

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Büyükçekmece / İSTANBUL
(Kentplus Mimarsinan
195 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 Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 28 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 04 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1486
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Batıköy Mahallesi, Mustafa Kemal Bulvarı, Belen Sokak, Kentplus Mimarsinan Sitesi, 195 adet bağımsız bölüm, 3568 parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel Mimarsinan - Büyükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, 3568 parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel, 195 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 195 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejanti: Konut + Ticaret Emsal (E): 2,00 ve Bina yüksekliği (h _{max}): 30,50 m
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 195 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	49.431.000,-TL	27.533.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	14
4.4.2	Belediye İncelemesi	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	15
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU KENTPLUS MİMARŞİNAN SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	16
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	24
6.2	BÖLGE ANALİZİ	25
6.3	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	30
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	31
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	32
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	33

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Kentplus Evleri Mimarsinan – 195 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 04 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, 3568 parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel, 195 adet bağımsız bölüm,
MEVCUT KULLANIM	: Bağımsız bölümler mesken olarak kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	: Konut + Ticaret Alanı Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 49.431.000,-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 problemleri 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-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin 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 gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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:

- Raporla sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
KÖYÜ	: Mimarsinan
PAFTA NO	: ---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Yapılan incelemelerde değerlemeye konu satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 195 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

(**)Taşınmazlar 29.05.2007 tarih ve 11710 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiştir.

ADA NO	---					
PARSEL NO	3568					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme Karkas Apartmanlar					
ARSA ALANI	11.318,49 m ²					
SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	67/11318	B1	1	ZEMİN	13340	16.06.2006
2	67/11318	B1	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
3	67/11318	B1	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
4	67/11318	B1	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
5	66/11318	B1	5	1. KAT	13340	16.06.2006
6	66/11318	B1	6	1. KAT	13340	16.06.2006
7	66/11318	B1	7	1. KAT	13340	16.06.2006
8	66/11318	B1	8	1. KAT	13340	16.06.2006
9	66/11318	B1	9	2. KAT	13340	16.06.2006
10	66/11318	B1	11	2. KAT	13340	16.06.2006
11	66/11318	B1	12	2. KAT	13340	16.06.2006
12	66/11318	B1	13	3. KAT	13340	16.06.2006
13	66/11318	B1	15	3. KAT	13340	16.06.2006
14	66/11318	B1	16	3. KAT	13340	16.06.2006
15	66/11318	B1	17	4. KAT	13340	16.06.2006
16	66/11318	B1	19	4. KAT	13340	16.06.2006
17	66/11318	B1	20	4. KAT	13340	16.06.2006
18	66/11318	B1	21	5. KAT	13340	16.06.2006
19	66/11318	B1	23	5. KAT	13340	16.06.2006
20	66/11318	B1	24	5. KAT	13340	16.06.2006
21	66/11318	B1	25	6. KAT	13340	16.06.2006
22	66/11318	B1	27	6. KAT	13340	16.06.2006
23	66/11318	B1	28	6. KAT	13340	16.06.2006
24	66/11318	B1	29	7. KAT	13340	16.06.2006
25	66/11318	B1	31	7. KAT	13340	16.06.2006
26	66/11318	B1	32	7. KAT	13340	16.06.2006

27	66/11318	B1	33	8. KAT	13340	16.06.2006
28	66/11318	B1	35	8. KAT	13340	16.06.2006
29	66/11318	B1	36	8. KAT	13340	16.06.2006
30	66/11318	B1	37	9. KAT	13340	16.06.2006
31	66/11318	B1	39	9. KAT	13340	16.06.2006
32	66/11318	B1	40	9. KAT	13340	16.06.2006
33	67/11318	B2	1	ZEMİN	13340	16.06.2006
34	67/11318	B2	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
35	67/11318	B2	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
36	67/11318	B2	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
37	66/11318	B2	5	1. KAT	13340	16.06.2006
38	66/11318	B2	6	1. KAT	13340	16.06.2006
39	66/11318	B2	7	1. KAT	13340	16.06.2006
40	66/11318	B2	8	1. KAT	13340	16.06.2006
41	66/11318	B2	9	2. KAT	13340	16.06.2006
42	66/11318	B2	10	2. KAT	13340	16.06.2006
43	66/11318	B2	11	2. KAT	13340	16.06.2006
44	66/11318	B2	12	2. KAT	13340	16.06.2006
45	66/11318	B2	13	3. KAT	13340	16.06.2006
46	66/11318	B2	14	3. KAT	13340	16.06.2006
47	66/11318	B2	15	3. KAT	13340	16.06.2006
48	66/11318	B2	16	3. KAT	13340	16.06.2006
49	66/11318	B2	17	4. KAT	13340	16.06.2006
50	66/11318	B2	18	4. KAT	13340	16.06.2006
51	66/11318	B2	19	4. KAT	13340	16.06.2006
52	66/11318	B2	20	4. KAT	13340	16.06.2006
53	66/11318	B2	21	5. KAT	13340	16.06.2006
54	66/11318	B2	22	5. KAT	13340	16.06.2006
55	66/11318	B2	23	5. KAT	13340	16.06.2006
56	66/11318	B2	24	5. KAT	13340	16.06.2006
57	66/11318	B2	26	6. KAT	13340	16.06.2006
58	66/11318	B2	27	6. KAT	13340	16.06.2006
59	66/11318	B2	29	7. KAT	13340	16.06.2006
60	66/11318	B2	30	7. KAT	13340	16.06.2006
61	66/11318	B2	31	7. KAT	13340	16.06.2006
62	66/11318	B2	32	7. KAT	13340	16.06.2006
63	66/11318	B2	34	8. KAT	13340	16.06.2006
64	66/11318	B2	35	8. KAT	13340	16.06.2006
65	66/11318	B2	36	8. KAT	13340	16.06.2006
66	66/11318	B2	37	9. KAT	13340	16.06.2006
67	66/11318	B2	38	9. KAT	13340	16.06.2006
68	66/11318	B2	39	9. KAT	13340	16.06.2006
69	66/11318	B2	40	9. KAT	13340	16.06.2006
70	67/11318	B3	1	ZEMİN	13340	16.06.2006
71	67/11318	B3	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
72	67/11318	B3	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
73	67/11318	B3	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
74	66/11318	B3	5	1. KAT	13340	16.06.2006
75	66/11318	B3	6	1. KAT	13340	16.06.2006
76	66/11318	B3	7	1. KAT	13340	16.06.2006
77	66/11318	B3	8	1. KAT	13340	16.06.2006
78	66/11318	B3	9	2. KAT	13340	16.06.2006
79	66/11318	B3	10	2. KAT	13340	16.06.2006

80	66/11318	B3	11	2. KAT	13340	16.06.2006
81	66/11318	B3	12	2. KAT	13340	16.06.2006
82	66/11318	B3	13	3. KAT	13340	16.06.2006
83	66/11318	B3	14	3. KAT	13340	16.06.2006
84	66/11318	B3	15	3. KAT	13340	16.06.2006
85	66/11318	B3	16	3. KAT	13340	16.06.2006
86	66/11318	B3	17	4. KAT	13340	16.06.2006
87	66/11318	B3	18	4. KAT	13340	16.06.2006
88	66/11318	B3	19	4. KAT	13340	16.06.2006
89	66/11318	B3	20	4. KAT	13340	16.06.2006
90	66/11318	B3	21	5. KAT	13340	16.06.2006
91	66/11318	B3	22	5. KAT	13340	16.06.2006
92	66/11318	B3	23	5. KAT	13340	16.06.2006
93	66/11318	B3	24	5. KAT	13340	16.06.2006
94	66/11318	B3	25	6. KAT	13340	16.06.2006
95	66/11318	B3	27	6. KAT	13340	16.06.2006
96	66/11318	B3	28	6. KAT	13340	16.06.2006
97	66/11318	B3	29	7. KAT	13340	16.06.2006
98	66/11318	B3	30	7. KAT	13340	16.06.2006
99	66/11318	B3	31	7. KAT	13340	16.06.2006
100	66/11318	B3	32	7. KAT	13340	16.06.2006
101	66/11318	B3	33	8. KAT	13340	16.06.2006
102	66/11318	B3	34	8. KAT	13340	16.06.2006
103	66/11318	B3	35	8. KAT	13340	16.06.2006
104	66/11318	B3	36	8. KAT	13340	16.06.2006
105	66/11318	B3	37	9. KAT	13340	16.06.2006
106	66/11318	B3	38	9. KAT	13340	16.06.2006
107	66/11318	B3	39	9. KAT	13340	16.06.2006
108	66/11318	B3	40	9. KAT	13340	16.06.2006

ADA NO	515					
PARSEL NO	1					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme Karkas Apartmanlar					
ARSA ALANI	10.125,87 m ²					
SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
109	30/10125	C3	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
110	32/10125	C3	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
111	32/10125	C3	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
112	30/10125	C3	8	1. KAT	13340	16.06.2006
113	32/10125	C3	9	1. KAT	13340	16.06.2006
114	32/10125	C3	10	1. KAT	13340	16.06.2006
115	30/10125	C3	14	2. KAT	13340	16.06.2006
116	30/10125	C3	38	6. KAT	13340	16.06.2006
117	32/10125	C3	39	6. KAT	13340	16.06.2006
118	32/10125	C3	40	6. KAT	13340	16.06.2006
119	30/10125	C3	44	7. KAT	13340	16.06.2006
120	32/10125	C3	45	7. KAT	13340	16.06.2006
121	30/10125	C3	50	8. KAT	13340	16.06.2006
122	32/10125	C3	51	8. KAT	13340	16.06.2006
123	30/10125	C3	56	9. KAT	13340	16.06.2006
124	32/10125	C3	57	9. KAT	13340	16.06.2006

ADA NO	516					
PARSEL NO	1					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme Karkas Apartmanlar					
ARSA ALANI	19.971,35 m ²					
125	67/19971	B4	1	ZEMİN	13340	16.06.2006
126	67/19971	B4	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
127	67/19971	B4	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
128	67/19971	B4	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
129	66/19971	B4	5	1. KAT	13340	16.06.2006
130	66/19971	B4	6	1. KAT	13340	16.06.2006
131	66/19971	B4	7	1. KAT	13340	16.06.2006
132	66/19971	B4	8	1. KAT	13340	16.06.2006
133	66/19971	B4	9	2. KAT	13340	16.06.2006
134	66/19971	B4	10	2. KAT	13340	16.06.2006
135	66/19971	B4	11	2. KAT	13340	16.06.2006
136	66/19971	B4	12	2. KAT	13340	16.06.2006
137	66/19971	B4	13	3. KAT	13340	16.06.2006
138	66/19971	B4	14	3. KAT	13340	16.06.2006
139	66/19971	B4	15	3. KAT	13340	16.06.2006
140	66/19971	B4	16	3. KAT	13340	16.06.2006
141	66/19971	B4	18	4. KAT	13340	16.06.2006
142	66/19971	B4	19	4. KAT	13340	16.06.2006
143	66/19971	B4	20	4. KAT	13340	16.06.2006
144	66/19971	B4	21	5. KAT	13340	16.06.2006
145	66/19971	B4	22	5. KAT	13340	16.06.2006
146	66/19971	B4	23	5. KAT	13340	16.06.2006
147	66/19971	B4	24	5. KAT	13340	16.06.2006
148	66/19971	B4	25	6. KAT	13340	16.06.2006
149	66/19971	B4	26	6. KAT	13340	16.06.2006
150	66/19971	B4	27	6. KAT	13340	16.06.2006
151	66/19971	B4	28	6. KAT	13340	16.06.2006
152	66/19971	B4	29	7. KAT	13340	16.06.2006
153	66/19971	B4	31	7. KAT	13340	16.06.2006
154	66/19971	B4	32	7. KAT	13340	16.06.2006
155	66/19971	B4	33	8. KAT	13340	16.06.2006
156	66/19971	B4	35	8. KAT	13340	16.06.2006
157	66/19971	B4	36	8. KAT	13340	16.06.2006
158	66/19971	B4	37	9. KAT	13340	16.06.2006
159	66/19971	B4	38	9. KAT	13340	16.06.2006
160	66/19971	B4	39	9. KAT	13340	16.06.2006
161	66/19971	B4	40	9. KAT	13340	16.06.2006
162	67/19971	B5	1	ZEMİN	13340	16.06.2006
163	67/19971	B5	2	ZEMİN	13340	16.06.2006
164	67/19971	B5	3	ZEMİN	13340	16.06.2006
165	67/19971	B5	4	ZEMİN	13340	16.06.2006
166	66/19971	B5	5	1. KAT	13340	16.06.2006
167	66/19971	B5	7	1. KAT	13340	16.06.2006
168	66/19971	B5	8	1. KAT	13340	16.06.2006
169	66/19971	B5	9	2. KAT	13340	16.06.2006
170	66/19971	B5	11	2. KAT	13340	16.06.2006
171	66/19971	B5	13	3. KAT	13340	16.06.2006
172	66/19971	B5	14	3. KAT	13340	16.06.2006

173	66/19971	B5	15	3. KAT	13340	16.06.2006
174	66/19971	B5	16	3. KAT	13340	16.06.2006
175	66/19971	B5	17	4. KAT	13340	16.06.2006
176	66/19971	B5	18	4. KAT	13340	16.06.2006
177	66/19971	B5	19	4. KAT	13340	16.06.2006
178	66/19971	B5	20	4. KAT	13340	16.06.2006
179	66/19971	B5	21	5. KAT	13340	16.06.2006
180	66/19971	B5	22	5. KAT	13340	16.06.2006
181	66/19971	B5	23	5. KAT	13340	16.06.2006
182	66/19971	B5	24	5. KAT	13340	16.06.2006
183	66/19971	B5	25	6. KAT	13340	16.06.2006
184	66/19971	B5	26	6. KAT	13340	16.06.2006
185	66/19971	B5	27	6. KAT	13340	16.06.2006
186	66/19971	B5	28	6. KAT	13340	16.06.2006
187	66/19971	B5	29	7. KAT	13340	16.06.2006
188	66/19971	B5	31	7. KAT	13340	16.06.2006
189	66/19971	B5	32	7. KAT	13340	16.06.2006
190	66/19971	B5	33	8. KAT	13340	16.06.2006
191	66/19971	B5	35	8. KAT	13340	16.06.2006
192	66/19971	B5	36	8. KAT	13340	16.06.2006
193	66/19971	B5	37	9. KAT	13340	16.06.2006
194	66/19971	B5	38	9. KAT	13340	16.06.2006
195	66/19971	B5	40	9. KAT	13340	16.06.2006

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Serhler Bölümü:

516 ada B4 ve B5 Blok bünyesinde yer alan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki şerh bulunmaktadır.

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığına kira şerhi. (27.06.2007 tarih ve 14144 yevmiye no ile)

3568 parsel, B2 Blok 23 no'lu bağımsız bölüm, 515 ada 1 parsel C3 Blok, 4 no'lu bağımsız bölüm, 516 ada B5 Blok 23 no'lu bağımsız bölüm üzerinde müşterek olarak aşağıdaki şerh bulunmaktadır.

- Büyükçekmece 3. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2011/9310 Esas sayılı yazısına istinaden 1.015,75 TL tutarında borç için icrai haciz şerhi. Alacaklı: Kent Plus Toplu Yapı Yönetimi. (13.09.2012 tarih ve 17549 yevmiye no ile)

3568 parsel B1, B2 ve B3 Blok, 515 ada 1 parsel C3 Blok, 516 ada B4 ve B5 Blok bünyesinde yer alan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 16.06.2006 tarihli. (16.06.2006 tarih ve 13340 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 22.08.2010 tarihli. (12.11.2010 tarih ve 20839 yevmiye no ile)

Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) Söz konusu kira şerhi BEDAŞ Kurumu'nun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

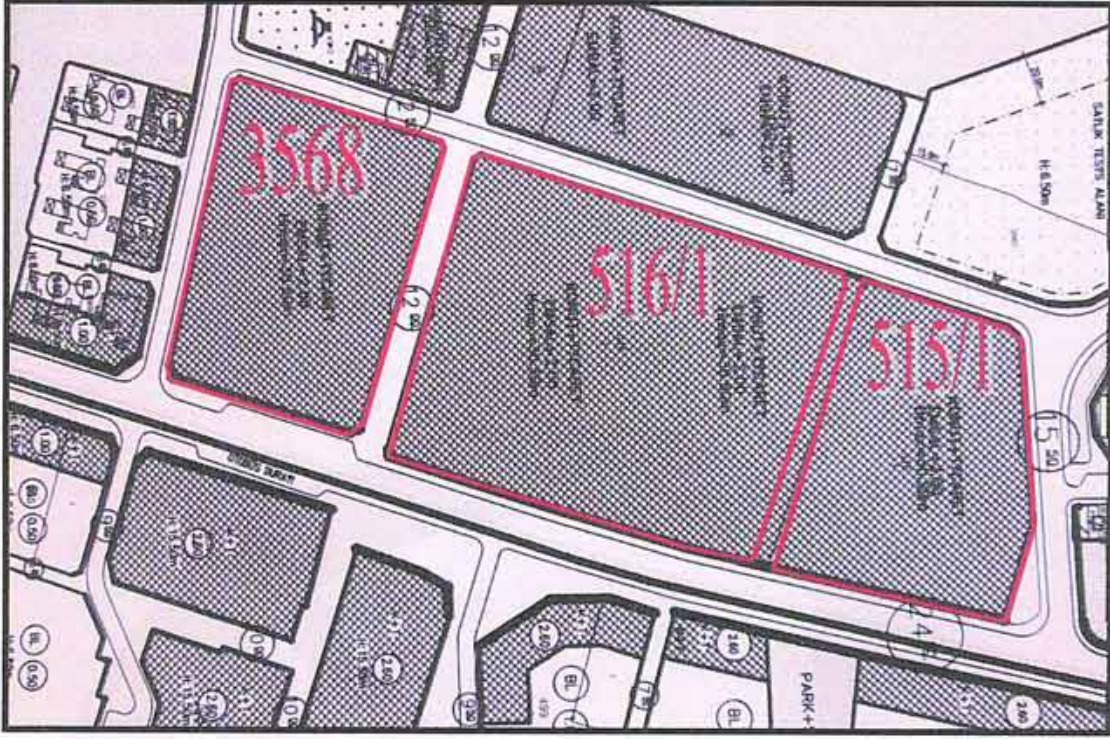
Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 3568 parsel ile 515 ada 1 ve 2 parsellerin 12.11.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Batıköy Toplu Konut Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E)(*)** : 2,00
- **Bina yüksekliği (h_{max})** : 30,50 m

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar 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.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parseller üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO
B1	25.11.2005	2502430	14.05.2007	2700255
B2	25.11.2005	2502430	14.05.2007	2700255
B3	25.11.2005	2502430	14.05.2007	2700255
B4	25.11.2005	2502428	09.05.2007	2700251
B5	25.11.2005	2502428	09.05.2007	2700251
C3	25.11.2005	2502451	04.05.2007	2700249

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri de mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO 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

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Sırtı, Batıköy Mahallesi, Mustafa Kemal Bulvarı, Belen Sokak üzerindeki Kentplus Mimarsinan Sitesi bünyesinde yer alan 3568 parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parseldeki B1, B2, B3, B4, B5 ve C3 Bloklarda konumlu 195 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlu olduğu Kentplus Mimarsinan Sitesi, Kumburgaz – Büyükçekmece istikametinde devam eden D100 (E-5) Karayolu'na sağ taraftan bağlantılı olan ve Batıköy Toplu Konut Alanı'na doğru giden Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yaklaşık 1,40 km sonra sağ tarafta konumlanmıştır.

Hali hazırda taşınmazların satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

Yakın çevrede Emlak Konut Mimarsinan Lisesi, Makro Çarşı ve Fazlı Ört Çocuk Parkı ile Emlak Bankası Konutları ve Marine Park Sitesi, Diamond Hill Sitesi, Çarmıklı Mimarsinan Konakları, Defne 1 Sitesi gibi konut projeleri yer almaktadır. Sahil kesiminde villa siteleri yer almaktadır.

Taşınmazlar; sahile 500 m, D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 1,40 m, Büyükçekmece'ye 5,60 km, Avcılar'a ise yaklaşık 20 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Büyükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU KENTPLUS MİMARŞİNAN SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Kentplus Mimarsinan Evleri
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	2005
BİTİŞ TARİHİ	Mayıs 2007
PARSEL SAYISI	3 adet
TOPLAM ARSA ALANI	41.415,71 m ²
TOPLAM KONUT SAYISI	660 (projede 6 adet de ticari ünite yer almaktadır)
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	A Blok – 8 adet (Konut bloğu) B Blok – 8 adet (Konut bloğu) C Blok – 3 adet (Konut bloğu) D Blok – 2 adet (Ticaret bloğu) Toplam – 21 adet
AKTİVİTELER	Açık yüzme havuzu ve sosyal tesis
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Diş cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Teras tipi
OTOPARK	Mevcut

AÇIKLAMALAR

- o Kentplus Mimarsinan Sitesi 3568 no'lu parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır.
- o Proje bünyesinde 19 adet konut bloğu, 2 adet de ticari blok yer almaktadır.
- o Konutların genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
/ 3568	A1	10	20
	A2	10	20
	B1	10	40
	B2	10	40
	B3	10	40
516 / 1	A3	10	20
	A4	10	20
	A5	10	20
	A6	10	20
	B4	10	40
	B5	10	40
	B6	10	40
	B7	10	40
515 / 1	B8	10	40
	A7	10	20
	A8	10	20
	C1	10	60
	C2	10	60
	C3	10	60
TOPLAM			660

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	BLOKTAKİ DAİRE ADEDİ	TOPLAM
A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8	4+1	169,86 - 173,65	20	160
B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B8	3+1	139,37 - 141,52	40	320
C1 - C2 - C3	1+1	60,52 - 65,36	40	180
	2+1	105,65 - 107,33	20	
TOPLAM				660

- o Kentplus Mimarsinan Sitesi, orta - üst gelir grubu esas alınarak geliştirilmiştir.
- o Proje üç adet parsel üzerinde yer almaktadır.
- o Proje bünyesinde 660 adet konut, 6 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavan üzeri su bazlı boyalıdır.
- o Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır.
- o Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Vitrifiye tamdır.
- o Dış kapılar çelik, iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Ayrıca site içerisinde açık spor sahası, açık yüzme havuzu, çocuk oyun parkları ve yürüyüş yolları mevcuttur.
- o Rapor konusu 196 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	B1	1	ZEMİN	3+1	D-G	141,52	110,98
2	B1	2	ZEMİN	3+1	G-B	141,52	110,98
3	B1	3	ZEMİN	3+1	B-K	141,52	110,98
4	B1	4	ZEMİN	3+1	K-D	141,52	110,98
5	B1	5	1. KAT	3+1	D-G	139,5	110,98

6	B1	6	1. KAT	3+1	G-B	139,5	110,98
7	B1	7	1. KAT	3+1	B-K	139,5	110,98
8	B1	8	1. KAT	3+1	K-D	139,5	110,98
9	B1	9	2. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
10	B1	11	2. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
11	B1	12	2. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
12	B1	13	3. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
13	B1	15	3. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
14	B1	16	3. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
15	B1	17	4. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
16	B1	19	4. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
17	B1	20	4. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
18	B1	21	5. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
19	B1	23	5. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
20	B1	24	5. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
21	B1	25	6. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
22	B1	27	6. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
23	B1	28	6. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
24	B1	29	7. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
25	B1	31	7. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
26	B1	32	7. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
27	B1	33	8. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
28	B1	35	8. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
29	B1	36	8. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
30	B1	37	9. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
31	B1	39	9. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
32	B1	40	9. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
33	B2	1	ZEMİN	3+1	G-B	141,52	110,98
34	B2	2	ZEMİN	3+1	B-K	141,52	110,98
35	B2	3	ZEMİN	3+1	K-D	141,52	110,98
36	B2	4	ZEMİN	3+1	D-G	141,52	110,98
37	B2	5	1. KAT	3+1	G-B	139,5	110,98
38	B2	6	1. KAT	3+1	B-K	139,5	110,98
39	B2	7	1. KAT	3+1	K-D	139,5	110,98
40	B2	8	1. KAT	3+1	D-G	139,5	110,98
41	B2	9	2. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
42	B2	10	2. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
43	B2	11	2. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
44	B2	12	2. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
45	B2	13	3. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
46	B2	14	3. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
47	B2	15	3. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
48	B2	16	3. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24

49	B2	17	4. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
50	B2	18	4. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
51	B2	19	4. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
52	B2	20	4. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
53	B2	21	5. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
54	B2	22	5. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
55	B2	23	5. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
56	B2	24	5. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
57	B2	26	6. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
58	B2	27	6. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
59	B2	29	7. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
60	B2	30	7. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
61	B2	31	7. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
62	B2	32	7. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
63	B2	34	8. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
64	B2	35	8. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
65	B2	36	8. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
66	B2	37	9. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
67	B2	38	9. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
68	B2	39	9. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
69	B2	40	9. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
70	B3	1	ZEMİN	3+1	B-K	141,52	110,98
71	B3	2	ZEMİN	3+1	K-D	141,52	110,98
72	B3	3	ZEMİN	3+1	D-G	141,52	110,98
73	B3	4	ZEMİN	3+1	G-B	141,52	110,98
74	B3	5	1. KAT	3+1	B-K	139,5	110,98
75	B3	6	1. KAT	3+1	K-D	139,5	110,98
76	B3	7	1. KAT	3+1	D-G	139,5	110,98
77	B3	8	1. KAT	3+1	G-B	139,5	110,98
78	B3	9	2. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
79	B3	10	2. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
80	B3	11	2. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
81	B3	12	2. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
82	B3	13	3. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
83	B3	14	3. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
84	B3	15	3. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
85	B3	16	3. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
86	B3	17	4. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
87	B3	18	4. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
88	B3	19	4. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
89	B3	20	4. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
90	B3	21	5. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
91	B3	22	5. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98

92	B3	23	5. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
93	B3	24	5. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
94	B3	25	6. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
95	B3	27	6. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
96	B3	28	6. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
97	B3	29	7. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
98	B3	30	7. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
99	B3	31	7. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
100	B3	32	7. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
101	B3	33	8. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
102	B3	34	8. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
103	B3	35	8. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
104	B3	36	8. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
105	B3	37	9. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
106	B3	38	9. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
107	B3	39	9. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
108	B3	40	9. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
109	C3	2	ZEMİN	1+1	K	61,67	45,38
110	C3	3	ZEMİN	1+1	K-D	65,36	47,86
111	C3	4	ZEMİN	1+1	D-G	65,36	47,86
112	C3	8	1. KAT	1+1	K	60,52	45,38
113	C3	9	1. KAT	1+1	K-D	64,21	47,86
114	C3	10	1. KAT	1+1	D-G	64,21	47,86
115	C3	14	2. KAT	1+1	K	61,32	45,7
116	C3	38	6. KAT	1+1	K	60,52	45,38
117	C3	39	6. KAT	1+1	K-D	64,21	47,86
118	C3	40	6. KAT	1+1	D-G	64,21	47,86
119	C3	44	7. KAT	1+1	K	60,52	45,38
120	C3	45	7. KAT	1+1	K-D	64,21	47,86
121	C3	50	8. KAT	1+1	K	61,32	45,7
122	C3	51	8. KAT	1+1	K-D	64,61	47,86
123	C3	56	9. KAT	1+1	K	61,32	45,7
124	C3	57	9. KAT	1+1	K-D	64,61	47,86
125	B4	1	ZEMİN	3+1	D-G	141,52	110,98
126	B4	2	ZEMİN	3+1	G-B	141,52	110,98
127	B4	3	ZEMİN	3+1	B-K	141,52	110,98
128	B4	4	ZEMİN	3+1	K-D	141,52	110,98
129	B4	5	1. KAT	3+1	D-G	139,5	110,98
130	B4	6	1. KAT	3+1	G-B	139,5	110,98
131	B4	7	1. KAT	3+1	B-K	139,5	110,98
132	B4	8	1. KAT	3+1	K-D	139,5	110,98
133	B4	9	2. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
134	B4	10	2. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24

135	B4	11	2. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
136	B4	12	2. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
137	B4	13	3. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
138	B4	14	3. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
139	B4	15	3. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
140	B4	16	3. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
141	B4	18	4. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
142	B4	19	4. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
143	B4	20	4. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
144	B4	21	5. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
145	B4	22	5. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
146	B4	23	5. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
147	B4	24	5. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
148	B4	25	6. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
149	B4	26	6. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
150	B4	27	6. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
151	B4	28	6. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
152	B4	29	7. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
153	B4	31	7. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
154	B4	32	7. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
155	B4	33	8. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
156	B4	35	8. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
157	B4	36	8. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
158	B4	37	9. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
159	B4	38	9. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
160	B4	39	9. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
161	B4	40	9. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
162	B5	1	ZEMİN	3+1	G-B	141,52	110,98
163	B5	2	ZEMİN	3+1	B-K	141,52	110,98
164	B5	3	ZEMİN	3+1	K-D	141,52	110,98
165	B5	4	ZEMİN	3+1	D-G	141,52	110,98
166	B5	5	1. KAT	3+1	G-B	139,5	110,98
167	B5	7	1. KAT	3+1	K-D	139,5	110,98
168	B5	8	1. KAT	3+1	D-G	139,5	110,98
169	B5	9	2. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
170	B5	11	2. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
171	B5	13	3. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
172	B5	14	3. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
173	B5	15	3. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
174	B5	16	3. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
175	B5	17	4. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
176	B5	18	4. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
177	B5	19	4. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24

178	B5	20	4. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
179	B5	21	5. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
180	B5	22	5. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
181	B5	23	5. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
182	B5	24	5. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
183	B5	25	6. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
184	B5	26	6. KAT	3+1	B-K	139,37	110,98
185	B5	27	6. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
186	B5	28	6. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
187	B5	29	7. KAT	3+1	G-B	139,37	110,98
188	B5	31	7. KAT	3+1	K-D	139,37	110,98
189	B5	32	7. KAT	3+1	D-G	139,37	110,98
190	B5	33	8. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
191	B5	35	8. KAT	3+1	K-D	140,79	112,24
192	B5	36	8. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24
193	B5	37	9. KAT	3+1	G-B	140,79	112,24
194	B5	38	9. KAT	3+1	B-K	140,79	112,24
195	B5	40	9. KAT	3+1	D-G	140,79	112,24

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekilleri olan "**konut**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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 sağlanmıştır. 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.

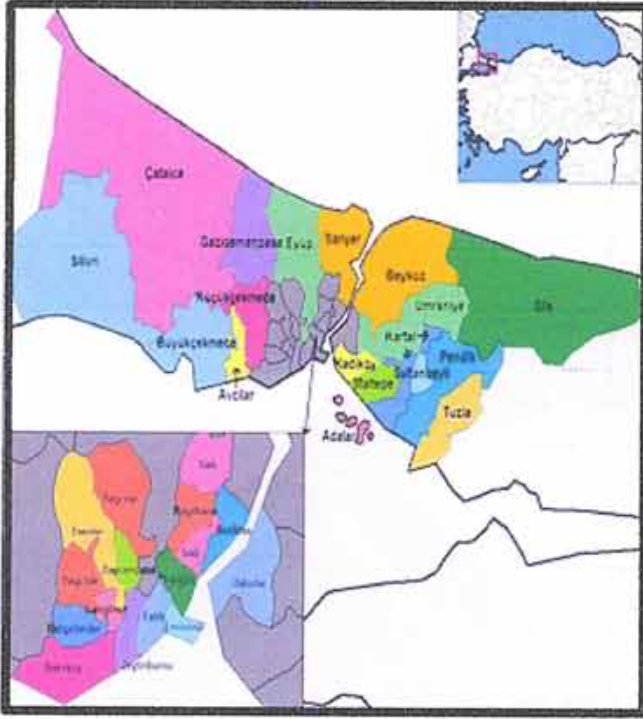
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

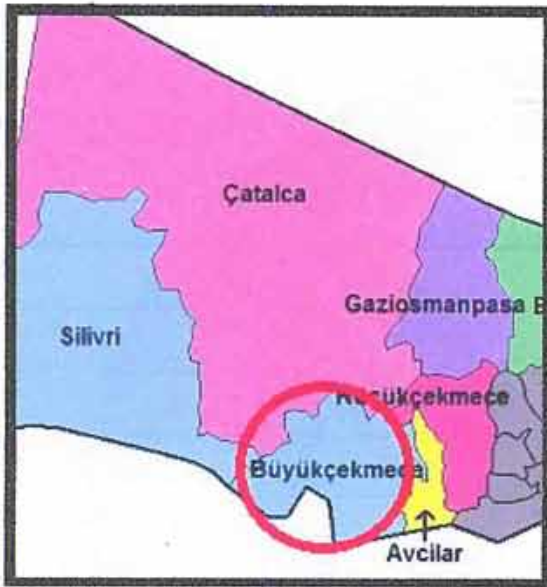
Coğrafi konum olarak, $28^{\circ} 01'$ ve $29^{\circ} 55'$ doğu boylamları ile $41^{\circ} 33'$ ve $40^{\circ} 28'$ kuzey enlemleri arasında bulunmakta olup, 5.313 km^2 'lik yüzölçümü ile 785.347 km^2 'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. Türkiye nüfusu 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1990 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %3,3'tür. 1990-2000 döneminde Türkiye'de artan nüfusun 1/4'ü İstanbul'da konumlanmıştır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2011 yılı verilerine göre İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olup, toplam ülke nüfusunun %18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. 2011 yılında yıllık nüfus artış hızı % 2,7'dir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul'dur. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı: nüfus yoğunluğu)

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, 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.

Büyükçekmece ilçesi



İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur.

2011 yılında yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 192.843 kişidir. 1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan ilçe, bu tarihten itibaren sanayileşmeye başlamıştır. Önceleri İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri iken, artan nüfus ile birlikte Toplu konut çalışmalarının da yoğun olduğu bir bölge haline gelmiştir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Teknik altyapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konutlar

1. Kent Plus Sitesi bünyesindeki konutların satış ofisi tarafından gerçekleştirilen satış fiyatları aşağıda belirtilmiştir.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1 Balkonsuz	61,32	135.000 - 148.500	2.310
1+1 Balkonlu	64,61	139.500 - 153.000	2.265
3+1	140,79	234.000 - 265.500	1.775
4+1	173,36	324.000 - 342.000	1.920

Satış ofisi: 444 20 01

2. Kent Plus Sitesi içerisindeki ikinci el konutların satış fiyatları aşağıda belirtilmiştir.

- Kent Plus Sitesi içerisindeki blokta yer alan 3+1, 145 m² kullanım alanlı daire için 295.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.035,-TL)
İlgilisi / Remax Sinanoba: 0212 863 15 63
- Kent Plus Sitesi içerisindeki blokta yer alan 4+1, 173 m² kullanım alanlı daire için 365.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.110,-TL)
İlgilisi / Eskidji: 0212 864 41 01
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 5. katında yer alan 4+1, 183 m² kullanım alanlı daire için 435.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.375,-TL)
İlgilisi / Yaşar ASLAN: 0216 394 80 31
- Kent Plus Sitesi içerisindeki blokta yer alan 1+1, 70 m² kullanım alanlı daire için 135.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.930,-TL)
İlgilisi / Remax Sinanoba: 0212 863 15 63

- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 6. katında yer alan 3+1, 150 m² kullanım alanlı daire için 300.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.000,-TL)
İlgilisi / Remax Sinanoba Gayrimenkul: 0 533 737 82 33
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 3. katında yer alan 4+1, 160 m² kullanım alanlı ve deniz manzaralı daire için 367.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.295,-TL)
İlgilisi / Fatoş BİROL: 0 530 554 48 00
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 8. katında yer alan 1+1, 70 m² kullanım alanlı daire için 140.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.000,-TL)
İlgilisi / Şenay SARAÇ: 0 535 389 73 20

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin 1.930 - 2.375,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Kent Plus Sitesi içerisindeki ikinci el konutların kiralık fiyatları aşağıda belirtilmiştir.

- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 6. katında yer alan 1+1, 64 m² kullanım alanlı daire için 700,-TL talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 10,94 TL)
İlgilisi / Remax Sinanoba: 0212 863 15 63
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 6. katında yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı daire için 1.100,-TL talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 7,70 TL)
İlgilisi / Arthur & Miller Onur Gayrimenkul: 0 532 685 91 92
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 9. katında yer alan 4+1, 174 m² kullanım alanlı ve deniz manzaralı daire için 1.500,-TL talep edilmektedir.
(aylık m² satış kira değeri ~ 8,60 TL)
İlgilisi / Fatoş BİROL: 0 530 554 48 00
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun 4. katında yer alan 3+1, 145 m² kullanım alanlı daire için 1.100,-TL talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 7,60 TL)
İlgilisi / Remax Sinanoba Gayrimenkul: 0 533 737 82 33
- Kent Plus Sitesi içerisindeki bloğun giriş katında yer alan 4+1, 162 m² kullanım alanlı daire için 1.250,-TL talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 7,70 TL)
İlgilisi / Fatoş BİROL: 0 530 554 48 00

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN 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 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin 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 taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN 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 belirtilen emsallerin ortalama birim m² satış değeri 2.100,-TL mertebesindedir. Bölgede çok sayıda konut projesinin olmasından dolayı satışlar sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değerin 1.900,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 1.900,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Kentplus Mimarsinan Sitesi bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 8,50 TL mertebesindedir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 195 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **49.431.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

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 % 5,40'dır. (yaklaşık 222 ay)

Değerlemeye konu 196 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 222.555,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$222.555,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 2.670.660,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri
denkliğinden hareketle 195 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5,40 = 2.670.660,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri \cong **49.455.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 222 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı ($222 \text{ ay} / 12 = 18,5 \text{ yıl}$; $1/18,5 \text{ yıl} =$) % 5,40 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	49.431.000,-TL
Gelir İndirgeme	49.455.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu 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 195 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **49.711.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 15 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 12 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1748
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	: 50.202.000,-TL (198 adet bağımsız bölüm için)

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir artış yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

49.431.000,-TL (Kırkdokuzmilyondörtüzyotuzbirbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(49.431.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (*) ≅ **27.533.000,-USD**)

(49.431.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (*) ≅ **21.283.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8135 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 49.925.310,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydü görünüşleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Takyidat yazıları
- İmar planı örneği
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri