

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ,
217 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU B1 BLOK 10.KAT 86 B.B. NUMARALI TAŞINMAZ
İLE
564 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU E BLOK 1. KAT, 121 B.B. NUMARALI TAŞINMAZ VE 19. KAT,
230 B.B. NUMARALI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No: 16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

blgi@peritusgdd.com

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	04 Ağustos 2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Rapor Tarihi	7 Eylül 2015	
Rapor No	2015 EMLAK KONUT – 32	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Bahçeşehir 2. kısım Mahallesi, Barış Sokak, 217 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/B1 Blok, No:22, Kat:10 Daire:86, Ata Sokak, 564 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/E2 Blok, No: 8, Kat: 1 Daire: 121 ve Kat: 19 Daire: 230, Başakşehir/ İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, 2. Kısım mahallesi, 217 ada 1 parsel nolu, 14.431,11m ² yüzölçümlü, "6 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE HAVUZ VE OTOPARK VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, 10. Katta konumlu 86 nolu bağımsız bölüm, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, 2. Kısım mahallesi, 564 ada 1 parsel nolu, 8.562,94 m ² yüzölçümlü, "2 BLOKTAN OLUŞAN B. A. K. BİNA VE OTOPARK VE HAVUZ VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde E Blok, 1. Kata konumlu 121 nolu ve 19. katta konumlu 230 nolu bağımsız bölümler	
Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
İmar Durumu	Konut Alanı, E:1.50, Blok Nizam	
Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç;)		
86 no'lu B.B. için Pazar Değeri	270.000.-TL	91.525.-USD
121 no'lu B.B. için Pazar Değeri	185.000.-TL	63.574.-USD
230 no'lu B.B. için Pazar Değeri	310.000.-TL	105.085.-USD
Raporu Hazırlayanlar		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No: 404284)	

1 - Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2 - KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

3 - Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1, - USD= 2,95 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4 - Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının, 04.08.2015 tarihli talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanı 12.08.2015 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.09.2015 tarihinde çalışmalarını tamamlamış, 07.09.2015 tarihli raporu hazırlamıştır. Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının, 04.08.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT_GYO-32 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu değerleme raporu İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, 217 ada 1 parsel nolu, 14.431,11 yüzölçümlü, "6 Bloktan Oluşan B.A.K Bina ve Havuz ve Otopark Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 blok, 10. katta konumlu, 86 nolu taşınmaz, 564 ada 1 parsel nolu, 8.562,94 m² yüzölçümlü, "2 Bloktan Oluşan B. A. K. Bina Ve Otopark Ve Havuz Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde E blok, 1. Katta konumlu, 121 nolu taşınmaz ve E blok 19. Katta konumlu, 230 nolu bağımsız bölüm numaralı, "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. " mülkiyetindeki gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.5. Raporu hazırlayanlar

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerleme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05. 04. 2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	:	PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Merkez	:	Maltepe, İSTANBUL
Adres	:	Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No: 16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	05. 10. 2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	11. 10. 2011
Ticaret Sicil Numarası	:	792400
Sermayesi	:	300. 000, 00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	Küçükyağlı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Atatürk Mahallesi, Çitlembik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının, 04.08.2015 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait, Rapor 'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 04.08.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgili olmadığını,
- Değerleme uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini

3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, değerlendirme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler) ;

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygunluğu, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

4.1. Genel Veriler Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre, 1.028.040 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,17’sini (38.984.302 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi

	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında % 77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5’i (14.377.018 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.787.539 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.222.562 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 80.607’dir.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Atayurt Mahallesi, 15. Cadde, No:16-A Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272164/272164-428 Tel: 0212 339 34 30
E-posta: info@peritus.com.tr

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (% 67,6) göre 0,1 puan artarak % 67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072
Bursa	2.787.539
Antalya	2.222.562

4.1.2. Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İstanbul İli;

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi,

Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 0,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.377.018 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

4.2.2. Başakşehir İlçesi

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

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu. 2014 yılı adrese bağlı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 342.422 kişidir.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.



İlçede Devlete bağlı faaliyet gösteren, 1 adet Genel Lise (Düz Lise), 4 adet Anadolu Lisesi, 2 adet İmam Hatip Lisesi, 1 Adet Çok Programlı Lise ve 6 Adet Mesleki Teknik Eğitim Lisesi olmak üzere toplam 14 adet lise, 21 adet ilkökul, 18 adet Ortaokul, 2 adet İmam Hatip Ortaokulu, 5 adet anaokulu (Okul Öncesi Eğitim Kurumu), 1 adet Rehberlik ve Araştırma Merkezi, 1 adet Halk Eğitimi Merkezi ve 1 adet Mesleki Eğitim Merkezi bulunmaktadır.

5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında faaliyet gösteren özel öğretim kurumları ise; 1 adet Anadolu Güzel Sanatlar ve Spor Lisesi, 1 adet Anadolu İletişim Meslek Lisesi, 2 adet Özel Anadolu Sağlık Meslek Lisesi, 3 adet Özel Meslek-Teknik Lise, 10 adet Anadolu Lisesi, 2 adet Fen Lisesi, 1 adet Fen ve Teknoloji Lisesi, 1 adet Özel Hazırlık Sınıfı Bulunan Anadolu Lisesi olmak üzere toplamda 21 adet Özel Lise, 12 adet Özel Türk ilkökulu, 10 Adet Özel Türk Ortaokulu, 55 adet Özel Türk Okul Öncesi Eğitim Kurumu (Anaokulu), 10 Adet Özel Çeşitli Kurs, 28 adet Özel Dershane, 14 adet Özel Motorlu Taşıt Sürücülerini Kursu, 10 adet Özel Öğrenci Etüt Eğitim Merkezi, 7 adet Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi ve 5 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Başakşehir 4. etapta 1 adet devlet hastanesi [14] ve ilçe genelinde toplam 6 adet sağlık ocağı bulunur.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.



İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, İspartakule deresi ise içinden geçer.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yer, Konum, Tanım ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, , 217 ada 1 parsel nolu, 14.431,11 m² yüzölçümlü, "6 Bloktan Oluşan B.A.K Bina ve Havuz ve Otopark Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, 10. katta konumlu, 86 no'lu taşınmaz, 564 ada 1 parsel nolu, 8.562,94 m² yüz ölçümlü, "2 Bloktan Oluşan B. A. K Bina ve Otopark ve Havuz Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde E Blok, 1. katta konumlu, 121 nolu taşınmaz ve 19. Katta konumlu, 230 nolu bağımsız bölüm numaralı "daire" vasıflı taşınmazlardır.



Ekspertize konu 86 no'lu taşınmaz, Bahçeşehir 2. kısım Mahallesi, Barış Sokak, 217 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/B1 Blok, No:22, Kat:10 Daire:86, Başakşehir/İSTANBUL posta adresli yerde bulunmaktadır. (UAVT Kodu: 2140055852'dir.)

Ekspertize konu 121 ve 230 no'lu taşınmazlar Bahçeşehir 2. kısım Mahallesi, Ata Sokak, 564 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/E2 Blok, No: 8, Kat: 1 Daire: 121ve Kat: 19 Daire: 230, Başakşehir/ İSTANBUL posta adresli yerde bulunmaktadır. (D: 121 UAVT Kodu: 2990227551, D: 230 UAVT Kodu: 2957528645'tir.)

Açık tarifi ise; Esenkent-Bahçeşehir Yan yolu üzerinden Bahçeşehir istikametine gidilirken bağlanılan Süzer Bulvarı üzerinden yaklaşık 1460 m ilerlendikten sonra karşıda bulunan Şelale Caddesi'ne girilir ve yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra sağ tarafta bulunan Barış Sokağına dönüş yapılır. Barış Sokak üzerinden yaklaşık 170 m ilerlendikten sonra sola; Akın Sokağına girilir ve yaklaşık 130 m ilerlendikten sonra sağ tarafta bulunan Kıvanç Sokağına sapılır ve yaklaşık 40 m ilerlenerek değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu E bloğa ulaşılır. 50 m ileriden sola Barış sokağına döndükten sonra 20 m ileride sağda ise değerlendirme konusu 86 no'lu taşınmazın bulunduğu B1 bloğa ulaşılır.

Bölgede 15-20 katlı siteler ve villalar konumlandırılmış olup kamu olanaklarından istifadesi tamdır. Taşınmaz konum olarak; Başakşehir Belediye Başkanlığı'na, Abdi İbrahim İlköğretim Okulu'na, Bahçeşehir Atatürk Lisesi'ne, Bahçeşehir Migros'a, Hilalpark evlerine yakın mesafede bulunmaktadır. Ulaşım; toplu taşıma araçları veya özel araçlarla sağlanmaktadır.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Konumu, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Belgesi; 4/A yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 16 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 18 katlı 10.111,42 m² kapalı alanlı B1 bloğu için düzenlenmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgi neticesinde 564 ada 1 parselde konumlu E1-E2 blok için verilme 24. 10. 2007 tarih 2007/93 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 09. 06. 2008 tarih 2008/55 sayılı "Tadilat Ruhsatı", 02. 02. 2011 tarih 00028 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi "mevcuttur. Yapı Kullanma İzin Belgesi; 4/A yapı sınıfında, 3 kat yol seviyesi altında, 20 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 23katlı 27.516,70m² kapalı alanlı E1 ve E2 blokları için düzenlenmiştir.

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde mevcut 217 ada 1 parselin mimari projesine göre B1 blok; 2. Bodrum katta; otopark, sığınak, 1. Bodrum katta; 1,2,3 no'lu bağımsız bölümler, zemin katta 4 ila 10 no'lu bağımsız bölümler, 1.katta 11 ila 18 no'lu bağımsız bölümler, 2.katta 19 ila 26 no'lu bağımsız bölümler, 3.katta 27 ila 33 no'lu bağımsız bölümler, 4.katta 35 ila 42 no'lu bağımsız bölümler, 5.katta 43 ila 50 no'lu bağımsız bölümler, 6.katta 51 ila 58 no'lu bağımsız bölümler, 7.katta 59 ila 66 no'lu bağımsız bölümler, 8.katta 67 ila 74 no'lu bağımsız bölümler, 9.katta 75 ila 82 no'lu bağımsız bölümler, 10.katta 83 ila 90 no'lu bağımsız bölümler, 11.katta 91 ila 98 no'lu bağımsız bölümler, 12.katta 99 ila 106 no'lu bağımsız bölümler, 13.katta 107 ila 114 no'lu bağımsız bölümler, 14. ve 15.katlarda 115 ila 118 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde mevcut 564 ada 1 parselin mimari projesine göre; 3. Bodrum katta; otopark ve blok girişleri, 2. Bodrum katta; otopark, elektrik odası, teknik oda ve depolar, 1. Bodrum katta; kapıcı daireleri, zemin katta 1 ila 10 no'lu bağımsız bölümler bulunmakta olup E-1 ve E-2 bloklar için ortaktır.

Taşınmaz tapu senesinde E blok olarak görünürken Mimari Projesi üzerinde E2 Blok olarak adlandırıldığı bilgisi Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden öğrenilmiştir. Projede E1 ve E2 blok olarak adlandırılan bloklarda toplam 230 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 11 ila 120 nolu bağımsız bölümler E1 blokta yer alırken 121 ila 230 nolu bağımsız bölümler E2 blokta yer almaktadırlar. Bu nedenle değerlendirme konusu 121 ve 230 nolu bağımsız bölümler projeye göre E2 blokta yer almaktadır. E2 Blokta; zemin katta; 116 ila 120 bağımsız bölüm no'lu daireler ve bina girişi, 1. normal kat ile 18. normal katlar arasında her katta 6'şar, 19. normal katta 2 adet olmak üzere taşınmazın bulunduğu E2 Blok toplamda 115 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bina girişi otoparktan ve zemin kattan sağlanmaktadır. Binada; sığınak, yangın merdiveni, asansör, jeneratör mevcuttur. Bina dış cephe dış cephe kaplamalı, giriş kapısı cam kayar kapı çelik kapıdır. Binada merdivenler ve sahanlıklar mermerdir. Binada asansör bulunmaktadır.

Mahallen yapılan inceleme ve tespitlere göre;

Değerleme konusu "86"bağımsız bölüm numaralı daire; B1 Blokta, binanın 10. normal katında, bina girişine göre solda ve önde yer almaktadır. Taşınmazın Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı Mimari Projesi'ne göre; salon+mutfak, 2 oda, hol ve banyo hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 59,14 m² net, 80,23 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın yerinde

yapılan incelemesinde projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazın salon ve odaları laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanlar kartonpiyerli tavan boyasıdır. Antre ve mutfak zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak dolapları MDF, mutfak tezgâhı ise granittir. Banyo mahallinde klozet, duşa kabin, lavabo ve banyo dolabı mevcuttur.

Taşınmazın pencere doğramaları PVC doğrama iç kapıları ahşap panel kapı, giriş kapısı çelik kapıdır. Konu taşınmazın ısınma sistemi merkezi kombidir. Taşınmaz hali hazırda boş haldedir.

Değerleme konusu "121"bağımsız bölüm numaralı daire; E Bloкта, binanın 1. normal katında, bina girişine göre arkada, yangın merdivenlerinden çıkışta sağda yanda yer almaktadır. Taşınmazın Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı Mimari Projesi'ne göre; salon+mutfak, 1 oda, antre, balkon ve banyo hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 43,45 m2 brüt alanlıdır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazın salon ve odaları laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanlar kartonpiyerli tavan boyasıdır. Antre ve mutfak zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak dolapları MDF, mutfak tezgâhı ise granittir. Banyo mahallinde klozet, duşa kabin, lavabo ve banyo dolabı mevcuttur.

Taşınmazın pencere doğramaları PVC doğrama iç kapıları ahşap panel kapı, giriş kapısı çelik kapıdır. Konu taşınmazın ısınma sistemi merkezi kombidir. Taşınmaz hali hazırda boş haldedir.

Değerleme konusu "230" bağımsız bölüm numaralı daire; E Bloкта, binanın 19. normal katında, bina girişine göre arkada, yangın merdivenlerinden çıkışta sağda yanda yer almaktadır. Taşınmazın Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı Mimari Projesi'ne göre; salon, 1 oda, mutfak, hol ve banyo hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 93,8 m2 brüt alanlıdır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazın salon ve odaları laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanlar kartonpiyerli tavan boyasıdır. Antre ve mutfak zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak dolapları MDF mutfak tezgâhı ise granittir. Banyo mahallinde klozet, duşa kabin, lavabo ve banyo dolabı mevcuttur.

Taşınmazın pencere doğramaları PVC doğrama iç kapıları ahşap panel kapı, giriş kapısı çelik kapıdır. Konu taşınmazın ısınma sistemi merkezi kombidir. Taşınmaz hali hazırda boş haldedir.

Mimari Proje	Net Alan, m ²	Yaklaşık Brüt Alan
86 Nolu Bağımsız Bölüm	59,14 m2	80,23 m2
121 Nolu Bağımsız Bölüm-	43,45 m2	62,74 m2
230 No'lu Bağımsız Bölüm	71,62 m2	93,80 m2
Toplam	174,21 m2	236,77 m2

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

• *Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler*

- 230 nolu dairenin son katta bulunması,
- Yüksek katlı binada bulunmasıdır.

• *Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler*

- Merkezi konumlu olması
- Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmış olması,
- Çok amaçlı site içerisinde yer almasıdır.

6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özellikleri Rapor 'un 5.1.2'nci başlığı altında detaylı açıklanmış olup değer tespitinde, söz konusu gayrimenkullerin konumu, kullanım alanı göz önünde bulundurulmuştur.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır.

UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma analizi ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölüm, bulunduğu ana gayrimenkulün tamamını temsil etmediğinden Ayırıştırma (Emsal /Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi kullanılmak suretiyle değer tespiti yapılmamıştır.

6.4.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurularak yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki emsal verilerine ulaşılmıştır. Emsal listede konu taşınmazların net alanlarının (121 no'lu daire için 43,45 m2, 230 no'lu daire için "71,62" m2ve 86 nolu daire için 50,14 m2)bilinmesi nedeniyle alan hesaplamalarında bu husus dikkate alınmıştır.

SATILIK TAŞINMAZ EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 1. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 189.000 TL bedel istenmektedir. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	43,45	189.000	4350	4350
E-2	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 8. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 190.000 TL bedel istenmektedir. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	43,45	190.000	4373	4370
E-3	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 4. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 195.000 TL bedel istenmektedir. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	43,45	195.000	4488	4490
E-4	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 2. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 190.000 TL bedel istenmektedir. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	43,45	190.000	4373	4370
E-5	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 3. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 190.000 TL bedel istenmektedir. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	43,45	190.000	4373	4370
E-6	Değerleme konusu 230 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 19. Normal katta konumlu teras alanlı, 100 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 350 000 TL bedel istenmektedir. Marmara Emlak 0 (533) 223 97 87	71,62	350.000	4887	4885
E-7	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaza 185.000-190.000 TL aralığında değer verilebileceği belirtildi. 230nolu taşınmaza emsal olabilecek satılık dairelerinin olmadığı sitede bu tip çok az daire olduğunu belirtilerek 300.000TL değer verilebileceği belirtildi. Onur Bey 0 (532) 352 84 71	71,62	300.000	4189	4190

E-8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 17. Normal katta konumlu 116 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 405.000 TL bedel istenmektedir. Yunus Bey 0 (505) 561 65 90	71,62	405.000	5655	5650
E-9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 17. Normal katta konumlu 116 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 345.000 TL bedel istenmektedir. Şelale Emlak 0 (534) 853 53 61	71,62	345.000	4817	4820
E-10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 8. Normal katta konumlu 89 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 285.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payının olmadığı belki 3.000-5.000 TL kadar yapılabileceği belirtildi. VIP Emlak 0 (533) 419 17 47	59,14	285.000	4819	4820
E-11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 9. Normal katta konumlu 89 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 285.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payının olmadığı belki 3.000-5.000 TL kadar yapılabileceği belirtildi. VIP Emlak 0 (533) 419 17 47	59,14	285.000	4819	4820
E-12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 11. Normal katta konumlu 82 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 300.000 TL bedel istenmektedir. Avrupa Emlak 0 (536) 246 56 25	59,14	300.000	5072	5070
E-13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede konumlu, aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 11. Normal katta konumlu 82 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 289.000 TL bedel istenmektedir. Avrupa Emlak 0 (536) 246 56 25	59,14	289.000	4887	4890

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut stokunun artış gösterdiği bir bölgedir.

Söz konusu sitede;

- 86 nolu taşınmaza benzer daireleri 82 m2 olarak satılmakta olup, 2+1 aynı büyüklükteki emsallerin net alanlara göre satış fiyatları incelendiğinde m2 birim fiyatları için 4.700-5.100 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

PİYASA YAKLAŞIMI / EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
Bağımsız Bölüm Numarası	86
Bağımsız Bölüm Net Kapalı Alanı, m ²	59,14
Emsal m ² Bedeli, TL/m2	4.730
Düzeltilme, TL	267,8
Bağımsız Bölüm Değeri, TL	280.000,00

- 121 nolu taşınmaza benzer daireleri 65m² olarak pazarlanmakta olduğu görülmüştür. 1+1 aynı büyüklükteki emsallerin net alanlara göre satış fiyatları incelendiğinde m² birim fiyatları için 4.350-4.500 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır. Emsallerdeki pazarlık payı da düşünülerek 4.255 TL/m² birim fiyat biçilmiştir.

PİYASA YAKLAŞIMI / EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
Bağımsız Bölüm Numarası	121
Bağımsız Bölüm Net Kapalı Alanı, m ²	43,45
Emsal m ² Bedeli, TL/m ²	4.255
Düzeltilme, TL	120,25
Bağımsız Bölüm Değeri, TL	185.000,00

- 230 nolu taşınmaza benzer daireleri 100 m² olarak satılmakta olup, 1+1 aynı büyüklükteki emsallerin net alanlara göre satış fiyatları incelendiğinde m² birim fiyatları için 4.500-5.750 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

PİYASA YAKLAŞIMI / EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
Bağımsız Bölüm Numarası	230
Bağımsız Bölüm Net Kapalı Alanı, m ²	71,62
Emsal m ² Bedeli, TL/m ²	4.500
Düzeltilme, TL	200
Bağımsız Bölüm Değeri, TL	320.000,00

Emsallerin m² birim değerleri net m² alan ile çarpılarak hesaplanmıştır. Pazarlık payları hesaba katılmıştır.

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 86 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri 280.000,00.-TL, 121 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri 185.000,00.-TL, 230 numaralı taşınmazın ise 320.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4.2. Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi

Direkt ya da doğrudan Kapitalizasyonu denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler.

Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Çalışmada dairelerin brüt alanları kullanılmış ve 86 no'lu daire için 80,23 m2, 121 no'lu daire için 62,74 m2, 230 no'lu daire için 93,80 m2 olarak kullanılmıştır.

KİRALIK TAŞINMAZ EMSALLERİ						
Açıklama		Alanı m2	Kira	m2 Kira bedeli	240 Aylık kira bedeli	Düzeltilmiş İş Birim fiyat
E-14	Değerleme konusu 121 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 18. Normal katta konumlu 66 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 850 TL kira bedeli istenmektedir. Yasemin Hanım, 0532 745 5230	62,74	850	13,55	3251,5	3250
E-15	Değerleme konusu 121 no'lu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip 5. Normal katta konumlu 66 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 750 TL kira bedeli istenmektedir. Uğur bey 0531 379 0419	62,74	750	11,95	2868,9	2870
E-16	Değerleme konusu 121 no'lu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 8. Normal katta konumlu 65 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 800 TL kira bedeli istenmektedir. Onur bey 0532 352 8471	62,74	800	12,75	3060,2	3060
E-17	Değerleme konusu 230 no'lu taşınmaz ile aynı sitede, benzer iç özelliklerine sahip, daha küçük alanlı teraslı 18. Normal katta konumlu 100 m2 brüt alanlı beyan edilen 1+1 daire için 1500 TL kira bedeli istenmektedir. Barış bey 0539 580 5462	100	1500	15	3600	3600
E-18	Değerleme konusu 230 no'lu taşınmaz ile aynı sitede, benzer iç özelliklerine sahip, daha büyük alanlı, teraslı 17. normal katta konumlu 150 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 1350 TL kira bedeli istenmektedir. İsmail bey 0532 0514882	150	1350	9	2160	2160
E-19	Değerleme konusu 230 no'lu taşınmaz ile aynı sitede, benzer iç özelliklerine sahip, daha büyük alanlı teraslı 11. Normal katta konumlu 142 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 1600 TL kira bedeli istenmektedir. İsmail bey 0532 0514882	142	1600	11,27	2704,8	2700
E-20	Değerleme konusu 86 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 10. Normal katta konumlu 89 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 1100 TL kira bedeli istenmektedir. Reality Emlak, 0 (534)	80,23	1100	13,71	3290,5	3290

	960 82 25					
E-21	<i>Değerleme konusu 86 nolu taşınmaz ile aynı sitede aynı büyüklükte, benzer iç özelliklerine sahip, 9. Normal katta konumlu 89 m2 brüt alanlı beyan edilen 2+1 daire için 1200 TL kira bedeli istenmektedir. Reality Emlak, 0 (534) 960 82 25</i>	80,23	1200	14,96	3589,7	3590

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

Bulunan kira emsalleri genel olarak aynı site içerisinde ara katlarda yer alan taşınmazlardan elde edilmiştir. Dairelerin cephe, kat ve diğer özelliklerine göre m² emsal kira bedeli 3,5- USD/m² ile 5,00 USD/m² aralığında değişmekte olduğu,

Söz konusu bedellerin deklare kiralama bedeli olduğu, pazarlık payının olabileceği, tespitleri yapılmıştır.

- Güncel piyasa koşulları,
- Gayrimenkulün konumu,
- Mimari özellikleri
- Kat ve kattaki konumları dikkate alınarak, kira değeri hesaplanırken fiili durumda kira bedeli 4,50- USD \$/m2 esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı (%)	8,00
Risksiz Getiri Oranı (%)	5,50
Ülke Riski (%)	1,50
Piyasa Riski (%)	1,00
(*) Risksiz getiri oranı, T.C. 'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

- **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkullerin gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % 7,5 olarak alınmıştır.

- **Büyüme Oranı;** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir. Bu çalışmada, büyüme oranı olarak % 3,00 esas alınmıştır.

- **Rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak ifade edilen taşınmazın USD bazlı değerine esas 04.09.2015 tarihli USD Kuru 2,95 TL olarak kabul edilmiştir.**

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

86 - DİREKT KAPİTALİZASYON	
Bağımsız Bölüm Numarası	86
Bağımsız Bölüm Kapalı Alanı, m2	80,23
m2 Kira Bedeli, USD	4,50
Aylık Kira Bedeli, USD/m ²	361,035
Yıllık Kira Bedeli, USD/m ²	4332,42
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Büyüme Oranı	3,00%
Gayrimenkulün Değeri, USD	86.648,40
Gayrimenkulün Değeri, TL	255.612,78
Düzeltilme, TL	-612,78
Gayrimenkulün Değeri, TL	255.000,00

Sonuç olarak, Direkt Kapitalizasyon Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu 86 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri ~255.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

121 - DİREKT KAPİTALİZASYON	
Bağımsız Bölüm Numarası	121
Bağımsız Bölüm Kapalı Alanı, m2	62,74
m2 Kira Bedeli, USD	4,50
Aylık Kira Bedeli, USD/m ²	282,33
Yıllık Kira Bedeli, USD/m ²	3.387,96
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Büyüme Oranı	3,00%
Gayrimenkulün Değeri, USD	67.759,20
Gayrimenkulün Değeri, TL	199.889,64
Düzeltilme, TL	110,36
Gayrimenkulün Değeri, TL	200.000,00

Sonuç olarak, Direkt Kapitalizasyon Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu 121 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri ~200.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

230 - DİREKT KAPİTALİZASYON	
Bağımsız Bölüm Numarası	230
Bağımsız Bölüm Kapalı Alanı, m2	93,8
m2 Kira Bedeli, USD	4,50
Aylık Kira Bedeli, USD/m ²	422,1
Yıllık Kira Bedeli, USD/m ²	5.065,2
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Büyüme Oranı	3,00%
Gayrimenkulün Değeri, USD	101.304,00
Gayrimenkulün Değeri, TL	298.846,80
Düzeltilme, TL	1.153,20
Gayrimenkulün Değeri, TL	300.000,00

Sonuç olarak, Direkt Kapitalizasyon Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu 230 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri ~300.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.5. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün "En Etkin Ve Verimli Kullanımı temsil ettiği düşüncesi ile Rapor'da "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır

6.5.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalarda, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.5.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, Yasal Süreç Analizinde detayları verildiği üzere, bağımsız bölüm üzerinde, gayrimenkulün devrini kısıtlayıcı veya değerini etkileyici herhangi bir takyidat/şerh yer almamaktadır.

6.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 217 ada ve 1 parsel ile 564 ada, 1 parsel üzerindeki Spradon Quartz Evlerine ait mimari projesi Tapu Sicil Müdürlüğünde incelenmiş olup, ilgili belediyesindeki dosyası incelenmiş, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi gibi evrakların mevcudiyeti tespit edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

86, 121 ve 230 NO'LU DAİRELER İÇİN ÖZET TABLO			
Yöntem	86 no'lu BB	121 no'lu BB	230 no'lu BB
Emsal Karşılaştırma(Piyasa) Yaklaşımı	280.000,00 TL	185.000,00 TL	320.000,00 TL
Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi	255.000,00 TL	200.000,00 TL	300.000,00 TL
Takdir Edilen Değerler	270.000,00 TL	185.000,00 TL	310.000,00 TL

86 ve 230 no'lu dairelerde emsal karşılaştırma ile bulunan değer, direkt kapitalizasyon analizinden hareketle bir miktar aşağı yönlü revize edilmiştir. 121 no'lu BB'de ise direkt kapitalizasyon analizinden çıkan değer satıştaki emsal dairelerden yüksek kaldığı için dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Başakşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Daire" olarak bulunmalarında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümün mevzuat gereğince bütün izinlerinin alınmış olduğu, üzerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "Daire" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün hukuki ve teknik durumu rapor içerisinde belirtildiği üzere incelenmiş olup nihai sonuç bölümündeki tespitlere katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Bu rapor, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait, tapuda; İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, 217 ada 1 parsel nolu, 14.431,11 yüzölçümlü, "6 Bloktan Oluşan B.A.K Bina ve Havuz ve Otopark Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, 10. katta konumlu, 86 nolu taşınmaz, İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, 564 ada 1 parsel nolu, 8.562,94 m² yüz ölçümlü, "2 Bloktan Oluşan B. A. K Bina ve Otopark ve Havuz ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde E Blok, 1. katta konumlu, 121 nolu taşınmaz ve 19. Katta konumlu, 230 nolu bağımsız bölüm numaralı "daire" vasıflı meskenlerin yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değeri tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda; gelir kapitalizasyonu ve emsal yöntemlerinin yaklaşık olarak aynı sonuçları verdiği tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla peşin değer esasına göre, adil piyasa değerinin,

86 nolu bağımsız bölüm için:

KDV Hariç:270.000-TL (İkiyüzyetmişbin Türklirası)

KDV Dahil:272.700-TL (İkiyüzyetmişikibinyedi yüz Türklirası)

121 nolu bağımsız bölüm için:

KDV Hariç:185.000-TL (Yüzseksenbeşbin Türklirası)

KDV Dahil: 186.850 TL (Yüzseksenaltıbinsekizyüzelli Türklirası)

230 nolu bağımsız bölüm için:

KDV Hariç: 310.000-TL (Üçyüzonbin Türklirası)

KDV Dahil: 313.100-TL (Üçyüzonüçbinyüz Türklirası)

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla...

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2,95 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

Alper ECER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No: 404284

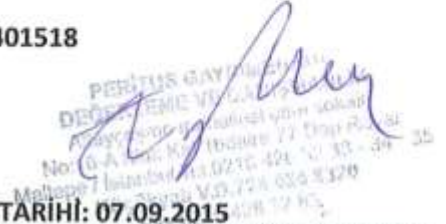


RAPOR NO: 2015 EMLAKGYO-32

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No: 401518



PERİTLİK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE YATIRIM
MENKUL DEĞERLER MENKUL
Sermaye Yatırımcıları Derneği
No: 0 A. S. K. (Bölge 7) Dış R. 35
Maltepe / İstanbul / T.C. 0212 424 10 33 - 34 - 35
Maliye Bakanlığı V.B. 724 034 8370
0212 424 10 33 - 34 - 35

RAPOR TARİHİ: 07.09.2015