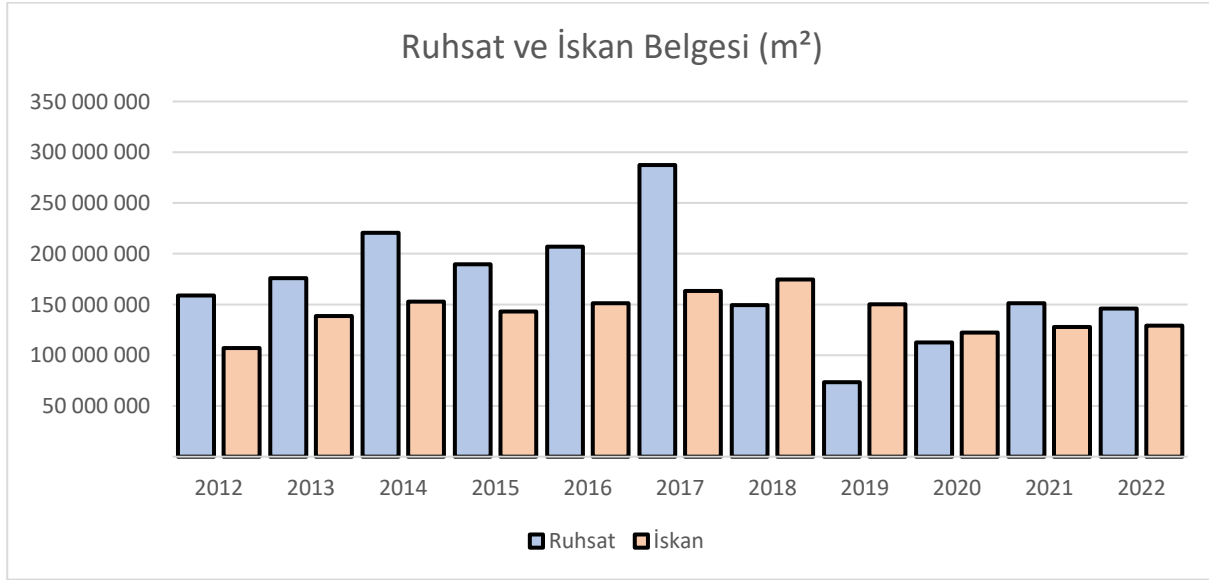


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



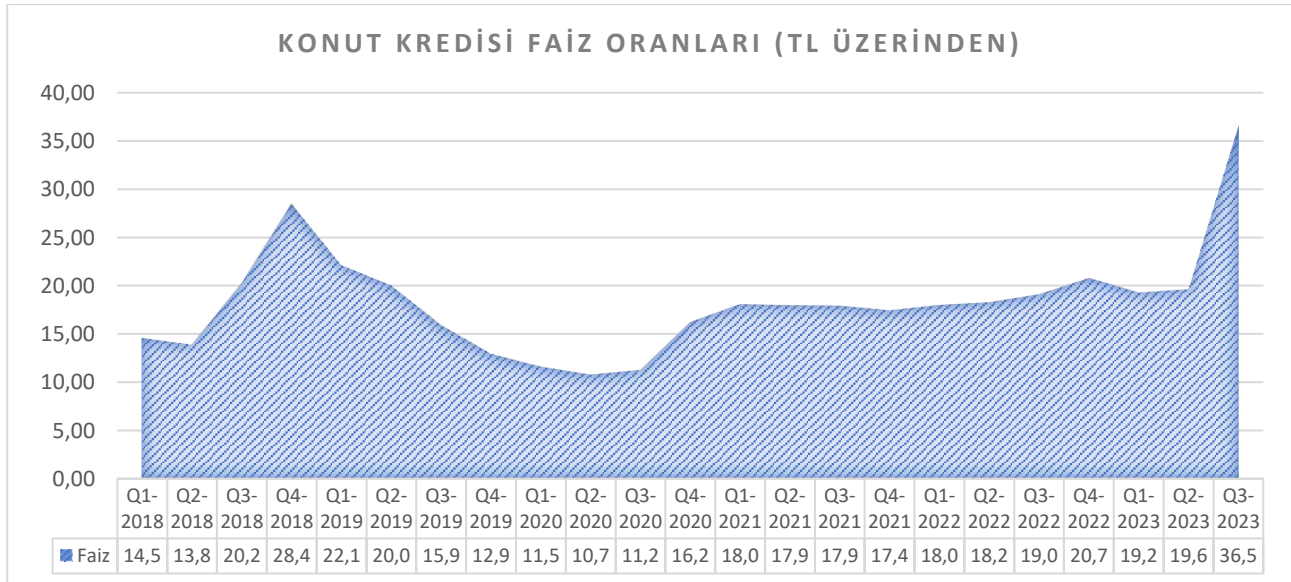
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



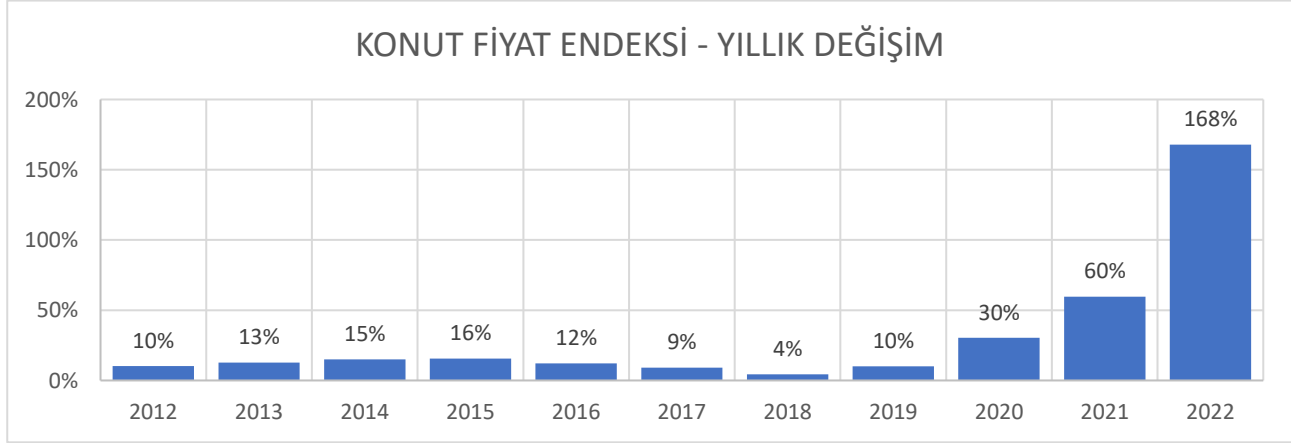
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakas, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye 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, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır.



Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km²'dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde, Sarphan Finanspark Sitesi içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaz Finans Caddesi üzerinde kuzeybatı istikamette giderken sağ kolda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul ilinin ticaret merkezlerinin başında gelmektedir. Bölge genel anlamı ile ticaret ve konut amaçlı gelişim göstermiştir. Bölgede yapılaşma tamamlanmıştır.



Taşınmazın yakın çevresinde Emlak Konut Ortaokulu, Metropol İstanbul Alışveriş Merkezi, Ataşehir Belediyesi bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı- (1/1)

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ	
3317 ADA 5 PARSEL NİTELİK: :(A)-Blok 20 Katlı, (B)-Blok 55 Katlı, (C) Blok 12 Katlı, D-Blok 8 Katlı, (E)-Blok 8 Katlı, (F)-Blok 6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	3317 ADA 5 PARSEL YÜZÖLÇÜM: 20.714,48 m ²

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	1	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	1936/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	2	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	838/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	3	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	464/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	4	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	452/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	5	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	486/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	6	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	456/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	7	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	3168/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	8	İŞYERİ / OFİS	1.BODRUM KAT	1532/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	9	İŞYERİ / OFİS	1.BODRUM KAT	838/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	10	İŞYERİ / OFİS	1.BODRUM KAT	880/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	11	İŞYERİ / OFİS	1.BODRUM KAT	904/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	12	İŞYERİ / OFİS	1.BODRUM KAT	3766/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	20	DÜKKAN	ZEMİN KAT	3498/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	21	DÜKKAN	ZEMİN KAT	4696/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	24	DÜKKAN	ZEMİN KAT	3690/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	71	İŞYERİ / OFİS	2.KAT	804/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	76	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	806/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	77	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	488/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	80	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	496/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	85	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	488/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	92	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	858/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	97	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	684/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	99	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	664/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	100	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	666/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	101	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	690/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	103	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	730/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	104	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	798/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	105	İŞYERİ / OFİS	3.KAT	796/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	113	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	500/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	117	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	864/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	123	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	576/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	124	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	704/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	126	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	564/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	127	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	554/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	128	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	550/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	131	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	524/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	132	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	554/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	133	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	794/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	134	İŞYERİ / OFİS	4.KAT	796/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	135	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	830/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	136	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	514/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	137	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	494/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	138	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	468/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	139	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	468/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	140	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	480/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	141	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	480/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	142	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	486/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	143	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	478/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	144	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	494/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	145	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	526/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	146	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	948/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	147	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	718/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	148	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	598/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	149	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	608/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	150	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	1244/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	151	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	554/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	152	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	592/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	153	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	740/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	154	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	578/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	155	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	564/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	156	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	564/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	157	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	564/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	158	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	572/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	159	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	578/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	160	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	490/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	161	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	524/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	162	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	774/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	163	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	804/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	164	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	828/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	165	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	524/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	166	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	498/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	167	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	494/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	168	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	492/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	169	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	494/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	170	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	494/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	171	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	482/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	172	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	464/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	176	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	664/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	190	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	792/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	191	İŞYERİ / OFİS	6.KAT	796/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	192	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	820/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	193	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	506/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	194	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	476/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	195	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	484/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	196	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	476/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	197	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	476/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	198	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	484/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	199	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	478/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	200	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	474/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	201	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	482/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	202	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	1116/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	203	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	642/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	206	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	874/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	207	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	534/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	208	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	556/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	217	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	800/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	218	İŞYERİ / OFİS	7.KAT	800/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	293	İŞYERİ / OFİS	10.KAT	446/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	295	İŞYERİ / OFİS	10.KAT	656/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	306	İŞYERİ / OFİS	11.KAT	436/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	313	İŞYERİ / OFİS	11.KAT	464/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	315	İŞYERİ / OFİS	11.KAT	444/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	316	İŞYERİ / OFİS	11.KAT	444/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	324	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	836/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	325	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	500/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	326	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	468/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	327	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	434/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	328	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	476/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	329	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	434/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	330	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	476/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	331	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	434/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	332	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	462/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	333	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	438/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	334	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	730/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	335	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	578/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	A	336	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	504/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	337	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	458/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	338	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	1012/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	339	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	496/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	340	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	604/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	341	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	490/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	342	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	454/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	343	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	488/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	344	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	456/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	345	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	490/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	346	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	472/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	347	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	536/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	348	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	778/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	A	349	İŞYERİ / OFİS	12.KAT	786/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	349	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	2800/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	361	OFİS	1.BODRUM KAT	364/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	378	İŞYERİ / OFİS	ZEMİN KAT	866/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	385	İŞYERİ / OFİS	ARAKAT	1068/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	401	İŞYERİ / OFİS	ARAKAT	904/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	402	İŞYERİ / OFİS	ARAKAT	368/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	407	İŞYERİ / OFİS	ARAKAT	1204/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	413	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	1924/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	414	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	760/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	415	İŞYERİ / OFİS	2.BODRUM KAT	946/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

Ada	Parsel	Blok	BB No	Bağ. Böl. Nitelik	Kat	Arsa Pay/Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarih-Yevmiye
3317	5	B	416	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	750/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	417	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	482/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	418	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	460/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	419	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	622/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	420	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	502/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	421	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	842/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	422	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	790/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	423	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	1426/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	424	İŞYERİ /OFİS	2.BODRUM KAT	362/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	425	İŞYERİ /OFİS	1.BODRUM KAT	1260/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	426	İŞYERİ /OFİS	1.BODRUM KAT	826/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	427	İŞYERİ /OFİS	1.BODRUM KAT	840/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	428	İŞYERİ /OFİS	1.BODRUM KAT	808/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	429	İŞYERİ /OFİS	1.BODRUM KAT	528/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	B	430	İŞYERİ /OFİS	ARAKAT	850/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	C	95	İŞYERİ / OFİS	5.KAT	868/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	D	1	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	868/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	D	3	1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	ZEMİN KAT-BODRUM KAT	2472/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	E	1	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	1840/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	E	2	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	780/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501
3317	5	E	24	DÜKKAN	1.KAT	2612/735942	Kat İrtifakı Tesisi	04.10.2016-28501

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Emlak Konut GYO tarafından gönderilen güncel tapu kayıtlarına göre taşınmazların tamamı üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı beyanı bulunmaktadır. (T: 04/10/2016, Y: 28501)

-BeyanKM ne Çevrilmiştir beyanı bulunmaktadır. (T: 09/04/2018, Y: 10499)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Rapora konu ana taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantlı, E: 2,50 Hmax:Serbest olmak üzere yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu 3317 ada 5 parsel numaralı ana taşınmaz; 20.714,48 m² yüzölçümlü, geometrisi amorf forma yakın ve topografyası eğimsizdir. Ana taşınmaz üzerinde Sarphan Finanspark Sitesi yer almaktadır. Site içerisinde betonarme tarzda 6 adet blok ve 348 adet rezidans, 621 adet dükkân ve işyeri/ofis olmak üzere toplam 969 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sarphan Finanspark Sitesi içerisinde; yürüyüş parkuru, spor alanları, havuz, sosyal tesisler, kapalı otopark bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar A, B, C, D, E blokta yer almaktadır. Toplam 160 adet bağımsız bölüm değerlemesi yapılmıştır.

A Blok; 7 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 12 Normal Kat olmak üzere 20 katlıdır. Blokta dükkân ve işyeri/ofis nitelikli olmak üzere 349 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A blokta bulunan 129 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

B Blok; 10 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 44 Normal Kat olmak üzere 55 katlıdır. Blokta 348 adet rezidans nitelikli, 89 adet dükkân ve işyeri/ofis nitelikli olmak üzere 437 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blokta bulunan 25 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

C Blok; 4 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 7 Normal Kat olmak üzere 12 katlıdır. Blokta dükkân ve işyeri/ofis nitelikli olmak üzere 139 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. C blokta bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

D Blok; 7 Bodrum Kat+ Zemin Kat olmak üzere 8 katlıdır. Blokta dükkân nitelikli 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. D blokta bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

E Blok; 6 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 1 Normal Kat olmak üzere 8 katlıdır. Blokta dükkân nitelikli 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. E blokta bulunan 3 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

F Blok; 4 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 1 Normal Kat olmak üzere 6 katlıdır. Bloкта dükkân nitelikli 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. F blokta bağımsız bölüm değeriyesi yapılmamıştır.

*Taşınmazlar değerieme gününde boş durumdadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerieme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerieme konusu bağımsız bölümler halihazırda rezidans, dükkân ve işyeri/ofis olarak kullanılmaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerieme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değerişiklikler

Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değerişiklik bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerieme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, kat mülkiyetine geçiş işleminden sonra hazırlanmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerilemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsat belgeleri ve iskân belgesi bulunmaktadır.

A BLOK						
Sıra	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	24.08.2011	2011/18377	19	1	V-C
2	Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/17340	18	1	V-C
3	Yeniden Yapı Ruhsatı	14.02.2013	2013/2419	18	1	V-C
4	Tadilat Ruhsatı	17.12.2013	2013/16149	18	1	V-C
5	Tadilat Ruhsatı	23.12.2014	2014/27658	20	349	V-A
6	Tadilat Ruhsatı	26.12.2014	2014/12924	20	349	V-A
7	Tadilat Ruhsatı	20.08.2015	15/17500	20	349	V-A
8	Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.02018	17/27347	20	349	V-A
B BLOK						
Sıra	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	24.08.2011	2011/18377	54	347	V-A
2	Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/17340	55	348	V-A
3	Yeniden Yapı Ruhsatı	14.02.2013	2013/2419	55	348	V-A
4	Tadilat Ruhsatı	17.12.2013	2013/16149	55	412	V-A
5	Tadilat Ruhsatı	20.08.2015	15/17500	55	437	V-A
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.02018	17/27347	55	437	V-A
C BLOK						
Sıra	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	24.08.2011	2011/18377	12	138	IV-B
2	Yeniden Yapı Ruhsatı	25.11.2011	2011/26733	12	138	IV-B
3	Tadilat Ruhsatı	14.02.2013	2013/2419	12	138	IV-B
4	Tadilat Ruhsatı	17.12.2013	2013/16149	12	139	IV-B
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.02018	17/27347	12	139	IV-B
D BLOK						
Sıra	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	24.08.2011	2011/18377	8	10	III-B
2	Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/17340	8	10	III-B
3	Yeniden Yapı Ruhsatı	14.02.2013	2013/2419	8	10	III-B
4	Tadilat Ruhsatı	17.12.2013	2013/16149	8	11	III-B
5	Tadilat Ruhsatı	20.08.2015	15/17500	8	11	III-B
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.02018	17/27347	8	11	III-B
E BLOK						
Sıra	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	24.08.2011	2011/18377	7	17	III-B
2	Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/17340	7	17	III-B
3	Yeniden Yapı Ruhsatı	14.02.2013	2013/2419	7	17	III-B
4	Tadilat Ruhsatı	17.12.2013	2013/16149	7	20	III-B
5	Tadilat Ruhsatı	20.08.2015	15/17500	8	26	III-B
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.02018	17/27347	8	26	III-B

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumları bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

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

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme konusu bağımsız bölümler halihazırda rezidans, dükkân ve işyeri/ofis olarak kullanılmaktadır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlara ait Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu

yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı Yöntemi**” kullanılmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ofis ve işyeri nitelikli emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	REMAX PUSULA 0 (532) 321 11 43	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 65,00 m ² brüt alanlı 1+0 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	4.950.000,00	65,00	76.153,85
2	SERPİL AKYOL COLLECTION LÜKS KONUT UZMANI 0 (544) 744 11 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 85,00 m ² brüt alanlı 1+0 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	5.950.000,00	85,00	70.000,00
3	BLUE MAPS REAL ESTATE 0 (532) 625 83 49	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 110,00 m ² brüt alanlı 1+1 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	8.500.000,00	110,00	77.272,73
4	REMAX CITY 0 (533) 170 29 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 2+1 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	15.850.000,00	180,00	88.055,56
5	KULE YATIRIM 0 (532) 266 12 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 210,00 m ² brüt alanlı 3+1 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	19.500.000,00	210,00	92.857,14
6	NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (530) 051 20 94	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 260,00 m ² brüt alanlı +5 odası bulunan ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	29.500.000,00	260,00	113.461,54
7	ATAŞEHİR VİZYON GAYRİMENKUL 0 (532) 236 95 15	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 75,00 m ² brüt alanlı +5 odası bulunan ofis pazarlıklı olarak satılıktır.	4.980.000,00	75,00	66.400,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
Emsalin Durumu	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	VARYAP MERİDİAN GRAND TOWER	VARYAP MERİDİAN GRAND TOWER	NİDAKUL E ATAŞEHİR	DELUXİ A SUITES
Tip	1+0	1+0	1+1	2+1	3+1	5 ve üzeri	5 ve üzeri
İlan Veren Kurum/Kişi	REMAX PUSULA	SERPİL AKYOL COLLECTİON LÜKS KONUT UZMANI	BLUE MAPS REAL ESTATE	REMAX CITY	KULE YATIRIM	NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	ATAŞEHİR VİZYON GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 321 11 43	0 (544) 744 11 72	0 (532) 625 83 49	0 (533) 170 29 98	0 (532) 266 12 59	0 (530) 051 20 94	0 (532) 236 95 15
Satış Fiyatı (TL)	4.950.000,00	5.950.000,00	8.500.000,00	15.850.000,00	19.500.000,00	29.500.000,00	4.980.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.960.000,00	4.760.000,00	6.800.000,00	12.680.000,00	15.600.000,00	23.600.000,00	3.984.000,00
Brüt Alan (m ²)	65,00	85,00	110,00	180,00	210,00	260,00	75,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	60.923,08	56.000,00	61.818,18	70.444,44	74.285,71	90.769,23	53.120,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	-20,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	11-15
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	-20,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	60.923,08	56.000,00	61.818,18	63.400,00	66.857,14	72.615,38	61.088,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	63.243,11						

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	HÜRYAP ATAŞEHİR 0 (533) 327 57 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 190,00 m ² brüt alanlı satılık ofisin pazarlık payı bulunmaktadır.	19.000.000,00	190,00	100.000,00
2	PLATİN ATAŞEHİR 0 (533) 573 53 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 121,00 m ² brüt alanlı satılık ofisin pazarlık payı bulunmaktadır.	23.000.000,00	121,00	190.082,64
3	PLATİN ATAŞEHİR 0 (533) 573 53 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 96,00 m ² brüt alanlı satılık ofisin pazarlık payı bulunmaktadır.	23.000.000,00	96,00	239.583,33
4	FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ 0 (552) 503 36 67	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 172,00 m ² brüt alanlı satılık ofisin pazarlık payı bulunmaktadır.	25.500.000,00	172,00	148.255,81
5	Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0 (530) 824 00 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 247,00 m ² brüt alanlı satılık ofisin pazarlık payı bulunmaktadır.	49.000.000,00	247,00	198.380,57

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	HÜRYAP ATAŞEHİR	PLATİN ATAŞEHİR	PLATİN ATAŞEHİR	FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ	Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 327 57 37	0 (533) 573 53 73	0 (533) 573 53 73	0 (552) 503 36 67	0 (530) 824 00 11
Satış Fiyatı (TL)	19.000.000,00	23.000.000,00	23.000.000,00	25.500.000,00	49.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.200.000,00	18.400.000,00	18.400.000,00	20.400.000,00	39.200.000,00
Zemin Kat Alanı	100,00	96,00	96,00	130,00	124,00
Asma Kat Alanı	0,00	25,00	25,00	42,00	117,00
Depo Alanı	90,00	0,00	0,00	0,00	123,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	190,00	121,00	96,00	172,00	247,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	131,50	108,50	108,50	151,00	277,90
Birim Fiyat (TL/m ²)	115.589,35	169.585,25	169.585,25	135.099,34	141.057,93
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	-35,00%	-40,00%	-25,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-35,00%	-40,00%	-25,00%	-25,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	115.589,35	110.230,41	101.751,15	101.324,50	105.793,45
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	106.937,77				

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Kira Değeri (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	SAsya's Gayrimenkul Strateji ve Danışmanlık 0 (534) 225 33 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 1+0 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	40.000,00	120,00	333,33
2	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR 0 (532) 630 37 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 100,00 m ² brüt alanlı 1+0 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	30.000,00	100,00	300,00
3	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR 0 (532) 630 37 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 200,00 m ² brüt alanlı 2+1 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	67.000,00	200,00	335,00
4	KULE YATIRIM 0 (532) 153 45 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 2+1 tertibindeki ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	45.000,00	120,00	375,00
5	ANKA REAL ESTATE 0 (532) 499 26 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 170,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	66.000,00	170,00	388,24

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Emsalin Durumu	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	VARYAP MERIDIAN	ALİVE PLAZA
Tip	1+0	1+0	2+1	2+1	-
İlan Veren Kurum/Kişi	SAsya's Gayrimenkul Strateji ve Danışmanlık	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR	KULE YATIRIM	ANKA REAL ESTATE
İlana Veren Tel. No.	0 (534) 225 33 30	0 (532) 630 37 30	0 (532) 630 37 30	0 (532) 153 45 87	0 (532) 499 26 52
Satış Fiyatı (TL)	40.000,00	30.000,00	67.000,00	45.000,00	66.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	36.000,00	27.000,00	60.300,00	40.500,00	59.400,00
Brüt Alan (m ²)	15%	15%	15%	15%	15%
Birim Fiyat (TL/m ²)	34.000,00	25.500,00	56.950,00	38.250,00	56.100,00
Konum Karşılaştırması	120,00	100,00	200,00	120,00	170,00
Konum Şerefiyesi	283,33	255,00	284,75	318,75	330,00
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Kat	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	281,39				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Kira Değeri (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	Sasya's Gayrimenkul Strateji ve Danışmanlık 0 (534) 225 33 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 283,33 m2 brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	40.000,00	283,33	141,18
2	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR 0 (532) 630 37 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 255,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	30.000,00	255,00	117,65
3	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR 0 (532) 630 37 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 284,75 m2 brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	67.000,00	284,75	235,29
4	KULE YATIRIM 0 (532) 153 45 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 318,75 m2 brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	45.000,00	318,75	141,18

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İlan Veren Kurum/Kişi	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	VARYAP MERIDIAN
İlana Veren Tel. No.	1+0	1+0	2+1	2+1
Satış Fiyatı (TL)	SAsya's Gayrimenkul Strateji Ve Danışmanlık	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR	NOVA GAYRİMENKUL ATAŞEHİR	KULE YATIRIM
Pazarlık Oranı	0 (534) 225 33 30	0 (532) 630 37 30	0 (532) 630 37 30	0 (532) 153 45 87
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	40.000,00	30.000,00	67.000,00	45.000,00
Zemin Kat Alanı	15%	15%	15%	15%
Asma Kat Alanı	34.000,00	25.500,00	56.950,00	38.250,00
Depo Alanı	120,00	100,00	200,00	120,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	283,33	255,00	284,75	318,75
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Birim Fiyat (TL/m ²)	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Konum Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	283,33	255,00	284,75	286,88
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	277,49			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip ofis ve işyeri nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık ofis emsallerinin ortalama birim değerinin 56.000-72.000 TL/m², satılık dükkan emsallerinin ortalama birim değerinin 100.000-115.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık ofis emsallerinin ortalama birim değerinin 255,00-297,00 TL/m², kiralık dükkan emsallerinin ortalama birim değerinin 255,00-286,00 TL/m² arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 672.675.255,84TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu proje tamamlandığı ve bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçildiği için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim Kira Değeri= Raporu konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri x Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı / Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticari nitelikli taşınmazlar için brüt kira çarpanı 216 TL/Ay olarak tespit edilmiş ve değerlendirme kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Raporu konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 160 adet taşınmaz için Toplam **Değeri 717.742.009,22 TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu 160 adet bağımsız bölüm için kira tespiti yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu kat, oda sayısı, cephe durumu, alanı gibi hususlar dikkate alınarak toplam aylık kira değeri **3.322.879,67 TL**, olarak takdir edilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler Emsal Karşılaştırma ve Kira Çarpanı Yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **717.742.009,22 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 672.675.255,84 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde Sarphan Finanspark Projesi yer almaktadır.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul

değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3317 ada 5 parsel üzerinde yer alan 160 adet bağımsız bölümün mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	672.675.255,84
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	807.210.307,01

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29.4944 TL’dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-6 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-7 TAHSİS LİSTESİ VE KAT PLANLARI
- ❖ EK-8 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ