

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
SPRADON QUARTZ BÜNYESİNDEKİ
48 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2013
RAPOR TARİHİ	24.12.2013
RAPOR NO	EML-1310018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SPRADON QUARTZ PROJESİNDE BULUNAN 48 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR II. KISIM M. ŞELALE CADDESİ SPRADON QUARTZ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (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
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı - (kopya)
- Ek 6** - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 48 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar 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.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 48 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 24.12.2013 tarih ve EML-1310018 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca, söz konusu taşınmazlardan 217 ada 1 parseldeki B1 blok 6 nolu, B2 blok 29-31 nolu, 561 ada 1 parseldeki C1 blok 11-39 nolu, C2 blok 60-66 nolu, 563 ada 1 parseldeki D1 blok 1-13-17-31-53-75-77-89-103-105-108-109 nolu, D2 blok 46-84-86-95-102-107 nolu, D3 blok 10-30 nolu, 564 ada 1 parseldeki E blok 3-15-77-154-156-174-205-210-216-217 nolu bağımsız bölümler için 20.04.2012 tarih ve EML-1203002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SPRADON QUARTZ PROJESİNDE BULUNAN 48 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU TAŞINMAZLARIN TAMAMI BOŞ DURUMDADIRLAR.
İMAR DURUMU	07.02.2003 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PAFTASINDA E=1.50 , H=Serbest, KONUT ALANI KAPSAMINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
48 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	10.480.800,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

217 Ada 1 Parsel

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	217
Parsel No	:	1
Alanı	:	14.431,11 m ²
Vasfı	:	6 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE HAVUZ VE OTOPARK VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:	

561 Ada 1 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 561
Parsel No : 1
Alanı : 16.806,78 m²
Vasfı : 8 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE HAVUZ VE OTOPARK VE ARSASI
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

563 Ada 1 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 563
Parsel No : 1
Alanı : 13.193,56 m²
Vasfı : 5 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE SOSYAL TESİS VE ARSASI
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

564 Ada 1 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : HOŞDERE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 564
Parsel No : 1
Alanı : 8.562,94 m²
Vasfı : 2 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE OTOPARK VE HAVUZ VE ARSASI
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 29.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

564 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Şerhler Bölümü:

• TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.06.2010 tarih ve 6334 yevmiye no ile) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

561 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Şerhler Bölümü:

• TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.06.2010 tarih ve 6333 yevmiye no ile) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

563 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

• 29.12.2008 tarihli Yönetim Planı.(30.12.2008-23986)

561 ada 1 no'lu parsel, 217 ada 1 no'lu parsel ve 564 ada 1 no'lu parsel üzerinde müştereken.

Beyanlar Bölümü:

• 25.01.2008 tarihli Yönetim Planı.(29.01.2008-1705)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

04.12.2013 tarihinde Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin 07.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivata Yeşiltepe mevki Dereköy Çiftliği mevki revizyon uygulama imar planı paftasında Blok nizam, Emsal:1.50, Hmax:Serbest, "Konut Alanı" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Proje bünyesinde yer alan değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait ruhsat ve iskan bilgileri;

217 ada 1 parsel;

-B1 Blok; 24.10.2007 tarih 2007/105 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00033 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. B1 blok 118 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 10,111.42 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

-B2 Blok; 24.10.2007 tarih 2007/105 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00034 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. B2 blok 118 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 10,111.42 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

561 ada 1 parsel;

-C1 Blok; 24.10.2007 tarih 2007/100 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00019 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. C1 blok 62 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 10,642.98 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

-C2 Blok; 24.10.2007 tarih 2007/99 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00020 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. C2 blok 66 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 11,212.96 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

-AE1 Blok; 24.10.2007 tarih 2007/101 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00017 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. AE1 blok 10 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 2,222.22 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

563 ada 1 parsel;

-D1 Blok; 01.12.2008 tarih 2008/110 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00022 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. D1 blok 109 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 8,060.91 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

-D2 Blok; 01.12.2008 tarih 2008/111 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00023 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. D2 blok 109 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 8,180.61 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

-D3 Blok; 01.12.2008 tarih 2008/108 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00024 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. D2 blok 109 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 8,180.61 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

564 ada 1 parsel;

-E1-E2+HAVUZ+OTOPARK; 09.06.2008 tarih 2008/55 nolu tadilat ruhsatı, 02.02.2011 tarih 00028 nolu iskan belgesi bulunmaktadır. Bu blok toplam 230 adet b.bölümden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 27.516,70 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için ruhsat ve iskan alındığı tarihe bağlı olarak aşağıdaki husus geçerlidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli , Başakşehir İlçesi , Spradon QUARTZ projesinde bulunan mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan aşağıdaki tabloda konumlu oldukları blok , kat , kullanım alanları , net ve brüt alanları Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen listedeki gibi belirtilmiş olan 48 adet bağımsız bölümdür.

Sıra No	Vasfı	Blok No	Kapı No.	Kat No	Oda Sayısı	Yönü	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)
1	DAİRE	B1	6	ZEMİN	2+1	K	81,06	59,14
2	DAİRE	B2	29	3.KAT	1+1	B	63,96	47,62
3	DAİRE	B2	31	3.KAT	2+1	K	80,23	59,14
4	DAİRE	AE1	10	5.KAT	4+1 DUBLEKS	D-B	192,32	143,62
5	DAİRE	C1	11	2.KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
6	DAİRE	C1	13	2.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
7	DAİRE	C1	39	9.KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
8	DAİRE	C1	49	11.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
9	DAİRE	C1	50	11.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
10	DAİRE	C2	10	1.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59

Sıra No	Vasfı	Blok No	Kapı No.	Kat No	Oda Sayısı	Yönü	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)
11	DAİRE	C2	14	2.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
12	DAİRE	C2	60	14.KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
13	DAİRE	C2	66	15.KAT	³⁺¹ DUBLEKS	D-G	133,11	97,30
14	DAİRE	D1	1	ZEMİN	1+1	G-B	60,69	42,94
15	DAİRE	D1	13	2.KAT	1+1	K-B	60,69	42,94
16	DAİRE	D1	17	2.KAT	2+1	G	71,97	50,94
17	DAİRE	D1	31	5.KAT	1+1	K-B	60,13	42,94
18	DAİRE	D1	53	8.KAT	2+1	G	71,97	50,94
19	DAİRE	D1	63	10.KAT	1+1	K-D	60,05	42,94
20	DAİRE	D1	75	12.KAT	1+1	K-D	60,05	42,94
21	DAİRE	D1	77	12.KAT	2+1	G	71,97	50,94
22	DAİRE	D1	81	13.KAT	1+1	K-D	60,05	42,94
23	DAİRE	D1	82	13.KAT	1+1	G-D	60,05	42,94
24	DAİRE	D1	89	14.KAT	2+1	G	71,97	50,94
25	DAİRE	D1	103	17.KAT	1+1	K-B	60,13	42,94
26	DAİRE	D1	105	17.KAT	1+1	K-D	60,05	42,94
27	DAİRE	D1	108	18.KAT	1+1	G	63,22	44,35
28	DAİRE	D1	109	18.KAT	1+1	K	63,22	44,35
29	DAİRE	D2	46	7.KAT	1+1	G-D	59,95	42,94
30	DAİRE	D2	84	14.KAT	1+1	G-B	60,04	42,94
31	DAİRE	D2	86	14.KAT	2+1	K	71,86	50,94
32	DAİRE	D2	95	15.KAT	2+1	G	71,86	50,94
33	DAİRE	D2	102	17.KAT	1+1	G-B	60,04	42,94
34	DAİRE	D2	107	17.KAT	2+1	G	71,86	50,94
35	DAİRE	D3	10	1.KAT	1+1	G-D	59,98	42,94
36	DAİRE	D3	30	5.KAT	1+1	K-B	60,07	42,94

Sıra No	Vasfı	Blok No	Kapı No.	Kat No	Oda Sayısı	Yönü	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)
37	DAİRE	E	3	ZEMİN	1+1	B	84,00	60,93
38	DAİRE	E	15	1.KAT	2+1	B	71,08	49,26
39	DAİRE	E	77	12.KAT	1+1	K-D	62,74	43,45
40	DAİRE	E	106	16.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
41	DAİRE	E	112	17.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
42	DAİRE	E	154	6.KAT	1+1	G-B	62,74	43,45
43	DAİRE	E	156	6.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
44	DAİRE	E	174	9.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
45	DAİRE	E	205	15.KAT	1+1	K-D	62,74	43,45
46	DAİRE	E	210	15.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
47	DAİRE	E	216	16.KAT	1+1	K-B	62,74	43,45
48	DAİRE	E	217	17.KAT	1+1	K-D	62,74	43,45

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parseller , Bahçeşehir II.Kısım Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım Şelale Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, alışveriş alanları yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri, Spradon Evleri Manolya Evleri, Hilalpark Evleri, Bahçeşehir Park Sitesi'dir. Abdi İbrahim İlköğretim Okulu, Bahçeşehir Atatürk Lisesi, Loca İstanbul diğer nirengi noktalarıdır

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge orta-üst gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadeleri iyi durumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu siteye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bahçeşehir girişlerinden çıkıp 2. kısma doğru devam edildiğinde Loca İstanbul AVM'yi geçtikten sonra sağ tarafta yer almakta olan Abdi İbrahim İlköğretim okulunun alt tarafında yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Spradon Quartz toplamda 52.994,39 m² alan üzerine kurulmuş olan 21 blok ve 1.045 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede dairelerin bir çoğunda teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

* 217 ada 1 parsel üzerinde 1+1 kullanımlı 112 adet daire, 2+1 kullanımlı 132 adet daire, 3+1 kullanımlı 134 adet daire ve 4+1 kullanımlı 16 adet daire bulunmaktadır.

* 561 ada 1 parsel üzerinde 1+1 kullanımlı 2 adet daire, 2+1 kullanımlı 24 adet daire, 3+1 kullanımlı 134 adet daire ve 4+1 kullanımlı 28 adet daire bulunmaktadır.

* 563 ada 1 parsel üzerinde 1+1 kullanımlı 240 adet daire, 2+1 kullanımlı 111 adet daire bulunmaktadır.

* 564 ada 1 parsel üzerinde 1+1 kullanımlı 155 adet daire, 2+1 kullanımlı 75 adet daire bulunmaktadır.

Site içerisinde 2011 yılından beri oturma devam ettiği belirtilmiştir.

Blokların her birinde 2'şer adet asansör bulunmakta olup, yangın çıkışı ve yangın anında müdahale için yangın tesisatı bulunmaktadır.

Daire numaraları kapılara çakılı olup, kat koridorlarında sensörlü ışıklandırma mevcuttur.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	KAT KALORİFERİ (DOĞALGAZ)
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTOPARK ALANLARI
Güvenlik	:	ÖZEL GÜVENLİK MEVCUT
Manzarası	:	KONUT ALANI-HAVUZ-ŞEHİR MANZARASI
Cephesi	:	BKZ.BÖLÜM 3.1 DEKİ TABLO
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dairelerin iç mekan özellikleri genelde benzerdir. Taşınmazlarda iç mekanlar lüks yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar.

Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar plastik boyalı, ıslak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde vitrifiyeler bulunmaktadır. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap mevcuttur. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencere PVC'den mamul olup çift camlıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda hilton lavabo, duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.

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 nüfustur.

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 de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

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 uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik 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. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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 İlçesi 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

- * Taşınmazlar düzenli , sosyal tesisi, açık-kapalı yüzme havuzları bulunan kompleks bir sitede konumlandırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- * Bölgenin ve sitenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede konut arzı yüksek olup, değişik niteliklerde birçok konut projesi bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 541 , stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 48 , tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 456 ' dır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

*** NEWDAY GROUP**

Tel 212 699 59 88

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 86 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı 10.katta konumlu olan dairenin 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.325.-TL/m²)

*** CENTURY 21 BEY GROUP**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 65 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı 9.katta konumlu olan dairenin 150.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.307.-TL/m²)

*** PLATİN GAYRİMENKUL**

Tel 541 327 94 80

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 110 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı 3.katta konumlu olan dairenin 240.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.181-TL/m²)

*** CENTURY 21 BEY GROUP**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 72 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı 16.katta konumlu olan dairenin 160.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.222-TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri

*** REMAX COM**

Tel 212 669 53 10

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 60 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı dairenin 700.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(11,66.-TL/m²)

*** CENTURY 21 BEY GROUP**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 77 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı 1.kattaki dairenin 800.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(10,38.-TL/m²)

*** CENTURY 21 BEY GROUP**

Tel 212 669 96 96

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 149 m² alanlı olarak pazarlanan 4+1 kullanımlı dairenin 1.600.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(10,73.-TL/m²)

*** ESKİDJİ GAYRİMENKUL**

Tel 212 608 15 47

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı dairenin 1.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(10,00.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DAİRE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAİRE	DAİRE	DAİRE
SATIŞ FİYATI		200.000	150.000	160.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	81,06	86	65	72
BİRİM M ² DEĞERİ		2.326	2.308	2.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -2%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	DAİRE (2+1)	DAİRE (2+1)	DAİRE (1+1)	DAİRE (1+1)
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 20%	BENZER 20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	15%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.500	2.209	2.654	2.622

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ve sitede kat mülkiyeti kurulmuş dairelerin m² birim satış fiyatlarının 2.000.-TL ile 3.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 10.-TL ile 12.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan dairelerden 2+1 kullanımlı zemin katta konumlu 81,06 m² alana sahip olan bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 48 adet bağımsız bölümün toplam değeri 10.480.800.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 48 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 9.932.381.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırmana Yaklaşımı göre; 48 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 10.480.800.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 48 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 9.932.381.-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 maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
48 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (-TL)	10.480.800
TOPLAM (-USD)	5.112.585

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m²' ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu uygulama ruhsat tarihi 01.01.2013 tarihinden sonra düzenlenen taşınmazlarla ilgili olduğundan değerlendirilen bağımsız bölümlerin Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 , dükkan için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konutların sitedeki katına , konumuna , büyüklüğüne göre birim m² bazında 10.-TL ile 12.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

24.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

10.480.800 .-TL

(On Milyon Dört Yüz Seksen Bin Sekiz Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.585.608 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

48 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
10.480.800	5.112.585	3.729.822	10.585.608

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

Değerleme Uzmanı



Sedar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.