

EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
KAYAŞEHİR MERKEZ AVM PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

KİRA DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	18.01.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	18.01.2013
DEĞERLEME TARİHİ	21.01.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	1 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	23.01.2013
RAPOR NO	EML-1301001
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KAYAŞEHİR MERKEZ AVM PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ 3. BÖLGE KAYAŞEHİR KENT MEYDANI NO:20 C BLOK KAT:2 D:15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listesi**
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatı (kopya)**
- Ek 7 - Mahal Listesi(kopya)**
- Ek 8 - Çarşaf Liste (kopya)**
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 14 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki aylık kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Kira Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 14 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Aylık Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 23.01.2013 tarih ve EML-1301001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Sinem SANİBAL KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur. Söz konusu taşınmazların pazar değeri tespiti için 15.08.2012 tarih ve EML-1206001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 533
Parsel No : 3
Alanı : 24.532,21 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3741
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 18.06.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her biri üzerinde;

05.12.2011 tarih 12932 yevmiye no ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 12641-12642 nolu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı)

05.04.2012 tarih 12932 yevmiye ile 04.04.2012 tarihli yönetim planı mevcuttur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 14 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

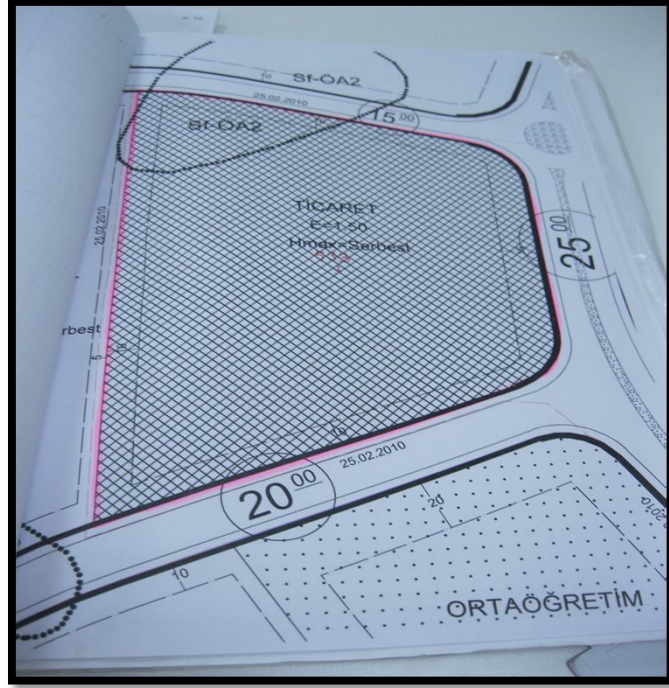
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.11.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 31869 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli "25.02.2010 onay tarihli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ilavesi ile R.U.İ.P Plan Değişikliği" kapsamında Ticaret Alanında kalmakta olup, E:1.50, Hmax:Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde 02.07.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir-Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda iken plan notları ilavesi ile 25.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ilavesi ile 521 Ada, 528 Ada, 533 Ada, 536 Ada, 542 Ada, 543 Ada, 544 Ada, 545 Adalara ilişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği imar planındaki plan notu ve yönetmelik şartlarına sahiptir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde bulunan Kayaşehir Merkez AVM bünyesinde ;
A, B ve C blok olmak üzere toplamda 3 blok bulunmakta olup;
A Blokta 173 adet dükkan,
B Blokta 1 adet otel,
C Blokta 8 adet dükkan ve 78 adet ofis bulunmaktadır.
Kayaşehir Merkez AVM.'de projesinde toplamda 3 adet blok, 260 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A Blok için 28.10.2010 tarih 396 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 20.12.2011 tarih 00483 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

B Blok için 28.10.2010 tarih 397 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 20.12.2011 tarih 00484 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

C Blok için 28.10.2010 tarih 398 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 20.12.2011 tarih 00485 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

2.3.3 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 24.532,21 m² alana sahip 533 ada 3 parsel, üzerine inşa edilen Kayaşehir Merkez AVM kapsamında yer alan C blokta 2.normal katta yer alan 14 adet bağımsız bölümdür.

Toplamda 24.532,21 m² arsa üzerine kurulmuş olan Kayaşehir Merkez AVM. 3 blok ve 260 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

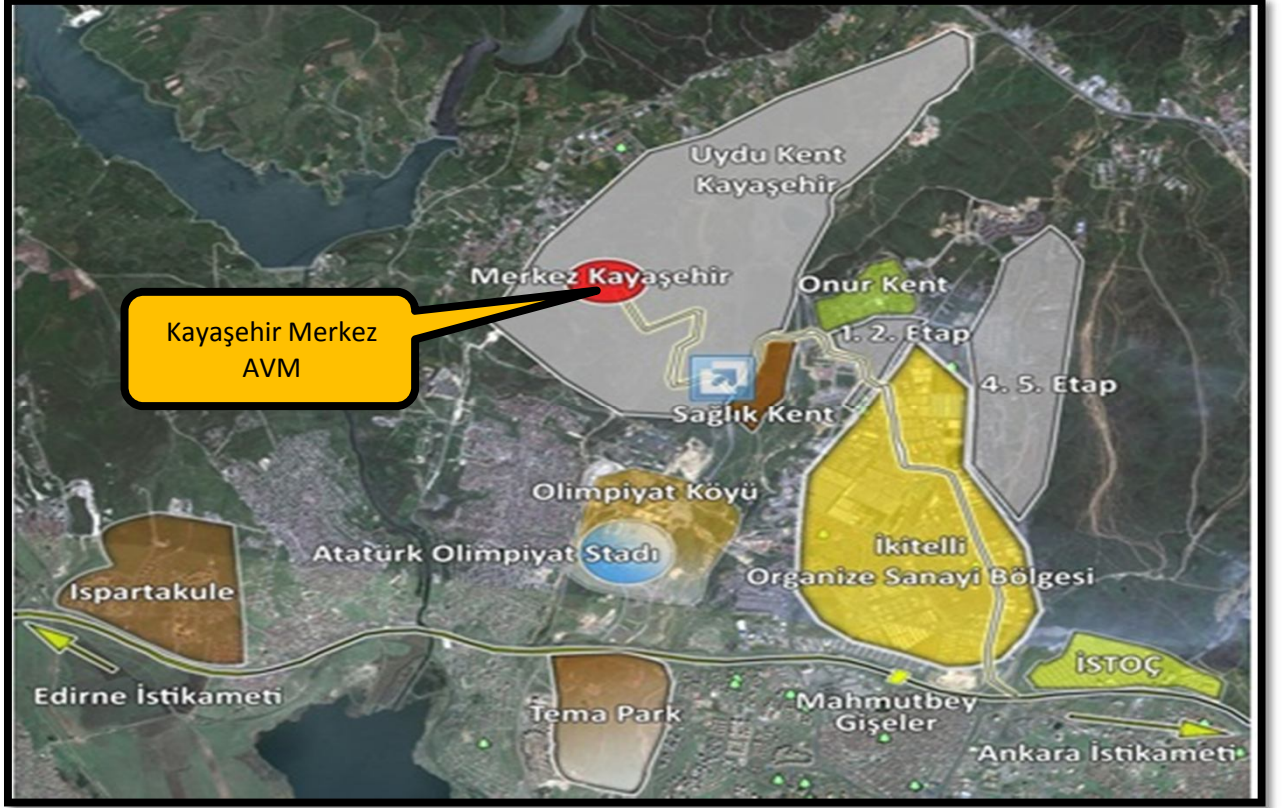
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel , Kayaşehir Mahallesi 3. Bölgede yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Kayaşehir vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda yeni yapılmakta olan Toki tarafından yapılan toplu konutlar ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmazların çevresindeki Başakşehir İmam Hatip Lisesi, Toki Kayaşehir Ticaret Meslek Lisesi, Toki Kayaşehir Mevlana İlköğretim Okulu diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge orta gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadeleri iyi durumdadır.Hali hazırda bölgede bulunan ilk ve tek AVM niteliğindedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Kayaşehir Meydanında saat kulesinin karşısında yer almaktadırlar.O-3 Avrupa Otoyoluna yaklaşık 5 km, Atatürk Havalimanına 15 km, Boğaziçi Köprüsü'ne takribi 30 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 37 km mesafede bulunmaktadır.



BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KONUM



KAYAŞEHİR MERKEZ AVM



KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Merkez Kayaşehir AVM toplamda 24.532,21 m² alan üzerine kurulmuş olan 3 blok ve 260 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 533 ada 3 parselde C blokta yer alan 14 adet işyeri olmak üzere aynı katta bulunan farklı büyüklükte ve farklı konumda bağımsız bölümlerdir. Emlak Konut GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre ekli listede bağımsız bölümlerin yaklaşık brüt kullanım alanları belirtilmiştir.

Merkez Kayaşehir AVM A Blok bodrum-zemin-asma kat-1. kat-asma kat-2. kat ve 3. kattan oluşmakta olup toplamda 5 katlıdır.

A Bloğun tamamında 173 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup ruhsat alanı (ortak alanlar dahil) 44.094,15m²'dir.

Merkez Kayaşehir AVM B Blok, 2 bodrum-zemin-6 normal kat olmak üzere toplamda 9 katlıdır. B blok otel bloğu olup 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katta otopark alanı, toplantı odası, personel odası, zemin katta resepsiyon, kabul bölümü, otel girişi, normal katlarda her katta 24 adet standart oda olmak üzere otelde toplamda 144 oda bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre B blokta bulunan 1 adet bağımsız bölümün toplamda yaklaşık brüt kullanım alanı 6.725 m²'dir. B Blokta 1 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup ruhsat alanı (ortak alanlar dahil) 10.004,32m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı **Merkez Kayaşehir AVM C blok**, 2 bodrum-zemin-6 normal kat olmak üzere toplamda 9 katlıdır. C blok plaza bloğu olup 2. bodrum katında otopark alanı, depo, 1. bodrum katta otopark alanı, elektrik odası, bilgisayar odası, güvenlik odası zemin katta 5 adet dükkan ve plaza girişi normal katlarda 14 adet ofis olmak üzere otelde toplamda plazada 86 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan stok listesine göre C blokta bulunan 86 adet bağımsız bölümün toplamda yaklaşık brüt kullanım alanı 5.845,19 m²'dir.

C Blokta 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup ruhsat alanı (ortak alanlar dahil) 8.581,41 m²'dir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan stok listesine göre C blokta bulunan değerlendirme konusu 14 adet bağımsız bölümün toplamda yaklaşık brüt kullanım alanı 828,32 m²'dir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Kullanım Amacı	:	OFİS
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	CAM GİYDİRME
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	AVM İÇİ- CADDE

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazlarda iç mekanlarda hali hazırda dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. Dış cepheler projenin tamamında tamamlanmış durumda olup, çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi Adalar olmuştur.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütebakiyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, boş araziler yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı orta halli ve lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Prestijl bir projede yer alır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Alt yapısı sağlanmıştır.
- * Çevresindeki yapılara göre inşaat kalitesi oldukça iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Kayaşehir Merkez AVM bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün aylık kira değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak değerlemesi yapılan bölümlerinin aylık kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Ofis Emsalleri

*** Gold Emlak**

Tel : 0 212 6721270

Bahçeşehir 1. kısımda Özyurtlar inşaatın tamamladığı 12 katlı residence 2. katında 90 m² ofis için 150.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.666.-TL/m²)

*** Yapı Emlak**

Tel : 0 212 8736660

Beylikdüzü Perla Vista AVM. 14 katlı Residence 9. katında bulunan 105m² ofis için 376.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.581.-TL/m²)

*** Halkalı Turyap**

Tel : 0 212 5480135

Sinpaş Bosphorus City 3. katta 98m² ofis için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.346.-TL/m²)

*** Century 21 Mozaik**

Tel : 0 212 8532330

Beylikdüzü 34 katlı SkyPort Residence'de 9. katta 88m² ofis için 351.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.989.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : 0 506 5364532

Kayaşehir Business'ta 5. katta 36m² ofis için 140.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.888.-TL/m²)

Kiralık Ofis Emsalleri

*** Rega Emlak**

Tel : 0 212 4852674

Başakşehir Atatürk Bulvarı Caddesi üzerinde 900m² ofis katı için 11.000.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (12,22.-TL/m²)

*** Gold Emlak**

Tel : 0 212 6721270

Bahçeşehir 1. Kısım'da Özyurtlar Residence'da 8. katta 90m² ofis için 1.300.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (14,44.-TL/m²)

*** Ergün Emlak**

Tel : 0 212 4871270

Kayaşehir Business'ta 6. katta 36m² ofis için 950.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (26,38.-TL/m²)

Kayaşehir Business'ta 4. katta 73m² ofis için 1.800.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (24,66.-TL/m²)

*** Coldwell Banker**

Tel : 0 212 6694969

Başakşehir 1. Kısım Atrium Çarşıda 4. katta 55m² ofis için 1.100.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (20.-TL/m²)

*** Yeni Yapı Gayrimenkul**

Tel : 0 212 4886166

Metrokentte cadde üzerinde 248m² dükkan için 10.000.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (40.-TL/m²)

*** Yapı Emlak**

Tel : 0 212 8736660

Beylikdüzü Perla Vista'da 11. katta 78m² ofis için 1.350.-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. (17,31.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
KİRA FİYATI		11.000	1.300	1.100
KİRALAMA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	86,65	900	90	55
BİRİM M ² DEĞERİ		12	14	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	AYNI 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-25%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	12,00	13	11	13

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede emsal nitelikte ofis bulunmadığından komşu ilçelerde bulunan lüks nitelikteki ofisler emsal alınmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevkii, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 14 adet bağımsız bölüm için aylık toplam kira değeri olarak 11.000.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4 - % 6 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %5,7 olarak kullanılmıştır. 2012 yıl sonu itibariyle her bir taşınmazın KDV hariç portföy değeri ekteki listede belirtilmiştir. Bu değerlerden ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak yine ekteki listede belirtilmiş olan kira değerlerine ulaşılmıştır.

6.2.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan ekteki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 14 adet taşınmazın bu yöntemle göre aylık toplam kira değeri olarak **11.080,26.-TL** takdir edilmiştir.

6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre; Taşınmazların aylık toplam kira değeri: 11.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
Gelir indirgeme yaklaşımına göre; Taşınmazın aylık toplam kira değeri: 11.080,26.-TL olarak hesaplanmıştır.
İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 14 adet ünite için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen aylık kira değerinin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.4.1 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.4.2 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanmasında Sermaye Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu 533 ada 3 parseldeki proje bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün aylık kira değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu 533 ada 3 parseldeki proje bünyesinde C blokta bulunan 14 adet bağımsız bölümün

23.01.2013 tarihli aylık kira değeri için ;

11.000 .-TL

(OnbirbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.980 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

14 ADET TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
11.000	6.215	4.681	12.980

14 ADET TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
132.000	74.576	56.170	155.760

1 USD = 1,7700 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 400843

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