

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ataşehir / İSTANBUL
(148 adet bağımsız bölüm)



NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME

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	: 29 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 08 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1644
Değerleme Konusu	: Ağaoğlu My World Projesi, 9 farklı parsel üzerinde
Gayrimenkullerin Adresi	: yer alan 148 adet bağımsız bölüm, Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parsel, 3353 ada 1 parsel, 3361 ada 1 parsel, 3357 ada 3 parsel, 3337 ada 3 parsel, 3344 ada 5 parsel, 3342 ada 5 parsel, 3345 ada 4 parsel ve 33338 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı toplam 148 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 148 adet bağımsız bölümden 1 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 147 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 148 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	487.000,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 147 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	124.830.000,-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	125.317.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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.


NOVA TD RAPOR NO: 2013/1644

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	15
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	17
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	21
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	21
4.4.2	Belediye İncelemesi	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	22
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	22
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT DREAMCİTY KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER	23
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	41
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	41
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	41
6.2	BÖLGE ANALİZİ	42
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	44
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	44
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	48
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	48
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	48
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	49
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	49
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	49
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	50
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	51
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	51
9. BÖLÜM	SONUÇ	52

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ağaoğlu My World Projesi bünyesindeki 148 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	08 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parsel, 3353 ada 1 parsel, 3361 ada 1 parsel, 3357 ada 3 parsel, 3337 ada 3 parsel, 3344 ada 5 parsel, 3342 ada 5 parsel, 3345 ada 4 parsel ve 33338 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı toplam 148 adet bağımsız bölüm
MEVCUT DURUM	:	Rapor konusu 88 adet bağımsız bölümden 1 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 147 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	:	Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	125.317.000,-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-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) 5791515
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 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.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1644

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

**ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ**

: 7 bodrum kat + zemin kat+ ara kat (tesisat katı) + 14 normal katlı betonarme karkas işyeri olan bina

ARSA ALANI

: 8.254,67 m²

TAPU TARİHİ

: 21.05.2010

YEVMIYE NO

: 8021

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 16 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Dükkân	1. Bodrum	3	708/24818	382	37803
2	Ofis	Zemin	8	406/24818	382	37808
3	Ofis	Zemin	9	860/24818	382	37809
4	Ofis	1. Kat	13	2780/24818	382	37813
5	Ofis	1. Kat	14	1514/24818	382	37814
6	Ofis	3. Kat	18	210/24818	382	37818
7	Ofis	3. Kat	20	140/24818	382	37820
8	Ofis	4. Kat	22	210/24818	382	37822
9	Ofis	4. Kat	25	80/24818	382	37825
10	Ofis	5. Kat	26	208/24818	382	37826
11	Ofis	5. Kat	27	126/24818	382	37827
12	Ofis	5. Kat	29	78/24818	382	37829
13	Ofis	7. Kat	37	78/24818	383	37837
14	Ofis	9. Kat	43	126/24818	383	37843
15	Ofis	9. Kat	44	138/24818	383	37844
16	Ofis	9. Kat	45	78/24818	383	37845

3339 ada 4 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler
SAHİBİ

: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ

: İstanbul

İLÇESİ

: Ataşehir

KÖYÜ

: Küçükbakkalköy

PAFTA NO

: ---

ADA NO

: 3339

PARSEL NO

: 4

**ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ**

: Otoparkı ve arsası olan 5 bloklu kargir apartmanlar, açık ve kapalı havuz ve dükkânlar (*)

ARSA ALANI

: 27.927,05 m²

**BAĞIMSIZ BÖLÜM
NİTELİĞİ**

: Konut / dubleks konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 46 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	68/72000	C1	zemin	5	27777	254	25093	29.12.2009
2	64/72000	C1	zemin	9	27777	254	25097	29.12.2009
3	68/72000	C1	zemin	10	27777	254	25098	29.12.2009
4	68/72000	C1	1	15	27777	254	25103	29.12.2009
5	92/72000	C1	1	18	27777	254	25106	29.12.2009
6	92/72000	C1	2	28	27777	254	25116	29.12.2009
7	92/72000	C1	3	38	27777	254	25126	29.12.2009
8	64/72000	C1	3	39	27777	254	25127	29.12.2009
9	92/72000	C1	4	48	27777	254	25136	29.12.2009
10	92/72000	C1	5	58	27777	254	25146	29.12.2009
11	92/72000	C1	6	68	27777	254	25156	29.12.2009
12	64/72000	C1	6	69	27777	254	25157	29.12.2009
13	92/72000	C1	7	78	27777	254	25166	29.12.2009
14	64/72000	C1	7	79	27777	254	25167	29.12.2009
15	64/72000	C1	8	89	27777	254	25177	29.12.2009
16	92/72000	C1	9	98	27777	254	25186	29.12.2009
17	92/72000	C1	10	108	27777	255	25196	29.12.2009
18	92/72000	C1	11	118	27777	255	25206	29.12.2009
19	92/72000	C1	12	128	27777	255	25216	29.12.2009
20	92/72000	C1	13	138	27777	255	25226	29.12.2009
21	92/72000	C1	14	148	27777	255	25236	29.12.2009
22	92/72000	C1	15	158	27777	255	25246	29.12.2009
23	92/72000	C1	16	168	27777	255	25256	29.12.2009
24	64/72000	C1	17	174	27777	255	25262	29.12.2009
25	72/72000	C1	17	177	27777	255	25265	29.12.2009
26	64/72000	C1	19	194	27777	255	25282	29.12.2009
27	68/72000	C1	29	295	27777	256	25383	29.12.2009
28	92/72000	C2	Zemin	8	27777	257	25436	29.12.2009
29	64/72000	C2	zemin	9	27777	257	25437	29.12.2009
30	92/72000	C2	Zemin	10	27777	257	25438	29.12.2009
31	68/72000	C2	1	15	27777	257	25443	29.12.2009
32	92/72000	C2	1	18	27777	257	25446	29.12.2009
33	92/72000	C2	1	20	27777	257	25448	29.12.2009
34	92/72000	C2	2	28	27777	257	25456	29.12.2009
35	92/72000	C2	2	30	27777	257	25458	29.12.2009
36	92/72000	C2	16	168	27777	259	25596	29.12.2009
37	68/72000	C2	21	218	27777	259	25646	29.12.2009
38	68/72000	C2	26	262	27777	259	25690	29.12.2009
39	68/72000	C3	20	210	27777	262	25908	29.12.2009
40	64/72000	C4	2	29	27777	262	25937	29.12.2009
41	68/72000	C4	3	33	27777	262	25941	29.12.2009
42	64/72000	C4	3	34	27777	262	25942	29.12.2009
43	64/72000	C4	5	54	27777	262	25962	29.12.2009
44	92/72000	C4	5	60	27777	262	25968	29.12.2009
45	92/72000	C4	10	110	27777	263	26018	29.12.2009
46	92/72000	C4	11	120	27777	263	26028	29.12.2009

3342 ada 5 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ : Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
KÖYÜ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : G22A03A1B
ADA NO : 3342
PARSEL NO : 5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Bahçell, havuzu ve otoparkı olan 6 bloktan oluşan betonarme binalar (**)
ARSA ALANI : 27.764,59 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)
YEVMIYE NO : 27944
TAPU TARİHİ : 31.12.2008

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 7 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	D2 Tipi 1	12	49	80/27764	199	19715
2	D2 Tipi 1	20	81	80/27764	199	19747
3	D2 Tipi 2	6	26	80/27764	200	19788
4	D2 Tipi 2	9	37	80/27764	200	19799
5	D2 Tipi 2	11	45	80/27764	200	19807
6	D2 Tipi 2	14	58	80/27764	200	19820
7	D2 Tipi 2	14	59	80/27764	200	19821

3344 ada 5 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
KÖYÜ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : G22A3A1C
ADA NO : 3344
PARSEL NO : 5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Havuzu otoparkı sosyal tesisi ve arsası olan 4 bloklu kargir apartmanlar

ARSA ALANI : 19.108,87 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)
YEVMIYE NO : 27773
TAPU TARİHİ : 29.12.2009

I. Henüz Satışı Gerçekleşmemiş olan 1 adet bağımsız bölümün tapu kaydı:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	D1 Tipi 1	22	129	50/19022	253	25066

II. Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 39 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	B Tipi 1	Zemin	2	54/19022	250	24714
2	B Tipi 1	1	9	54/19022	250	24721
3	B Tipi 1	3	17	54/19022	250	24729
4	B Tipi 1	5	27	54/19022	250	24739
5	B Tipi 1	6	35	62/19022	250	24747
6	B Tipi 1	8	45	62/19022	250	24757
7	B Tipi 1	11	58	48/19022	250	24770
8	B Tipi 1	12	63	48/19022	250	24775
9	B Tipi 1	13	68	48/19022	250	24780
10	B Tipi 2	3	16	62/19022	251	24803
11	B Tipi 2	4	23	48/19022	251	24810
12	B Tipi 2	5	26	62/19022	251	24813
13	B Tipi 2	10	51	62/19022	251	24838
14	B Tipi 2	10	53	48/19022	251	24840
15	B Tipi 2	13	66	62/19022	251	24853
16	B Tipi 3	Zemin	1	62/19022	251	24863
17	B Tipi 3	1	6	62/19022	251	24868
18	B Tipi 3	4	21	62/19022	251	24883
19	B Tipi 3	6	32	54/19022	251	24894
20	B Tipi 3	7	38	48/19022	252	24900
21	B Tipi 3	8	44	54/19022	252	24906
22	B Tipi 3	9	46	62/19022	252	24908
23	B Tipi 3	10	51	62/19022	252	24913
24	B Tipi 3	11	57	54/19022	252	24919
25	B Tipi 3	11	58	48/19022	252	24920
26	B Tipi 3	11	59	54/19022	252	24921
27	B Tipi 3	11	60	62/19022	252	24922
28	D1 Tipi 1	Zemin	1	50/19022	252	24938
29	D1 Tipi 1	Zemin	2	50/19022	252	24939
30	D1 Tipi 1	3	16	50/19022	252	24953
31	D1 Tipi 1	5	31	26/19022	252	24968
32	D1 Tipi 1	6	35	50/19022	252	24972
33	D1 Tipi 1	6	36	50/19022	252	24973
34	D1 Tipi 1	8	44	50/19022	252	24981
35	D1 Tipi 1	8	45	50/19022	252	24982
36	D1 Tipi 1	9	53	50/19022	252	24990
37	D1 Tipi 1	13	75	50/19022	253	25012
38	D1 Tipi 1	13	77	50/19022	253	25014
39	D1 Tipi 1	16	93	50/19022	253	25030

3345 ada 4 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ : Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
KÖYÜ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : G22A03A1C
ADA NO : 3345
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Bahçeli, havuzu ve otoparkı olan 3 bloktan oluşan betonarme binalar
ARSA ALANI : 20.653,52 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)
YEVMIYE NO : 27955
TAPU TARİHİ : 31.12.2008

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 1 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	B Tipi 2. Blok	1	8	46/20572	202	19987

3353 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ : Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
KÖYÜ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : G22A03A1A
ADA NO : 3353
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Bahçeli havuzu ve otoparkı olan 3 bloktan oluşan betonarme binalar
ARSA ALANI : 9.882,78 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 16 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	124/9882	V1 tip 1	8	17	27940	196	19400	31.12.2008
2	100/9882	V2 tip 1	Zemin	1	27940	196	19409	31.12.2008
3	100/9882	V2 tip 1	Zemin	2	27940	196	19410	31.12.2008
4	100/9882	V2 tip 1	1	3	27940	196	19411	31.12.2008
5	100/9882	V2 tip 1	1	4	27940	196	19412	31.12.2008
6	100/9882	V2 tip 1	2	6	27940	196	19414	31.12.2008
7	100/9882	V2 tip 1	3	8	27940	196	19416	31.12.2008
8	100/9882	V2 tip 1	4	9	27940	196	19417	31.12.2008
9	100/9882	V2 tip 1	4	10	27940	296	29418	31.12.2008
10	100/9882	V2 tip 1	5	12	27940	196	19420	31.12.2008
11	100/9882	V2 tip 1	7	16	27940	196	19424	31.12.2008
12	100/9882	V2 tip 1	8	18	27940	196	19426	31.12.2008
13	100/9882	V2 tip 1	10	22	27940	196	19430	31.12.2008
14	100/9882	V2 tip 1	11	23	27940	196	19431	31.12.2008
15	100/9882	V2 tip 2	6	14	27940	196	19455	31.12.2008
16	100/9882	V2 tip 2	9	20	27940	196	19461	31.12.2008

3357 ada 3 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
KÖYÜ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: G22A03A1C
ADA NO	: 3357
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Havuzu otoparkı sosyal tesisi ve arsası olan 4 bloklu kargir apartmanlar
ARSA ALANI	: 19.001,50 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Konut / dubleks konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 9 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	62/19002	B1	1	10	27779	226	22415	29.12.2009
2	54/19002	B1	7	39	27779	227	22444	29.12.2009
3	102/19002	E2	Zemin + 1	1	27779	226	22356	29.12.2009
4	102/19002	E2	Zemin + 1	4	27779	226	22359	29.12.2009
5	64/19002	E2	2	10	27779	226	22365	29.12.2009
6	64/19002	E2	3	14	27779	226	22369	29.12.2009
7	64/19002	E2	6	26	27779	226	22381	29.12.2009

8	128/19002	E2	12 ve 13	47	27779	226	22402	29.12.2009
9	128/19002	E2	12 ve 13	50	27779	226	22405	29.12.2009

3361 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
KÖYÜ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: G22A03A1C
ADA NO	: 3361
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Havuzu otoparkı sosyal tesisi ve arsası olan 6 blokluk kargir apartmanlar
ARSA ALANI	: 29.231,61 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Konut / dubleks konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 9 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	60/29232	B1	4	25	27774	222	21965	29.12.2009
2	54/29232	B1	24	124	27774	223	22064	29.12.2009
3	54/29232	B2	14	72	27774	224	22137	29.12.2009
4	60/29232	B3	5	30	27774	224	22215	29.12.2009
5	102/29232	E1	Zemin+1	4	27774	220	21818	29.12.2009
6	102/29232	E2	Zemin+1	1	27774	221	21857	29.12.2009
7	64/29232	E2	2	7	27774	221	21863	29.12.2009
8	130/29232	E2	10+11	42	27774	221	21898	29.12.2009
9	130/29232	E3	10 + 11	41	27774	222	21939	29.12.2009
10	130/29232	E3	10+11	42	27774	222	21940	29.12.2009

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Ataşehir 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.

3339 ada 4 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (29.11.2009 tarih ve 27777 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 23.06.2006 tarihli.

3338 ada 4 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 07.04.2010 tarihli.
- Kadıköy Belediyesinin bila tarih ve 958977/985294 sayılı yazılarına istinaden kat malikleri lehine otopark şerhi. (05.10.2008 tarih ve 12241 yevmiye no ile)

3353 ada 1 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.12.2008 tarih ve 27940 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 05.10.2005 tarihli.

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- AYEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 YKR bedelle toplam 98.80 m²'lik kısımda irtifak tesisi. (18.08.2008 tarih ve 17825 yevmiye no ile) (*)

3361 ada 1 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (29.12.2009 tarih ve 27874 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 16.11.2005 tarihli.

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- AYEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 YKR bedelle toplam 161,12 m²'lik kısımda irtifak tesisi. (18.08.2008 tarih ve 17824 yevmiye no ile) (*)

3357 ada 3 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.12.2008 tarih ve 27940 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 05.10.2005 tarihli.

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- AYEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 YKR bedelle toplam 193.80 m²'lik kısımda irtifak tesisi. (18.08.2008 tarih ve 17826 yevmiye no ile) (*)

3337 ada 3 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 05.10.2005 tarihli.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (31.12.2008 tarih ve 27952 yevmiye no ile)

3344 ada 5 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 23.06.2006 tarihli.

3342 ada 5 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 05.10.2005 tarihli.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

3342 ada 5 parsel üzerindeki bağımsız bölüm üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 05.10.2005 tarihli.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (31.12.2008 tarih ve 27955 yevmiye no ile)

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- AYEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 YKR bedelle toplam 117,43 m² ve 193,80 m²'lik irtifak hakkı tesisi. (15.09.2008 tarih ve 20113 yevmiye no ile) (*)

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 irtifak hakkı, AYEDAŞ Kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar durumları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI	PLAN ADI VE TARİHİ
3339 / 4	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010- 30.10.2012)
3353 / 1	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3361 / 1	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3357 / 3	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3337 / 3	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3344 / 5	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3342 / 5	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3345 / 4	Konut Alanı	Emsal (E): 2,50	
3338 / 4	Ticaret Alanı	Emsal (E): 3,00	

Not: 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.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait arşiv dosyaları üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

3339 ada 4 parsel için (Andromeda blokları)

- o 3339 ada 4 parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ait 29.12.2005 tarihli, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- o C1 Blok için alınmış 30.12.2005 tarih ve 2005 - 17 - 09C1 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 30.185,59 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-037 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 30.185,59 m²) bulunmaktadır.
- o C2 Blok için alınmış 30.12.2005 tarih ve 2005 - 17 - 09C2 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 25.711,46 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan

- 21.12.2009 tarih ve 09-038 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 25.711,46 m²) bulunmaktadır.
- o C3 Blok için alınmış 30.12.2005 tarih ve 2005 - 17 - 09C3 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 21.201,92 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-039 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 21.201,92 m²) bulunmaktadır.
 - o C4 Blok için alınmış 30.12.2005 tarih ve 2005 - 17 - 09C4 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 17.754,84 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-040 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 17.754,84 m²) bulunmaktadır.

3353 ada 1 parsel için (Diamond blokları)

- o Taşınmazalara ait 08.09.2005 tarihli, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- o V1 - 1 Blok için alınmış 12.09.2005 tarih ve 2009 - 12 - 10 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı 9.906,15 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/106494 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 9.906,15 m²) bulunmaktadır.
- o V2 - 1 Blok için alınmış 12.09.2005 tarih ve 2009 - 12 - 09 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı 10.421,78 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/106494 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 10.421,78 m²) bulunmaktadır.
- o V2 - 2 Blok için alınmış 12.09.2005 tarih ve 2009 - 12 - 08 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı 10.421,78 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/106494 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 10.421,78 m²) bulunmaktadır.
- o Ayrıca site içerisinde bulunan havuz ve otopark için 28.09.2005 tarih ve 2005 - 12 - 44 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 13.905 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış 30.12.2008 tarih ve 2008/106494 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı toplam 13.905 m²) bulunmaktadır.

3361 ada 1 parsel için (Equinox blokları)

- o Taşınmazalara ait 28.10.2005 tarihli, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- o B1 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 - 15 - 27B1 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 20.715,54 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-057 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 20.715,54 m²) bulunmaktadır.
- o B2 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 - 15 - 27B2 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 19.958,02 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-058 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 19.958,02 m²) bulunmaktadır.
- o B3 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 - 15 - 27B3 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 19.958,02 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-059 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 19.958,02 m²) bulunmaktadır.

- o E1 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 – 15 – 27E1 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 9.353,65 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-060 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 9.353,65 m²) bulunmaktadır.
- o E2 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 – 15 – 27E2 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 9.353,65 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-061 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 9.353,65 m²) bulunmaktadır.
- o E3 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 – 15 – 27E3 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 9.353,65 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-062 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 9.353,65 m²) bulunmaktadır.

3357 ada 3 parsel için (Starland blokları)

- o Taşınmazalara alt 28.10.2005 tarihli, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- o B1 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 – 15 – 28B1 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 14.615,38 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-052 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 14.615,38 m²) bulunmaktadır.
- o E2 Blok için alınmış 11.11.2005 tarih ve 2005 – 15 – 28E2 sayılı yapı ruhsatı (yapı alanı toplam 10.698,84 m²) ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09-055 sayılı yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 10.698,18 m²) bulunmaktadır.

3337 ada 3 parsel için (Suncity blokları)

- o D1-1 Blok için alınmış 28.09.2005 tarih ve 2005 – 37 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008-1064921 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o D2-1 Blok için alınmış 28.09.2005 tarih ve 2005 – 39 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008-1064921 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o D2-2 Blok için alınmış 28.09.2005 tarih ve 2005 – 38 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008-1064921 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3344 ada 5 parsel için (Southside blokları)

- o B1 Blok için alınmış 15.03.2006 tarih ve 2006 – 03 – 08 - A sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09/47 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- o B2 Blok için alınmış 15.03.2006 tarih ve 2006 – 03 – 08 - B sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09/48 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o B3 Blok için alınmış 15.03.2006 tarih ve 2006 – 03 – 08 - C sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09/49 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o D1 Blok için alınmış 15.03.2006 tarih ve 2006 – 03 – 08 - D sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 21.12.2009 tarih ve 09/50 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3342 ada 5 parsel için (Moontown blokları)

- o D2-1 Blok için alınmış 12.09.2005 tarih ve 2005 – 12 – 01 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/1064 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o D2-2 Blok için alınmış 12.09.2005 tarih ve 2005 – 12 – 02 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/1064 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3345 ada 4 parsel için (Highpark blokları)

- o B1 Blok için alınmış 28.09.2005 tarih ve 2005 – 12 – 47 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 30.12.2008 tarih ve 2008/10649 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3338 ada 4 parsel için (Myshop blokları)

- o Taşınmazların konumlandığı binaya ait 10.04.2008 tarihli onaylı mimari proje ve projeye istinaden alınmış 01.05.2008 tarih ve 000152 sayılı iki adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- o 08.03.2010 tarihli ve 2010/1890 sayılı tadilat projesi ve bu projeye istinaden alınmış olan 09.03.2010 tarih ve 3/18 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca tadilat ruhsatına istinaden alınmış olan 07.03.2011 tarih ve 11-039 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış, projeler onaylanmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak 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, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ağaoğlu MyWorld Projesi bünyesindeki farklı ada parseller üzerinde yer alan toplam 148 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların halihazırda 147 adedinin satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamıştır. 1 adedinin ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.

Taşınmazlara; Trio Konutları'nın üzerinde konumlandığı Halk Caddesi'ni dik olarak kesen ve Trio Hillside Tesisleri'nin yanından uzanan caddeyi takiben ulaşılmaktadır.

Taşınmazlar, Ataşehir Uydu Kent Projesi Batı Bölgesi kapsamında inşa edilen ve 6 etaptan oluşan 2.044 konutluk Emay İpek Kent Plus ile 3 etaptan oluşan 1.744 konutluk Uphill Court projeleri arasında konumlanmaktadır.

Bölgede; Trio Konutları, Uphill Court Projesi, Kent Plus Projesi, Ağaoğlu My World Projesi, Deluxia Projesi, Varyap Meridian Projesi ve Fenerbahçe Spor Kulübü'ne ait spor kompleksi yer almaktadır.

Bölge, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU AĞAOĞU MY WORLD PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Ağaoğlu My World Projesinin gerçekleştiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
3337 / 3	32.498,04
3338 / 4	8.254,67
3339 / 4	27.927,05
3342 / 5	27.764,59
3344 / 5	19.108,87
3345 / 4	20.653,52
3353 / 1	9.882,78
3357 / 3	19.001,50
3361 / 1	29.231,61
TOPLAM	194.322,63

- Batı Ataşehir bölgesinde yer alan projede, 34 adet blokta kullanım alanları 67 m² ilâ 461 m² arasında değişen toplam 3.636 adet dairenin yanı sıra ticaret alanı, kapalı sosyal tesis ve spor alanları ile otopark alanı bulunmaktadır.
- Ticaret alanının konumlandığı parsel ve toplam kullanım alanı aşağıdadır.

ADA NO / PARSEL NO	BRÜT KULLANIM ALANI
3338 / 4	25.000 m ²

- Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
- Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3337/3	D1 - 1 Blok	30	177
	D1 - 2 Blok	31	183
	D2 - 1 Blok	28	112
	D2 - 2 Blok	28	112
	TOPLAM		584

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3339/4	C - 1 Blok	34	340
	C - 2 Blok	27	270
	C - 3 Blok	21	210
	C - 4 Blok	17	170
		TOPLAM	990

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3342/5	A1 - 1 Blok	17	45
	A1 - 2 Blok	17	45
	A2 - 1 Blok	19	51
	A2 - 2 Blok	17	51
	D2 - 1 Blok	24	96
	D2 - 2 Blok	23	92
		TOPLAM	380

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3344/5	B1 Blok	15	75
	B2 Blok	15	75
	B3 Blok	15	75
	D1 Blok	26	151
		TOPLAM	376

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3345/4	B1 Blok	25	125
	B2 Blok	25	125
	B3 Blok	24	120
		TOPLAM	370

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3353/1	V1 - 1 Blok	14	25
	V2 - 1 Blok	18	33
	V2 - 2 Blok	18	33
		TOPLAM	91

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3357/3	E1 Blok	14	50
	E2 Blok	14	50
	D1 - 1 Blok	29	169
	B1 Blok	17	85
		TOPLAM	354

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
3361/1	E1 Blok	12	42
	E2 Blok	12	42
	E3 Blok	12	42
	B1 Blok	25	125
	B2 Blok	24	120
	B3 Blok	24	120
		TOPLAM	491

- 3339 ada 4 no'lu parseldeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI		ADEDİ	TOPLAM
		NET (m ²)	BRÜT (m ²)		
C-1	1+1a	50,16	68,00	115	340
	1+1B	51,66	69,00	115	
	1+1c	49,07	64,50	68	
	1+1d	52,94	72,00	21	
	2+1	69,59	93,00	21	
C-2	1+1a	50,16	68,00	70	270
	1+1B	51,66	69,00	70	
	1+1c	49,07	64,50	54	
	1+1d	52,94	72,00	38	
	2+1	69,59	93,00	38	
C-3	1+1a	50,16	68,00	54	210
	1+1B	51,66	69,00	54	
	1+1c	49,07	64,50	42	
	1+1d	52,94	72,00	30	

	2+1	69,59	93,00	30	
C-4	1+1a	50,16	68,00	55	170
	1+1B	51,66	69,00	55	
	1+1c	49,07	64,50	34	
	1+1d	52,94	72,00	13	
	2+1	69,59	93,00	13	
				TOPLAM	990

5.3 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

5.3.1. 3339 ADA 4 PARSEL (ANDROMEDA BLOKLARI)

- İNŞAAT TARZI** : Betonarme karkas
- İNŞAAT NİZAMI** : Ayrık (Blok)
- YAPININ YAŞI** : ~ 5
- KAT ADEDİ** : C1 Blok; 41 (7 bodrum kat + zemin kat + 33 normal kat)
C2 Blok; 34 (7 bodrum kat + zemin kat + 26 normal kat)
C3 Blok; 28 (7 bodrum kat + zemin kat + 20 normal kat)
C4 Blok; 24 (7 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat)
- TOPLAM ALANI** : Net 2.785,40 m²
Brüt 3.719,50 m² (Değerlemeye konu 46 adet bağımsız bölümün tamamı)
- ELEKTRİK** : Şebeke
- SU** : Şebeke
- KANALİZASYON** : Şebeke
- DOĞALGAZ** : Mevcut
- ISITMA SİSTEMİ** : Merkezi sistem
- ASANSÖR** : Mevcut
- YANGIN TESİSATI** : Mevcut
- YANGIN MERDİVENİ**: Mevcut
- DIŞ CEPHE** : Dış cephe kaplaması
- ÇATI KAPLAMASI** : Teras
- GÜVENLİK** : Mevcut
- PARATONER** : Mevcut
- PARK YERİ** : Mevcut (Kapalı ve açık otopark alanı)

Açıklamalar

- Taşınmazların konumlu olduğu C1 Blok; 7 bodrum, zemin ve 33 normal kat olmak üzere toplam 41 katlı, C2 Blok; 7 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 34 katlı, C3 Blok; 7 bodrum, zemin ve 20 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı, C4 Blok ise; 7 bodrum, zemin ve 16 normal kat olmak üzere toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Blokların bodrum katlarında kapalı otopark, sığınak, teknik odalar ve depo hacimleri bulunmaktadır. Blokların zemin ve normal katlarının herbirinde 10'ar adet olmak üzere, C1 Blok'ta toplam 340 daire, C2 Blok'ta toplam 270 daire, C3 Blok'ta 210 daire, C4 Blok'ta ise 170 daire bulunmaktadır.
- Rapor konusu dairelerin konumlu oldukları bloklar, brüt kullanım alanları, daire tipleri ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	DAİRE TİPİ	KULLANIM FONKSİYONU
C1	9, 39, 69, 79, 89, 174, 194	64,50	1+1 c	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	5, 10, 15, 295	68,00	1+1 b	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	177	72,00	1+1 d	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	18, 28, 38, 48, 58, 68, 78, 88, 98, 108, 118, 128, 138, 148, 158, 168	93,00	2+1	Antre, salon, açık mutfak, 2 yatak odası ve banyo
C2	9	64,50	1+1 c	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	15, 218	68,00	1+1 b	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	8, 10, 18, 20, 28, 30, 168, 262	93,00	2+1	Antre, salon, açık mutfak, 2 yatak odası ve banyo
C4	29, 34, 54,	64,50	1+1 b	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	13, 18, 28, 33, 48	68,00	1+1 b	Antre, salon, açık mutfak, yatak odası ve banyo
	60, 110, 120	93,00	2+1	Antre, salon, açık mutfak, 2 yatak odası ve banyo

- Rapor konusu taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir.

- o Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Açık mutfak hacminde zemin parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Mutfak içersinde ankastre set üstü ocak, davlumbaz, buzdolabı, bulaşık makinası ve çöp öğütücü mevcuttur. Dolap ve tezgâh ithaldir. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans ve duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- o Dış kapı çelik, iç kapılar ahşaptır.
- o Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Daire içlerinde split tipi klimalar, yangın alarm sistemi ve diafon bulunmaktadır.

5.3.2. 3353 ADA 1 PARSEL (DİAMOND BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: V2 - 1 ve V2 - 2 Bloklar; 20 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat) V1 - 1 Blok 16 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 3.192,73 m ² Brüt 4.152,63 m ² (Değerlemeye konu 16 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem
ASANSÖR	: Mevcut (3 adet)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı otopark alanı)

Açıklamalar

- Taşınmazların konumlu olduğu V1-1 Blok; 2 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlı, V2-1 ve V2-2 Bloklar ise; 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Blokların bodrum katları kapalı otopark olarak kullanılmaktadır. V1-1 Blok'un zemin ve normal katlarının herbirinde 2'şer adet daire, 12. ve 13. normal katlarında ise bir adet dubleks daire, V2-1 ve V2-2 Blok'ların zemin ve normal katlarında 2'şer adet daire, 16. ve 17. normal katlarında bir adet dubleks daire bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar, brüt kullanım alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
V1 Tip 1	17	318,63	Antre – koridor, salon, mutfak, kış bahçesi, WC, hizmetli odası ve banyosu, çamaşır odası, 2 adet oda, banyo, misafir odası ve banyosu, ebeveyn odası ve banyosu,
V2 Tip 1	1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 16, 18, 22, 23	255,60	Antre – koridor, salon, mutfak, kış bahçesi, WC, hizmetli odası ve banyosu, çamaşır odası, 3 adet oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu,
V2 Tip 2	14 ve 20	255,60	Antre – koridor, salon, mutfak, kış bahçesi, WC, hizmetli odası ve banyosu, çamaşır odası, 3 adet oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu,

- Rapor konusu taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir.
- Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Salon hacminden zemini seramik kaplı balkona ve mutfak ile ortak çıkışı bulunan zemini granit seramik kaplı kış bahçesine çıkış bulunmaktadır. Mutfak hacminde zemin granit seramik kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Mutfak içerisinde ankastre set üstü ocak, davlumbaz, mikrodalga fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Dolap ve tezgâh ithaldir. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans ve duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. WC hacmi içerisinde klozet ve hilton tipi lavabo, ortak banyo içerisinde kabinli küvet, hilton tipi lavabo ve klozet, ebeveyn banyosu içerisinde ise kabinli duş teknesi, klozet ve hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre – koridor hacminde ise zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde ahşap dolap mevcuttur.
- Dış kapı çelik, iç kapılar ahşaptır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- Daire içlerinde split tipi klimalar, yangın alarm sistemi ve diafon bulunmaktadır.

5.3.3. 3361 ADA 1 PARSEL (EQUINOX BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: B1 Blok; 27 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 24 normal kat) B2 ve B3 Blok; 26 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 23 normal kat) E1, E2 ve E3 Bloklar; 14 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 1.725,03 m ² Brüt 2.249,93 m ² (Değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	: Teras
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı ve açık otopark alanı)

Açıklamalar

- Taşınmazların konumlu olduğu B1 Blok; 2 bodrum, zemin ve 24 normal kat olmak üzere toplam 27 katlı, B2 ve B3 Blok; 2 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 25 katlı, E1, E2 ve E3 Bloklar ise; 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Blokların bodrum katlarında sığınak, teknik odalar ve depo hacimleri bulunmaktadır. B1, B2 ve B3 Blokların zemin ve normal katlarının herbirinde 5'er adet olmak üzere B1 Blok'ta toplam 125 adet daire, B2 ve B3 Bloklarda ise 120'şer adet daire, E1, E2 ve E3 Blok'ların herbirinin zemin ve 1. normal katlarında 2'şer adet normal daire, 2'şer adet dubleks daire, normal katların herbirinde 2'şer adet daire, 10. ve 11. normal katlarda ise 4'er adet dubleks daire olmak üzere toplam 42 adet daire bulunmaktadır.

- o Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar, brüt kullanım alanları, daire tipleri ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
B1	124	138,87	Antre – hol, salon, mutfak, yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu, banyo
	25	157,84	Antre – koridor, salon, 2 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu, mutfak ve banyo
B2	72	138,88	Antre – hol, salon, mutfak, yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu, banyo
B3	30	157,86	Antre – koridor, salon, 2 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu, mutfak ve banyo
E1	4	263,21	Zemin katta; antre – koridor, salon, mutfak ve banyo, normal katta; 3 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo
E2	7	161,42	Antre – koridor, salon, mutfak ve deposu, 2 adet oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu
	1	263,21	Zemin katta; antre – koridor, salon, mutfak ve banyo, normal katta; 3 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo
	42	322,88	10. normal katta; Antre – koridor, 4 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo, 11. normal katta; salon, mutfak, banyo ve teras
E3	41, 42	322,88	10. normal katta; Antre – koridor, 4 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo, 11. normal katta; salon, mutfak, banyo ve teras

- o Rapor konusu taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Üst salon hacminden zemini tik kaplı terasa çıkış bulunmaktadır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Mutfak içerisinde ankastre set üstü ocak, davlumbaz, mikrodalga fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Dolap ve tezgâh ithaldir. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans ve duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. WC hacmi içerisinde klozet ve hilton tipi lavabo, ortak banyo içerisinde kabinli küvet, hilton tipi lavabo ve klozet, ebeveyn banyosu içerisinde ise kabinli duş teknesi, klozet ve hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre – koridor hacminde ise zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten

boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde ahşap dolap mevcuttur.

- o Dış kapı çelik, iç kapılar ahşaptır.
- o Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Daire içlerinde split tipli klimalar, yangın alarm sistemi ve diafon bulunmaktadır.

5.3.4. 3357 ADA 3 PARSEL (STARLARND BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: B1 Blok; 19 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat) D1 Blok; 31 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat) E -1 ve E - 2 Bloklar; 16 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 1.506,47 m ² Brüt 1.950,40 m ² (Değerlemeye konu 9 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı ve açık otopark alanı)

Açıklamalar

- Taşınmazların konumlu olduğu B1 Blok; 2 bodrum, zemin ve 16 normal kat olmak üzere toplam 19 katlı, E-2 Blok ise; 2 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Blokların bodrum katlarında sığınak, teknik odalar ve depo hacimleri bulunmaktadır. B1 Blok'un zemin ve normal katlarının herbirinde 5'er adet olmak üzere toplam 85 adet daire, E-2 Blok'un zemin ve 1. normal katlarında 2'şer adet normal daire, 2'şer adet dubleks daire, normal katların herbirinde 4'er adet daire, 12. ve 13. normal katlarda ise 4'er adet dubleks daire olmak üzere toplam 50 adet daire bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar, brüt kullanım alanları, daire tipleri ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
B1	39	2+1	138,94	Antre – koridor, salon, mutfak, oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu
	10	3+1	157,92	Antre – koridor, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu
E2	10, 14, 26	3+1	161,14	Antre – koridor, salon, mutfak ve deposu, 2 adet oda, banyo, ebeveyn odası ve banyosu
	1, 4	4+1 D	262,74	12. normal katta; Antre – koridor, 4 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo, 13. normal katta; salon, mutfak, banyo ve teras
	47 ve 50	5+1 D	322,32	12. normal katta; Antre – koridor, 4 adet yatak odası, ebeveyn odası ve banyosu ve ortak banyo, 13. normal katta; salon, mutfak, banyo ve teras

- Rapor konusu taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir.
- Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Üst salon hacminden zemini tik kaplı terasa çıkış bulunmaktadır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Mutfak içerisinde ankastre set üstü ocak, davlumbaz, mikrodalga fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Dolap ve tezgâh lthaldir. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans ve duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavanıdır. WC hacmi içerisinde klozet ve hilton tipi lavabo, ortak banyo içerisinde kabinli küvet, hilton tipi lavabo ve klozet, ebeveyn banyosu içerisinde ise kabinli duş teknesi, klozet ve hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre – koridor hacminde ise zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavanıdır. İçerisinde ahşap dolap mevcuttur.
- Dış kapı çelik, iç kapılar ahşaptır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- Daire içlerinde split tipi klimalar, yangın alarm sistemi ve diafon bulunmaktadır.

5.3.5. 3337 ADA 3 PARSEL (SUNCİTY BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: D1-1 Blok; 33 katlı (3 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat) D1-2 Blok; 34 katlı (3 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat) D2-1 ve D2-2 Bloklar; 31 katlı (3 bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 397,97 m ² Brüt 518,31 m ² (Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı otopark alanı)

5.3.6. 3344 ADA 5 PARSEL (SOUTHSİDE BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: B1, B2 ve B3 Bloklar; 17 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat) D1 Blok; 28 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 4.090,22 m ² Brüt 5.483,64 m ² (40 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı otopark alanı)

5.3.7. 3342 ADA 5 PARSEL (MOONTOWN BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: D2-1 Blok; 26 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 23 normal kat) D2-2 Blok; 25 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 22 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Net 1.047,13 m ² Brüt 1.360,52 m ² (7 adet bağımsız bölümün tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı otopark alanı)

5.3.8. 3345 ADA 5 PARSEL (HİGHPARK BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: B2 Blok; 27 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 24 normal)
TOPLAM ALANI	: Net 89,89 m ² Brüt 120,94 m ² (Değerlemeye konu bağımsız bölüm)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Kapalı otopark alanı)

5.3.9. 3338 ADA 4 PARSEL (MY SHOP – MY OFFICE BLOKLARI)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: ~ 3
KAT ADEDİ	: 22 (7 Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 13 normal kat)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: ~ Brüt 7.038,05 m ² (*) (16 adet bağımsız bölümün toplamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem kalorifer
JENERATÖR	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
TELEFON HATTI	: Her ofise 10 adet harici telefon hattı verilecektir.

KABLOSUZ İNTERNET: Mevcut
YANGIN TESİSATI : Mevcut
YANGIN MERDİVENİ: Mevcut
GÜVENLİK : Mevcut
DIŞ CEPHE : Cam giydirme
PARK YERİ : Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

- o Rapor konusu 148 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleeri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT m ²	NET m ²
3337	3	D1-1	88	15. KAT	2+1	K-D	129,59	98,79
3337	3	D2-1	105	26.KAT	3+1	K-D	194,36	149,59
3337	3	D2-2	61	15. KAT	3+1	D	194,36	149,59
3338	4	A	3	1.BODRUM	YOK	GB	706,8	664,74
3338	4	A	8	ZEMİN	YOK	GB	372,42	356,13
3338	4	A	9	ZEMİN	YOK	GB	788,18	743,14
3338	4	A	13	1. KAT	YOK	K-KB-GD-GB	2551,41	2450,42
3338	4	A	14	1. KAT	YOK	K-KD-GB	1388,32	1337,21
3338	4	A	18	3. KAT	YOK	KB-KD	176,66	165,87
3338	4	A	20	3. KAT	YOK	KB-GB	116,74	111,16
3338	4	A	22	4. KAT	YOK	KB-KD	177,23	167,11
3338	4	A	25	4. KAT	YOK	GB	66,05	59,3
3338	4	A	26	5. KAT	YOK	KB-KD	174,3	163,57
3338	4	A	27	5. KAT	YOK	KB	105,32	99,72
3338	4	A	29	5. KAT	YOK	GB	64,58	57,53
3338	4	A	37	7. KAT	YOK	GB	64,58	57,53
3338	4	A	43	9. KAT	YOK	KB	105,32	99,72
3338	4	A	44	9. KAT	YOK	KB-GB	115,56	110,01
3338	4	A	45	9. KAT	YOK	GB	64,58	57,53
3339	4	C1	5	ZEMİN	1+1	KB	68	50,16
3339	4	C1	9	ZEMİN	1+1	D	64,5	49,07
3339	4	C1	10	ZEMİN	1+1	GD	68	50,16
3339	4	C1	15	1. KAT	1+1	KB	68	50,16
3339	4	C1	18	1. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	28	2. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	38	3. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	39	3. KAT	1+1	D	64,5	49,07
3339	4	C1	48	4. KAT	2+1	KD	93	69,59

3339	4	C1	58	5. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	68	6. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	69	6. KAT	1+1	D	64,5	49,07
3339	4	C1	78	7. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	79	7. KAT	1+1	D	64,5	49,07
3339	4	C1	89	8. KAT	1+1	D	64,5	49,07
3339	4	C1	98	9. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	108	10.KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	118	11.KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	128	12.KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	138	13.KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	148	14. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	158	15. KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	168	16.KAT	2+1	KD	93	69,59
3339	4	C1	174	17.KAT	1+1	B	64,5	49,07
3339	4	C1	177	17.KAT	1+1	KD	72	52,94
3339	4	C1	194	19.KAT	1+1	B	64,5	49,07
3339	4	C1	295	29.KAT	1+1	KB	68	50,16
3339	4	C2	8	ZEMİN	2+1	GD	93	69,59
3339	4	C2	9	ZEMİN	1+1	G	64,5	49,07
3339	4	C2	10	ZEMİN	2+1	GB	93	69,59
3339	4	C2	15	1. KAT	1+1	KD	68	50,16
3339	4	C2	18	1. KAT	2+1	GD	93	69,59
3339	4	C2	20	1. KAT	2+1	GB	93	69,59
3339	4	C2	28	2. KAT	2+1	GD	93	69,59
3339	4	C2	30	2. KAT	2+1	GB	93	69,59
3339	4	C2	168	16.KAT	2+1	GD	93	69,59
3339	4	C2	218	21.KAT	1+1	GD	68	50,16
3339	4	C2	262	26.KAT	1+1	B	69	51,66
3339	4	C3	210	20.KAT	1+1	B	68	50,16
3339	4	C4	29	2. KAT	1+1	KB	64,5	49,07
3339	4	C4	33	3. KAT	1+1	D	68	50,16
3339	4	C4	34	3. KAT	1+1	GD	64,5	49,07
3339	4	C4	54	5. KAT	1+1	GD	64,5	49,07
3339	4	C4	60	5. KAT	2+1	KB	93	69,59
3339	4	C4	110	10.KAT	2+1	KB	93	69,59
3339	4	C4	120	11.KAT	2+1	KB	93	69,59
3342	5	D2-1	49	12.KAT	3+1	D	194,36	149,59
3342	5	D2-1	81	20.KAT	3+1	D	194,36	149,59
3342	5	D2-2	26	6. KAT	3+1	G	194,36	149,59
3342	5	D2-2	37	9. KAT	3+1	D	194,36	149,59
3342	5	D2-2	45	11.KAT	3+1	D	194,36	149,59
3342	5	D2-2	58	14. KAT	3+1	G	194,36	149,59
3342	5	D2-2	59	14. KAT	3+1	B	194,36	149,59

3344	5	B1	2	ZEMİN	2+1	KD-GD	139,04	102,78
3344	5	B1	9	1. KAT	2+1	GD-GB	139,04	102,78
3344	5	B1	17	3. KAT	2+1	KD-GD	139,04	102,78
3344	5	B1	27	5. KAT	2+1	KD-GD	139,04	102,78
3344	5	B1	35	6. KAT	3+1	GB-KB	158,04	116,68
3344	5	B1	45	8. KAT	3+1	GB-KB	158,04	116,68
3344	5	B1	58	11.KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B1	63	12.KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B1	68	13.KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B2	16	3. KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B2	23	4. KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B2	26	5. KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B2	51	10.KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B2	53	10.KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B2	66	13.KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	1	ZEMİN	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	6	1. KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	21	4. KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	32	6. KAT	2+1	KD-GD	139,04	102,78
3344	5	B3	38	7. KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B3	44	8. KAT	2+1	GD-GB	139,04	102,78
3344	5	B3	46	9. KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	51	10.KAT	3+1	KB-KD	158,04	116,68
3344	5	B3	57	11.KAT	2+1	KD-GD	139,04	102,78
3344	5	B3	58	11.KAT	2+1	GD	121,09	89,89
3344	5	B3	59	11.KAT	2+1	GD-GB	139,04	102,78
3344	5	B3	60	11.KAT	3+1	GB-KB	158,04	116,68
3344	5	D1	1	ZEMİN	2+1	KB	129,96	98,79
3344	5	D1	2	ZEMİN	2+1	KD	129,96	98,79
3344	5	D1	16	3. KAT	2+1	KB	129,96	98,79
3344	5	D1	31	5. KAT	1+1	B	67,69	53,11
3344	5	D1	35	6. KAT	2+1	GD	129,96	98,79
3344	5	D1	36	6. KAT	2+1	GB	129,96	98,79
3344	5	D1	44	8. KAT	2+1	KB	129,96	98,79
3344	5	D1	45	8. KAT	2+1	KD	129,96	98,79
3344	5	D1	53	9. KAT	2+1	GD	129,96	98,79
3344	5	D1	75	13.KAT	2+1	KD	129,96	98,79
3344	5	D1	77	13.KAT	2+1	GD	129,96	98,79
3344	5	D1	93	16.KAT	2+1	KD	129,96	98,79
3344	5	D1	129	22.KAT	2+1	KD	129,96	98,79
3345	4	B2	8	1. KAT	2+1	GB	120,94	89,89
3353	1	V1	17	8. KAT	5+1	G-D-B	318,63	253,36
3353	1	V2-1	1	ZEMİN	5+1	K-D-G	255,6	195,73
3353	1	V2-1	2	ZEMİN	5+1	K-G-B	255,6	195,73

3353	1	V2-1	3	1. KAT	5+1	K-D-G	255,6	195,73
3353	1	V2-1	4	1. KAT	5+1	K-G-B	255,6	195,73
3353	1	V2-1	6	2. KAT	5+1	K-G-B	255,6	195,73
3353	1	V2-1	8	3. KAT	5+1	K-G-B	255,6	195,73
3353	1	V2-1	9	4. KAT	5+1	K-D-G	255,6	196,11
3353	1	V2-1	10	4. KAT	5+1	K-G-B	255,6	196,11
3353	1	V2-1	12	5. KAT	5+1	K-G-B	255,6	196,11
3353	1	V2-1	16	7. KAT	5+1	K-G-B	255,6	196,11
3353	1	V2-1	18	8. KAT	5+1	K-G-B	255,6	196,11
3353	1	V2-1	22	10.KAT	5+1	K-G-B	255,6	196,11
3353	1	V2-1	23	11.KAT	5+1	K-D-G	255,6	196,11
3353	1	V2-2	14	6. KAT	5+1	K-D-B	255,6	196,11
3353	1	V2-2	20	9. KAT	5+1	K-D-B	255,6	196,11
3357	3	B1	10	1. KAT	3+1	K-B	157,92	116,68
3357	3	B1	39	7. KAT	2+1	G-B	138,94	102,78
3357	3	E2	1	ZEMİN	4+1 DUBLEKS	D-K	262,74	204,28
3357	3	E2	4	ZEMİN	4+1 DUBLEKS	B-K	262,74	204,28
3357	3	E2	10	2. KAT	3+1	B-K	161,14	125,75
3357	3	E2	14	3. KAT	3+1	B-K	161,14	125,75
3357	3	E2	26	6. KAT	3+1	B-K	161,14	125,75
3357	3	E2	47	12.KAT	5+1 DUBLEKS	D-K	322,32	250,6
3357	3	E2	50	12.KAT	5+1 DUBLEKS	B-K	322,32	250,6
3361	1	B1	25	4. KAT	3+1	GB	157,84	116,68
3361	1	B1	124	24.KAT	2+1	GD-GB	138,87	102,78
3361	1	B2	72	14. KAT	2+1	GB-KB	138,88	102,78
3361	1	B3	30	5. KAT	3+1	KD-GD	157,86	116,68
3361	1	E1	4	ZEMİN	4+1 DUBLEKS	KB-GB	263,21	204,28
3361	1	E2	1	ZEMİN	4+1 DUBLEKS	KB-KD	263,21	204,28
3361	1	E2	7	2. KAT	3+1	KB-KD	161,42	125,75
3361	1	E2	42	10.KAT	5+1 DUBLEKS	KB-GB	322,88	250,6
3361	1	E3	41	10.KAT	5+1 DUBLEKS	KB-GB	322,88	250,6
3361	1	E3	42	10.KAT	5+1 DUBLEKS	KD-KB	322,88	250,6

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekilleri olan **"konut / iş yeri"** olacağı görüş 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 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısı 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 İli, 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 İlçesi toprakları ile çevrilidir.

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. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus

ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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.

Ataşehir İlçesi

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü 25,84 km²'dir. 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre nüfusu 351.046 kişidir. İlçeye **Üsküdar İlçesi'nden** Fetih, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri, Kadıköy İlçesi'nden Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy ve Atatürk Mahallesi'nin O4 ve TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçesi'nden Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin TEM Otoyolu'nun ve TEM - D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı bağlanmıştır.

Ulaşım

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) **rapor konusu taşınmazlara önemli avantajlar sağlamaktadır.**

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Kozyatağı, Kadıköy, Altunizade, Levent, Maslak gibi önemli iş merkezlerine olan ulaşım kolaylığı,
- o D100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Teknik altyapı,
- o Mimari estetik,
- o İnşaat malzeme ve işçiliklerinin kalitesi,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan konutlar

1. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 129 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 630.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.885,-TL)
İlgilisi / Turyap Batı Ataşehir: 0 216 317 65 20
2. Ağaoğlu My World Projesi Equinox Blokları'nda yer alan 157 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 750.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.780,-TL)
İlgilisi / Reality World Kybele: 0 216 4569704
3. Ağaoğlu My World Projesi Suncity Blokları'nda yer alan 69 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 365.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.290,-TL)
İlgilisi / RDG Gayrimenkul: 0 216 548 21 11

4. Ağaoğlu My World Projesi Andromeda Blokları'nda yer alan 65 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 370.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.695,-TL)
İlgilisi / Koza Emlak: 0 216 455 08 72
5. Ağaoğlu My World Projesi Suncity Blokları'nda yer alan 194 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 845.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.355,-TL)
İlgilisi / Turyap Batı Ataşehir: 0 216 317 65 20
6. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 129 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 530.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.110,-TL)
İlgilisi / Remax Taba: 0 216 385 68 65
7. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 150 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.335,-TL)
İlgilisi / Garanti Emlak: 0 216 385 68 65
8. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 117 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.555,-TL)
İlgilisi / Ataşehir Atlas Emlak: 0 216 324 29 29
9. Ağaoğlu My World Projesi Equinox Blokları'nda yer alan 138 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 580.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.200,-TL)
İlgilisi / Remax Joker: 0 216 572 46 46
10. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 115 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 530.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.785,-TL)
İlgilisi / Turyap Batı Ataşehir: 0 216 317 65 20
11. Ağaoğlu My World Projesi Starland Blokları'nda yer alan 129 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 520.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.030,-TL)
İlgilisi / Ataşehir Atlas Emlak: 0 216 324 29 29
12. Ağaoğlu My World Projesi Andromeda Blokları'nda yer alan 70 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 390.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.570,-TL)
İlgilisi / Esta Mark Gayrimenkul: 0 216 688 86 88

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş ticari üniteler

1. Ağaoğlu satış ofisinden alınan bilgiye göre My Office Projesi'nde yer alan ve brüt 5.086,71 m² kullanım alanına sahip 1 no'lu bağımsız bölüm Borusan firmasına 26 Ağustos 2011 tarihinde 31.000.000,-TL + KDV bedelle satılmıştır. Bu taşınmazda onaylı mimari projesinde 3.468,73 m² kullanım alanlı olarak gözükmese de Ağaoğlu satış ofisi yetkilileri bu taşınmazın 5.086,71 m² olarak pazarlandığını belirtmişlerdir. (m² satış değeri ~ 6.095,-TL)
2. Ağaoğlu satış ofisinden alınan bilgiye göre My Office Projesi'nde yer alan ve brüt 177,62 m² kullanım alanına sahip 30 no'lu bağımsız bölüm 2011 yılı sonunda 1.268.000,-TL + KDV bedelle satılmıştır. (m² satış değeri ~ 7.140,-TL)
3. Rapor konusu taşınmazların karşısında konumlu olan My Prestij Projesi bünyesinde yer alan ofislerin ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 75 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 490.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 6.535,-TL)
İlgilisi / İmza Gayrimenkul: 0532 780 71 25

- Proje bünyesinde yer alan brüt 140 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.855,-TL)
İlgilisi / İmza Gayrimenkul: 0532 780 71 25
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 74 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 540.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.295,-TL)
İlgilisi / Remax İnci: 0216 577 55 00
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 126 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 1.150.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 9.125,-TL)
İlgilisi / İmza Gayrimenkul: 0532 780 71 25
4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Deluxia Projesi bünyesinde yer alan ofislerin ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde yer alan brüt 138 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 900.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 6.520,-TL)
İlgilisi / Nehir Gayrimenkul: 0536 419 99 75
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 57 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 380.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 6.665,-TL)
İlgilisi / Nehir Gayrimenkul: 0536 419 99 75
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 57 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 360.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 6.315,-TL)
İlgilisi / Nehir Gayrimenkul: 0536 419 99 75
5. Varyap Meridian Projesi bünyesindeki I Blok'ta yer alan büyüklükleri 38,21 – 56,46 m² arasında değişen toplam 73 adet ofisin 2012 yılı içerisinde ortalama 10.700,-TL/m² birim değerle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi/ Emlak Konut GYO A.Ş.
6. Sarphan Finans Park Projesi bünyesindeki C Blok'ta yer alan büyüklükleri 36,55 – 68,28 m² arasında değişen toplam 75 adet ofisin 2012 yılı içerisinde ortalama 13.380,-TL/m² birim değerle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi/ Emlak Konut GYO A.Ş.
7. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Varyap Meridian projesi bünyesinde yer alan ticaret üniteleri (dükkan) için 2011 yıl sonunda açılan ihale sonuçlarına göre oluşan satış değerleri aşağıdaki gibidir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	BRÜT ALANI (m ²)	NET ALANI (m ²)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)
3333 / 3	D1	1	zemin	143,61	131,93	2.479.661	17.267
3347 / 1	B	3	zemin	135,8	124,25	2.109.322	15.533
3346 / 1	A	3	2.bodrum	167,89	157,68	1.900.000	11.317
3333 / 3	D1	2	zemin	66,53	56,83	1.722.881	25.896
3346 / 1	A	1	2.bodrum	124,96	115,16	2.141.525	17.138
3333 / 3	D1	3	zemin	86,79	78,76	2.222.034	25.602
3347 / 1	B	1	zemin	68,86	63,06	821.186	11.925
3349 / 1	H	1	1.bodrum	42,01	35,74	1.006.356	23.955
3333 / 3	D1	5	zemin	178,17	152,41	3.550.424	19.927
3333 / 3	E1	4	2.bodrum	75,73	63,28	1.577.966	20.837
3333 / 3	D1	4	zemin	68,07	60	1.690.678	24.837

3347 / 1	B	2	zemin	141,51	129,1	2.254.237	15.930
3347 / 1	C	2	1.bodrum	85,35	78,71	2.576.271	30.185
3347 / 1	C	1	1.bodrum	93,16	84,94	2.028.814	21.778
3346 / 1	A	2	2.bodrum	210,99	198,32	2.230.085	10.570
3333 / 3	E1	3	2.bodrum	64,79	59,28	724.576	11.183
3333 / 3	E1	1	2.bodrum	108,18	98,86	1.368.644	12.652
3347 / 1	C	3	1.bodrum	270,63	252,53	4.234.746	15.648

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Ağaoğlu My World Projesi Suncity Blokları'nda yer alan 196 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin aylık kira bedeli 2.800,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 14,30 TL)
İlgilisi / Ali Rıza Gayrimenkul: 0 216 456 09 99
2. Ağaoğlu My World Projesi Andromeda Blokları'nda yer alan 72 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin aylık kira bedeli 1.450,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 20,15 TL)
İlgilisi / Can Gayrimenkul: 0 532 466 70 04
3. Ağaoğlu My World Projesi Starland Blokları'nda yer alan 135 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin aylık kira bedeli 2.500,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 18,50 TL)
İlgilisi / Network Danışmanlık: 0 216 629 00 31
4. Ağaoğlu My World Projesi Highpark Blokları'nda yer alan 138 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin aylık kira bedeli 2.100,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 15,20 TL)
İlgilisi / Aşkın Emlak: 0 216 385 60 40
5. Ağaoğlu My World Projesi Starland Blokları'nda yer alan 67 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin aylık kira bedeli 1.400,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 20,90 TL)
İlgilisi / MM Emlak: 0 216 455 48 48

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.

8.1 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 m² satış değerlerinin aritmetik ortalaması 890,-TL mertebesindedir. Dreamcity Projesi bünyesindeki tek satılık daire de 1.110,-TL birim m² satış değerine sahiptir.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Dreamcity Sitesi emsallerde yer alan taşınmazlardan gerek konum olarak gerekse de projenin inşai kalitesi olarak daha yüksek bir şerefeye sahiptir. Satışlar sırasında bir pazarlık payının da olacağı görüşünde hareketle emsal değer;
 $((890 \times 1,10 \times 1,10) + 1.110) \times 0,95 / 2 \cong 1.035,-TL$ olarak hesaplanır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık taşınmazlardan hareketle rapora konu taşınmazların ortalama kira emsalinin 5,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 148 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **125.317.000,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri 487.000,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 147 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 124.830.000,-TL'dir.

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'dir. (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 148 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 551.530,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$551.530,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 6.618.360,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 148 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5 = 6.618.360,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri \approx **132.370.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı $(240 \text{ ay} / 12 = 20 \text{ yıl}; 1/20 \text{ yıl} =) \% 5$ olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	125.317.000,-TL
Gelir İndirgeme	132.370.000,-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 148 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **125.317.000,-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	: 23 Ağustos 2012
Rapor Tarihi	: 28 Ağustos 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1278
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	: 460.000,-TL (3344 ada 5 parseldeki D1-1 blok 129 no'lu bağımsız bölüm için)

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 88 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

125.317.000,-TL (Yüzyirmibeşmilyonüçyüzonyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(125.317.000,-TL ÷ 1,8039 TL/USD (*) ≅ **69.470.000,-USD**)

(125.317.000,-TL ÷ 2,3329 TL/EURO (*) ≅ **53.717.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8039 TL ve 1,-EURO = 2,3329 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 139.037.120,-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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2013
(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)