

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Selimpaşa - Silivri / İSTANBUL
(Selimpaşa Emlak Konutarı
1 adet bağımsız bölüm)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 29 Nisan 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 07 Mayıs 2014
Rapor Tarihi	: 12 Mayıs 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/2691

Değerleme Konusu
Gayrimenkulün Adresi : Silivri Selimpaşa Emlak Konutları,
Ortaköy Caddesi, A1 Blok 28 no'lu daire,
Selimpaşa - Silivri / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675
ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas
27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası
üzerindeki 1(A1) Blok'ta konumlu 28 no'lu daire

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejanti: Konut Alanı
Emsal (E): 1,00 ve H_{max}: 18,50

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız
bölümün toplam pazar değerinin tespitine yönelik
olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	185.000,-TL	89.030,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ve SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	21
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	22
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	22
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	24

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Silivri Selimpaşa Emlak Konutları bünyesindeki, 1(A1) Blok'ta konumlu 28 no'lu bağımsız bölüm
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 12 Mayıs 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 1(A1) Blok'da konumlu 28 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	: Bağımsız bölüm konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadır.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı Emsal (E): 1,00 H _{max} : 18,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 185.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50.66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2014/2691

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Silivri
MAHALLESİ	:	Selimpaşa
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	675
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	124.717,50 m ²
NİTELİĞİ	:	Konut
BLOK NO	:	1(A1)
KAT NO	:	5
BAĞ. BÖLÜM NO	:	28
ARSA PAYI	:	198/127626
YEVMIYE NO	:	4096
CİLT NO	:	75
SAYFA NO	:	7355
TAPU TARİHİ	:	08.06.2010

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 30.04.2014 tarihli taşınmazla ait tapu kayıt örneği belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı. (08.06.2010 tarih ve 4096 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

- A M: Krokisinde 24451 TM, 24452-TM, 24453- TM no ile gösterilen herbiri 16 m2 trafo merkezleri ile 1621,42 m2 kablo geçiş güzergahından 99 yıllığına 1 YTL den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (05.11.2007 tarih ve 9471 yevmiye no ile)

Not: Yukarıda yer alan şerh ve beyanlar rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parselin 14.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:

- o **Emsal (E)(*)** : 1,00
- o **Bina yüksekliği (h_{max})** : 18,50 m

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Rapor konusu taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- ii Taşınmazın konumlu olduğu bloğa ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1(A1)	5. KAT	28	149,93	196,93

- iii Taşınmazın konumlu olduğu bloğa ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL HER BİR BLOĞUN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1(A1)	21.02.2007	2007-08	30	4.866	III-B

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL HER BİR BLOĞUN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1(A1)	15.06.2010	68	30	4.866	III-B

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Silivri ilçesi, Selimpaşa Mahallesi, Ortaköy Caddesi üzerinde yer alan Selimpaşa Emlak Konutları'nda yer alan 1(A1) Bloкта konumlu 28 no'lu dairedir.

Taşınmazın konumlu olduğu projeye, TEM Otoyolu üzerindeki Selimpaşa girişlerinden çıkıldıktan sonraki Selimpaşa - Ortaköy kavşağından Ortaköy istikametinde yaklaşık 1,50 km gidilerek ulaşılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, müstakil villalar, çeşitli sanayi kuruluşları ve fabrikalar, Biblos Koru & Su Villaları, Selimpaşa Konakları, Özlem Villaları Sitesi ve Ekin Evler Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na (kuş bakışı) 500 m, D100 (E-5) Karayolu'na 1,50 km, Selimpaşa merkeze 2,50 km, Silivri merkeze 13 km, Büyükçekmece merkeze 20 km, Mecidiyeköy merkeze ise yaklaşık 44 km mesafededirler.

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

Proje, Silivri Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ve SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas (Radye Temel)
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blök)
YAPININ YAŞI	: ~ 4
KAT ADEDİ	: 1(A1) Blok; 7 katlı (Bodrum + Zemin kat + 5 normal kat)
TOPLAM KULLANIM ALANI	Net Kullanım Alanı : 149,93 m ² Brüt Kullanım Alanı: 196,93 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Açık otopark alanı)
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Değerlemeye konu taşınmaz, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Alan bilgisi taşınmaza ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

Açıklamalar

- 1) Silivri Selimpaşa Emlak Konutları Projesi orta gelir grubu hedef alınarak geliştirilmiştir.
- 2) Proje; 12 adet A Blok (konut bloğu), 15 adet B Blok (konut bloğu), 28 adet C Blok (konut bloğu), 1 adet çarşı bloğu ve 1 adet sosyal tesis bloğu olmak üzere toplam 57 adet bloktan oluşmaktadır.
- 3) Yerinde ve mimari projesinde yapılan incelemelerde A - B - C tipi blokların çatılarının teras tipi şeklinde inşa edildiği görülmüştür. Ancak uygulamada, gerek malzeme seçimi gerekse kötü işçilik sebebiyle binaların çatı katından itibaren önemli izolasyon problemlerinin olduğu ve bu izolasyon problemlerinin dairelerde ve ortak kullanım alanlarında boya, iç zemin kaplamaları ve iç kapı doğramaları deformasyonuna sebebiyet verdiği tespit edilmiştir. Bu durumun projedeki dairelerinin satış sürecini olumsuz yönde etkilediği görüş ve kanaatindeyiz.
- 4) A Bloklar (A-1 ile A-12); bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmişlerdir. Bodrum katta sığınak, kapıcı dairesi, depo, sayaç odası ve WC hacimleri bulunmaktadır. Zemin, 1, 2, 3 ve 4. normal katların her birinde beşer adet daire, 5. normal katta ise 4 adet daire olmak üzere her bir blokta toplam 29 adet daire bulunmaktadır.
- 5) B Bloklar (B-1 ile B-15); bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmişlerdir. Bodrum katta sığınak, kapıcı dairesi, depo, sayaç odası ve WC hacimleri bulunmaktadır. Zemin ve normal katların her birinde dörder adet daire olmak üzere her bir blokta toplam 24 adet daire bulunmaktadır.
- 6) C Bloklar (C-1 ile C-28); bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olarak projelendirilmişlerdir. Bodrum katta depolar ve su deposu bulunmaktadır. Zemin ve 1. normal katta iki adet dubleks, 2. normal ve 3. normal katta da iki adet dubleks daire olmak üzere her bir blokta toplam 4 adet dubleks daire bulunmaktadır.
- 7) Mini çarşı bloğu; zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat ve normal katta 11'er adet dükkân olmak üzere toplam 22 adet dükkân bulunmaktadır.
- 8) Rapor konusu taşınmazın, salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Antre zemini seramik kaplıdır. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- 9) Rapor konusu bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, bulunduğu kat ve cephesi ile net ve brüt kullanım alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	NET M ² ALANI	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ
1(A1)	5. Kat	28	3+1	149,93	196,93	B-K-D

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan **"konut"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. ADNKS 2011 yılı verilerine göre, bu ilçeler arasında toplam 7.304 nüfusu ile en az nüfusa sahip ilçesi Adalar ve toplam 746.650 nüfusu ile en fazla nüfusa sahip ilçesidir.

Silivri İlçesi



Silivri 41 derece 03 kuzey paraleli ve 28 derece 20 doğu meridyenlerinin birleştiği noktada, İstanbul iline bağlı ve il merkezinin 67 km batısında, Marmara Denizi sahilinde konumlanmıştır. İlçe tarım arazileriyle birlikte 860 km² yüzölçümüne sahiptir. Doğusunda Büyükçekmece, kuzeyinde Çatalca, batısında Çorlu ve Marmara Ereğlisi ilçeleri ve güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

Silivri merkez ilçe belediyesi ve 22.03.2008 tarihli ve 26824 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5747

Sayı Kanun’a göre belediye tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalle haline gelen 7 belde ile beraber toplam 22 mahalle muhtarlığı ve 13 köy muhtarlığı bulunmaktadır. Mahalle olan belde belediyeleri Selimpaşa, Değirmenköy, Kavaklı, Gümüşyaka, Çanta, Ortaköy ve Büyükçavuşludur. Silivri’ye bağlı 13 köy ise şunlardır: Akören, Bekirli, Beyciler, Büyüksinekli, Çeltik, Danamandıra, Fener, Küçüksinekli, Kurfalı, Sayalar, Seymen, Çayırdere, Büyükkılıçlı.

2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 155.923 kişidir.

Silivri’nin esas durumu ağaçsız bir yapı olup, hakim görünüş steptir. Step, az değişen ve tek dize halinde görünen bir örtü bölgeyi kaplar. Kuzeyde dağ köylerine doğru çıkıldıkça yükseklik ve rutubetin daha elverişli şartlarda olması nedeniyle orman başlar. Bugün görünen şekil, genel olarak gövdeli ağaç ve yer yer çalılıklardan ibarettir.

Silivri de ormanlık alan 27.453 hektardır.

Silivri önemli karayollarının üzerinde bulunmanın yanında Türkiye’nin en büyük ticaret ve sanayi merkezlerinin girişinde olmanın avantajına sahiptir. Çevredeki büyük yerleşim ve sanayi merkezlerine modern otoyollarla bağlantılıdır.

Demiryolu ve denizyolu ulaşımından yeterince yararlanmamasına karşın, Silivri gelecekte bu üstünlüklerinden yararlanabilecek önemli bir merkez olma konumundadır.

Bu coğrafi konum Silivri'ye ayrıcalık yaratmaktadır. Sirkeci-Çerkezköy demiryolu hattı üzerinden Silivri'nin Kurfalı, Çayırdere ve K. Sinekli köylerinde bulunan üç istasyon İstanbul ve Edirne yönüne yük ve yolcu ulaşımı sağlamaktadır.

Silivri Türkiye'de karayolu, demiryolu ve denizyolu alt yapısından yararlanabilecek ulaşım ağına sahip ender merkezlerden birisi konumundadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan E-5 ve TEM (E-6) karayollarının üzerinde bulunması yanında Türkiye'nin en büyük ticaret merkezi İstanbul ve Kocaeli yarımadasının giriş noktası olma avantajlarına sahiptir.

Silivri'nin tüm yerleşim alanlarına ve yazlık sitelerine anayol bağlantıları asfalttır. Köyler birden fazla güzergah ile Silivri merkezine, kasabalarına ve komşu ilçe ile köylere bağlanmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- ❑ Ulaşım kolaylığı,
- ❑ Tamamlanmış altyapıya sahip olması,
- ❑ Teknik altyapı,
- ❑ Mimari estetik,
- ❑ Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- ❑ Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- ❑ Sosyal aktiviteler,

Olumsuz etken:

- ❑ Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 3. katında yer alan 170 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 215.000,- talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.265,-TL)
İlgilisi / Avrupa Emlak: 0 212 731 61 03
2. Taşınmazla aynı projede bir bloğun 3. katında konumlu 166 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 223.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.345,-TL)
İlgilisi / Tüm-Ko Gayrimenkul: 0 535 961 65 55

3. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 5. normal katında yer alan 114 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daireden 140.526,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 72.000,-TL peşin kalan kısmını 1.458,-TL x 47 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.235,-TL)
İlgilisi / Remax Selin: 0 535 834 08 52
4. Taşınmazla aynı projede bir bloğun konumlu 165 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 220.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.335,-TL)
İlgilisi / Avrupa Emlak: 0 212 731 61 03

Not: Yukarıda yer alan 3 no'lu emsal taksitli satışları olup peşin satışlarda daha düşük fiyatlar söz konusu olabileceği emlak pazarlama firması ile yapılan görüşmede öğrenilmiştir. Ayrıca proje bünyesinde yer alan emsal taşınmazların yüksek fiyatlarda seyrettiği görüş ve kanaatindeyiz.

Bölgede kiralık olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun zemin katında yer alan 165 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daire 700,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,25 TL)
İlgilisi / Butik House: 0 212 505 18 81
2. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 3 katında yer alan 100 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daire 485,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,85 TL)
İlgilisi / Elk Emlak: 0 212 731 28 85
3. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 2. normal katında yer alan 160 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daire 600,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 3,75 TL)
İlgilisi / Avrupa Emlak: 0 212 731 61 03

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların ortalama m² satış değeri 1.295,-TL olarak hesaplanmıştır. 3 no'lu emsal bir kısmı peşin kalan kısmı taksitli satılmaktadır. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgi de dikkate alınmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; 1.295,-TL x 0,90 (pazarlık payı düzeltilmesi) x 0,80 (konum ve daire tipi düzeltilmesi) = 930,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Silivri Selimpaşa Konutlarındaki ortalama aylık m² kira değeri 4,30 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin de 3,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
675 / 1	1(A1)	5. Kat	28	196,93	B-K-D	185.000	690

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme 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.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,55'dir (*). (yaklaşık 264 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümün aylık toplam geliri 690,-TL olarak hesaplanır,

690,-TL x 12 ay = 8.280,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,55 = 8.280,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **182.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın da konumlu olduğu bölgedeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin 264 ay gibi bir sürede kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmaz için kapital oranı (264 ay / 12 = 22 yıl; 1/22 yıl=) % 4,55 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	185.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	182.000,- TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fazla fark olmadığı görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payı dahil toplam pazar değeri **185.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

1.

Talep Tarihi	: 27 Şubat 2012
Ekspertiz Tarihi	: 28 Şubat 2012
Rapor Tarihi	: 03 Mart 2012
Rapor No	: 031 - 2012/178
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 61.800.000,- TL (454 adet bağımsız bölüm için)

2.

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi : 12 Ekim 2012
Rapor Tarihi : 19 Kasım 2012
Rapor No : 031 - 2012/1755
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri : 103.308.500,-TL (805 adet bağımsız bölüm için)

2.

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi : 12 Ekim 2012
Rapor Tarihi : 19 Kasım 2012
Rapor No : 031 - 2012/1755
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri : 103.308.500,-TL (805 adet bağımsız bölüm için)

3.

Talep Tarihi : 21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi : 25 Mart 2013
Rapor Tarihi : 02 Nisan 2013
Rapor No : 031 - 2013/1493
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri : 101.043.100,-TL (786 adet bağımsız bölüm için)

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

185.000,-TL (Yüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(185.000,-TL ÷ 2,0780 TL/USD (*) = **89.030,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0780 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 186.850,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Mayıs 2014

(Ekspertiz tarihi: 07 Mayıs 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri