

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ataşehir / İSTANBUL
(77 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 : 29 Mart 2013
Rapor Tarihi : 24 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No : 031 - 2013/1722

Değerleme Konusu : Ataşehir Uydu Kent Projesi, Ata 2-3 Plaza, Ata 3-3 Plaza, Ata Çarşısı, Turkuaz Plaza (T10)
Gayrimenkullerin Adresi : Mozaik Çarşısı, toplam 77 adet bağımsız bölüm
Ataşehir / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1881 ada 1 parsel, 1882 ada 1 parsel, 1883 ada 2 parsel, 1885 ada 1 parsel ve 1894 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı toplam 77 adet bağımsız bölüm

Mevcut Durum : Rapor konusu 77 adet bağımsız bölümün tamamının 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 77 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	33.694.000,-TL	18.623.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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.....	13
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 EMLAK KONUT DREAMCİTY KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER	16
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	25
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	27
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	28
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	28
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	30
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	30
9. BÖLÜM	SONUÇ	31

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Ataşehir Uydukent Projesi bünyesindeki 77 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	: 24 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1881 ada 1 parsel, 1882 ada 1 parsel, 1883 ada 2 parsel, 1885 ada 1 parsel ve 1894 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı toplam 77 adet bağımsız bölüm
MEVCUT DURUM	: Rapor konusu 77 adet bağımsız bölümün tamamının 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)	: 33.694.000,-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.

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.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

1881 Ada 1 No'lu Parsel (Ata 2-3 Plaza):

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: 249
ADA NO	: 1881
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Üç bloktan oluşan betonarme bahçeli kargir apartmanlar (*)
ARSA ALANI	: 17.587 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: İş yeri
YEVMIYE NO	: 27381
TAPU TARİHİ	: 23.12.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	B1	1.Bodrum	9	İŞYERİ	95/128588	100	9850
2	B1	1.Bodrum	14	İŞYERİ	185/12858	100	9854
3	B1	1.Bodrum	15	İŞYERİ	169/128588	100	9855
4	B2	1.Bodrum	3	İŞYERİ	98/128588	102	10093
5	B2	2	21	İŞYERİ	174/128588	102	10111
6	B2	5	52	İŞYERİ	174/128588	103	10142
7	B2	6	53	İŞYERİ	174/128588	103	10143
8	B2	7	64	İŞYERİ	174/128588	103	10154
9	B2	7	65	İŞYERİ	174/128588	103	10155
10	B2	7	66	İŞYERİ	94/128588	103	10156
11	B2	8	76	İŞYERİ	174/128588	103	10166
12	B2	9	79	İŞYERİ	94/128588	103	10169
13	B2	9	81	İŞYERİ	174/128588	103	10171
14	B2	9	82	İŞYERİ	94/128588	103	10172
15	B2	10	85	İŞYERİ	174/128588	103	10175
16	B2	10	88	İŞYERİ	174/128588	103	10178

1882 Ada 1 No'lu Parsel (Ata 3-3 Plaza):

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : 249
ADA NO : 1882
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Üç bloktan oluşan betonarme bahçeli kargir apartmanlar (*)
ARSA ALANI : 18.702 m²
YEVMIYE NO : 27381
TAPU TARİHİ : 23.12.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	B3	1.Bodrum	32	İş yeri	180/139865	110	10858
2	B3	1.Bodrum	33	İş yeri	160/139865	110	10859
3	B3	1.Bodrum	34	Sinema	1233/139865	110	10860
4	B3	Zemin	62	Sinema	1279/139865	110	10888
5	B3	Zemin	63	Sinema	1272/139865	110	10889
6	B2	1. Bodrum	4	İŞYERİ	81/139865	109	10753
7	B2	Zemin	11	İŞYERİ	78/139865	109	10760
8	B2	Zemin	12	İŞYERİ	78/139865	109	10761
9	B2	3	32	İŞYERİ	190/139865	109	10781
10	B2	3	33	İŞYERİ	109/139865	109	10782
11	B2	3	35	İŞYERİ	190/139865	109	10784
12	B2	4	39	İŞYERİ	190/139865	109	10788
13	B2	4	43	İŞYERİ	190/139865	109	10792
14	B2	4	44	İŞYERİ	190/139865	109	10793
15	B2	5	48	İŞYERİ	190/139865	109	10797
16	B2	7	61	İŞYERİ	109/139865	109	10810
17	B2	7	64	İŞYERİ	190/139865	109	10813
18	B2	8	70	İŞYERİ	109/139865	109	10819
19	B2	8	73	İŞYERİ	109/139865	109	10822
20	B2	8	75	İŞYERİ	190/139865	109	10824

1883 Ada 2 No'lu Parsel (Turkuaz Plaza) :

SAHİBİ : Emlak Konut A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Küçükbakkalköy
PAFTA NO : 249
ADA NO : 1883
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Elliüç bağımsız bölümden ibaret ticaret merkezi (*)
ARSA ALANI : 3.300 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ : Ofis

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	T10	Zemin	4	OFİS	109/9718	72	7075
2	T10	Zemin	5	OFİS	109/9718	72	7076
3	T10	1	11	OFİS	448/9718	72	7082
4	T10	1	12	OFİS	112/9718	72	7083
5	T10	1	13	OFİS	144/9718	72	7084
6	T10	1	14	OFİS	112/9718	72	7085
7	T10	1	15	OFİS	112/9718	72	7086
8	T10	1	16	OFİS	448/9718	72	7087
9	T10	1	17	OFİS	112/9718	72	7088
10	T10	1	18	OFİS	152/9718	72	7089
11	T10	1	19	OFİS	152/9718	72	7090
12	T10	1	20	OFİS	112/9718	72	7091
13	T10	2	21	OFİS	448/9718	72	7092
14	T10	2	22	OFİS	112/9718	72	7093
15	T10	2	23	OFİS	144/9718	72	7094
16	T10	2	30	OFİS	138/9718	72	7101
17	T10	2	31	OFİS	112/9718	72	7102
18	T10	3	32	OFİS	448/9718	72	7103
19	T10	3	33	OFİS	112/9718	72	7104
20	T10	3	34	OFİS	144/9718	72	7105
21	T10	3	35	OFİS	112/9718	72	7106
22	T10	3	36	OFİS	112/9718	72	7107
23	T10	3	37	OFİS	448/9718	72	7108
24	T10	3	38	OFİS	112/9718	72	7109

25	T10	3	39	OFİS	138/9718	72	7110
26	T10	3	40	OFİS	220/9718	72	7111
27	T10	3	41	OFİS	138/9718	72	7112
28	T10	3	42	OFİS	112/9718	72	7113
29	T10	4	43	OFİS	390/9718	72	7114
30	T10	4	44	OFİS	112/9718	72	7115
31	T10	4	45	OFİS	144/9718	72	7116
32	T10	4	46	OFİS	112/9718	72	7117
33	T10	4	47	OFİS	112/9718	72	7118
34	T10	4	48	OFİS	390/9718	72	7119
35	T10	4	49	OFİS	112/9718	72	7120
36	T10	4	50	OFİS	138/9718	72	7121
37	T10	4	51	OFİS	220/9718	72	7122
38	T10	4	52	OFİS	138/9718	72	7123
39	T10	4	53	OFİS	112/9718	72	7124

1885 Ada 1 No'lu Parsel (Ata Carşısı):

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: 249
ADA NO	: 1885
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Yedi bloktan ibaret bahçeli kargir apartmanlar ve ticaret merkezi (*)
ARSA ALANI	: 11.673 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Dükkan
ARSA PAYI	: 154/75237
BLOK NO	: T
KAT NO	: 2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 31
YEVMIYE NO	: 27381
CİLT NO	: 96
SAYFA NO	: 9445
TAPU TARİHİ	: 23.12.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

1894 Ada 2 No'lu Parsel (Mozaik Carsı) :

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: 244
ADA NO	: 1894
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 2 Bodrum, 1 zemin, 2 normal katlı 37 bağımsız bölümü olan bahçeli kargir iş yeri (*)
ARSA ALANI	: 7.876 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Depolu teraslı dükkan
ARSA PAYI	: 2230/19144
BLOK NO	: T14
KAT NO	: Zemin ve bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
YEVMIYE NO	: 27381
CİLT NO	: 36
SAYFA NO	: 3522
TAPU TARİHİ	: 23.12.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

1881 ada 1 no'lu parsel :**Şerhler bölümü:**

- 173,22 m² trafo merkezi yeri, 199,80 m² kablo geçiş yeri 99 yıllığına AKTAŞ Elektrik A.Ş. lehine kira şerhi. (03.03.1999 tarih ve 1663 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 03.08.2000 tarihli.

1882 ada 1 no'lu parsel :**Şerhler bölümü:**

- AKTAŞ Elektrik Tic. A.Ş. lehine kira şerhi. (02.09.1998 tarih ve 6954 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 03.08.2000 tarihli.

1883 ada 2 no'lu parsel:**Şerhler bölümü:**

- AKTAŞ Elektrik Tic. A.Ş. lehine kira şerhi. (01.08.1997 tarih ve 5397 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 30.12.1999 tarihli.

1885 ada 1 no'lu parsel:**Şerhler bölümü:**

- AKTAŞ Elektrik Tic. A.Ş. lehine kira şerhi. (02.09.1998 tarih ve 6954 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 20.04.2000 tarihli.

1894 ada 2 no'lu parsel :**Beyanlar bölümü:**

- Yönetim planı: 25.12.1996 tarihli.

Şerhler bölümü:

- AKTAŞ Elektrik Tic. A.Ş. lehine kira şerhi. (29.03.1995 tarih ve 1996 yevmiye no ile)

Not: Aktaş lehine konulmuş olan kira şerhleri rutin uygulama olup taşınmazların değeri üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

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

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
1881 / 1	Konut + Ticaret Alanı	KAKS: 5,00 + not TAKS: 0,60	Küçükbakkalköy Anatepe Projesi 4. Etap Uygulama İmar Planı / 09.11.1990
1882 / 1	Konut + Ticaret Alanı	KAKS: 5,00 + not TAKS: 0,60	
1883 / 2	Ticaret Alanı	KAKS: 1,50 TAKS: 0,60	
1885 / 1	Konut + Ticaret Alanı	KAKS: 5,00 + not TAKS: 0,60	
1894 / 2	Ticaret Alanı	KAKS: 1,50 TAKS: 0,60	

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 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, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri rapor ekinde sunulmuştur. Taşınmazlar projesine uygun olarak inşa edilmişlerdir.

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 itibarıyla 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, Ataşehir Uydu Projesi bünyesindeki Ata 2-3 Plaza, Ata 3-3 Plaza, Ata Çarşısı, Turkuaz Çarşısı ve Mozaik Çarşısı içerisinde yer alan muhtelif (toplam 77 adet) ofis ve iş yerleridir.

Hali hazırda bağımsız bölümlerin satışları gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır.

Çevresinde genelde üst gelir seviyesine sahip ailelerce mesken amaçlı kullanılan, blok nizamda inşa edilmiş 10 - 15 katlı binalar, banka şubeleri, restoranlar ve iş yerleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak TEM Bağlantı Yolu'na 2 km, Kozyatağı Carrefour AVM'ye 3 km, Kadıköy merkeze 10 km mesafededir.

Merkezi bir bölgede konumlanması, ulaşım rahatlığı ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

1881 ADA 1 PARSEL - ATA 2-3 PLAZA

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Blok (Ayrık)
KAT ADEDİ	: 16 (3 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 11 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Fan-coil (Merkezi sistem)
JENERATÖR	: Mevcut (Ortak kullanım alanlarında)
ASANSÖR	: Mevcut (3 adet)
TV TESİSATI	: Kablolu TV
YANGIN TESİSATI	: Yangın dolapları, yangın söndürme cihazları ve springler mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Betonarme yangın merdiveni mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI	: Teras tipi çatı
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark yeri mevcut

- o Ata 2-3 Plaza; 3 bodrum, zemin, asma ve 11 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.
- o Ata 2-3 Blok'ta bir küçük, bir de büyük olmak üzere iki tip ofis mevcuttur.
- o Normal katların herbirinde sekiz adet olmak üzere toplam 80 adet ofis bulunmaktadır.
- o İç mekan özellikleri benzerdir. Zeminler parke ve halı kaplı, duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise plastik boyalı, taşıyıcı asma tavan ve alçıpan asma tavanlıdır.
- o Pencere alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- o Taşınmazların katlara göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	B1	1.Bodrum	9	45,02	41,69
2	B1	1.Bodrum	14	87,61	81,19
3	B1	1.Bodrum	15	79,98	75,31
4	B2	1.Bodrum	3	57,72	53,99
5	B2	2	21	174,00	93,95
6	B2	5	52	102,43	93,95

7	B2	6	53	174	93,95
8	B2	7	64	174	93,95
9	B2	7	65	102,43	93,95
10	B2	7	66	55,72	50,52
11	B2	8	76	102,43	93,95
12	B2	9	79	55,72	50,52
13	B2	9	81	174	93,95
14	B2	9	82	55,72	50,52
15	B2	10	85	102,43	93,95
16	B2	10	88	102,43	93,95

1882 ADA 1 PARSEL - ATA 3-3 PLAZA

- İNŞAAT TARZI** : Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI : Blok (Ayrık)
KAT ADEDİ : 14 (3 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 9 normal kat)
ELEKTRİK : Şebeke
SU : Şebeke
KANALİZASYON : Şebeke
SU DEPOSU : Mevcut
HİDROFOR : Mevcut
DOĞALGAZ : Mevcut
ISITMA SİSTEMİ : Fan-coil (Merkezi sistem)
JENERATÖR : Mevcut (Ortak kullanım alanlarında)
ASANSÖR : Mevcut (3 adet)
TV TESİSATI : Kablolu TV
YANGIN TESİSATI : Yangın dolapları, yangın söndürme cihazları ve springler mevcut
YANGIN MERDİVENİ: Betonarme yangın merdiveni mevcut
DIŞ CEPHE : Dış cephe boyası
ÇATI : Teras tipi çatı
GÜVENLİK : Mevcut
PARK YERİ : Kapalı otopark yeri mevcut

- Ata 3-3 Blok; 3 bodrum, zemin, asma ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır.
- Bodrum katlarda otopark, diğer katlarda dükkânlar ve ofisler bulunmaktadır. Ata 3-3 Blok'ta bir küçük, bir de büyük olmak üzere iki tip ofis mevcuttur.
- Normal katların herbirinde sekiz adet olmak üzere toplam 64 adet ofis bulunmaktadır.
- Bazı katlardaki ofisler birleştirilerek tek bir ofis haline getirilmiştir.
- Taşınmazların katlara göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	B2	1. Bodrum	4	43,37
2	B2	Zemin	11	42,35
3	B2	Zemin	12	42,35
4	B2	3	32	102,81
5	B2	3	33	58,85
6	B2	3	35	102,81
7	B2	3	39	102,81
8	B2	4	43	102,81
9	B2	4	44	102,81
10	B2	5	48	102,81
11	B2	7	61	58,85
12	B2	7	64	102,81
14	B2	7	70	58,85
15	B2	7	73	102,81
16	B2	8	75	102,81
17	B3	1. Bodrum	32	99,82
18	B3	1. Bodrum	33	88,61
19	B3	1. Bodrum	34	683,49
20	B3	Zemin	62	709,13
21	B3	Zemin	63	705,35

1883 ADA 1 PARSEL - TURKUAZ PLAZA

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 7 (2 bodrum + zemin + 4 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut (Ortak kullanım alanlarında)
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI	: Teras tipi çatı
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

- T-10 Blok; 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Ofislerin bir kısmı kiracılar tarafından tadilat görmüş, bazı katlardaki ofisler birleştirilerek tek bir ofis haline getirilmiştir.
- Giriş kapısı ve iç kapılar ahşaptan mamuldür.
- Pencereleer alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- Taşınmazların katlara göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	T-10	Zemin	4	47,58
2	T-10	Zemin	5	47,90
3	T-10	1	11	196,00
4	T-10	1	12	49,21
5	T-10	1	13	63,03
6	T-10	1	14	48,93
7	T-10	1	15	49,21
8	T-10	1	16	196,00
9	T-10	1	17	49,21
10	T-10	1	18	66,73
11	T-10	1	19	66,73
12	T-10	1	20	49,21
13	T-10	2	21	196,00
14	T-10	2	22	49,21
15	T-10	2	23	63,03
16	T-10	2	30	60,62
17	T-10	2	31	49,21
18	T-10	3	32	196,00
19	T-10	3	33	49,21
20	T-10	3	34	63,03
21	T-10	3	35	48,93
22	T-10	3	36	49,21
23	T-10	3	37	196,00
24	T-10	3	38	49,21
25	T-10	3	39	60,62
26	T-10	3	40	96,23
27	T-10	3	41	60,62
28	T-10	4	42	49,21
29	T-10	4	43	170,90
30	T-10	4	44	49,21
31	T-10	4	45	63,03
32	T-10	4	46	48,93
33	T-10	4	47	49,21
34	T-10	4	48	170,90
35	T-10	4	49	49,21

36	T-10	4	50	60,62
37	T-10	4	51	96,23
38	T-10	4	52	60,62
39	T-10	4	53	49,21

1885 ADA 1 PARSEL - ATA ÇARŞI BINASI

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 8 (3 bodrum + zemin + 4 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Fan-coil
JENERATÖR	: Mevcut (Ortak kullanım alanlarında)
YANGIN TESİSATI	: Katlarda yangın dolabı mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Betonarme yangın merdiveni mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası + cam giydirme
ÇATI	: Teras tipi çatı
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Binanın 2 bodrum katında kapalı garaj ve çarşı çevresinde açık otopark imkânı mevcut

- o Ata Çarşı Binası; 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- o Binanın bodrum katlarında kapalı otopark ve teknik hacimler, zemin ve 1. normal katta dükkânlar, 2. normal katta fastfood restoranlar, 3. ve 4. normal katlarda ise ofisler bulunmaktadır.
- o Çarşı içerisinde yürüyen merdiven vardır.
- o Değerlemeye konu 31 no'lu bağımsız bölüm, yaklaşık brüt **67,47 m²** kullanım alanına sahiptir.

1394 ADA 2 PARSEL - MOZAIK ÇARŞI BINASI

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 5 (2 Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi doğalgaz ısıtmalı
ASANSÖR	: Mevcut
YÜRÜYEN MERDİVEN	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın tüpleri, yangın dolapları, sprinkler sistem ve duman dedektörleri mevcut
PARK YERİ	: Binanın 2 bodrum katında kapalı garaj ve çarşı çevresinde açık otopark imkânı mevcut

- o Mozaik Çarşı Binası; 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- o Binanın bodrum katlarında kapalı otopark, zemin ve normal katlarında ise dükkânlar bulunmaktadır.
- o Binanın zemin ve 1. bodrum katında yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm yaklaşık brüt 672,35 m² kullanım alanına sahiptir.

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 "**ofis / 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 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.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 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:

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

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık ofis ve dükkanlar

1. Ataşehir Ata Blokları Ata Plaza'da, 5.normal katta yer alan 130 m² kullanım alanlı ofis katı 600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 4.615,-TL)
İlgili tel./ Turyap : 0 216 455 12 44
2. Ataşehir Ata Blokları'nda, giriş katta yer alan 110 m² kullanım alanlı ofis katı 460.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 4.180,-TL)
İlgili tel./ Arthur Miller Real Estate : 0 535 452 5252
3. Ataşehir Mozaik Çarşısı'da 1.normal katta 65 m² kullanım alanlı dükkân 690.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 10.615,-TL)
İlgili tel./ Ataşehir Garanti Emlâk: 0 533 300 0220
4. Ataşehir Ata Blokların'da 21.normal katındaki 35 m² kullanım alanlı dükkân 200.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 5.715,-TL)
İlgili tel./ Atacity Emlâk: 0 533 646 5019
5. Ataşehir Ata Blokları'nın giriş katındaki 40 m² kullanım alanlı dükkân 220.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 5.500,-TL)
İlgili tel./ Hüryap Emlâk : 0 216 456 1212

6. Ata Çarşısı'nın asma katındaki 50 m² kullanım alanlı dükkân 565.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 11.300,-TL)
İlgili tel./ Doğu Grup Emlâk : 0 533 384 4243
7. Botanik Çarşısı'nın 1.normal katındaki 65 m² kullanım alanlı dükkân 295.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 4.540,-TL)
İlgili tel./ Doğu Grup Emlâk 0 216 456 7272
8. Ata Blokları bünyesinde bulunan 150 m² kullanım alanlı dükkân için aylık 3.500,-TL kira istenmektedir. (aylık m² kira değeri 23,33 TL)
İlgili tel./ Century 21 Beta: 0 (533) 610 26 81
9. Ata Blokları bünyesinde bulunan 135 m² kullanım alanlı ofis için aylık 2.100,-TL kira istenmektedir. (aylık m² kira değeri 15,46 TL)
İlgili tel./ Century 21 Beta: 0 (533) 610 26 81
10. Ata Blokları bünyesinde bulunan 145 m² kullanım alanlı ofis için aylık 1.800,-TL kira istenmektedir. (aylık m² kira değeri 12,40 TL)
İlgili tel./ Artı Emlak: 0 (216) 455 50 04

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 pazanın 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

- Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip ofislerin 3.500 – 4.500 TL aralığında, işyerlerinin (dükkan) ise 5.000 – 10.000,-TL aralığında oldukları görülmüştür.
- Rapor konusu taşınmazlardan ofis niteliğinde olanların konumlu oldukları bloklar, büyüklükleri, kullanım fonksiyonları dikkate alındığında m² birim satış değerlerinin güvenli tarafta kalınarak 3.500,-TL mertebesinde, dükkanların ise 5.000,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Yine bölge genelinde yapılan incelemelerde dükkan niteliğindeki gayrimenkullerin ortalama m² aylık birim kira değeri 25 - 30,-TL mertebesinde ofislerin ise 15,-TL mertebesinde oldukları gözlenmiştir. Rapor konusu taşınmazlardan ofis niteliğinde olanların aylık m² kira değerlerinin 15,-TL mertebesinde dükkanların ise 25,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Rapor konusu taşınmazlar ayrıca kendi aralarında yukarıdaki birim satış değerleri üzerinden yeniden şerefiyelendirilmişlerdir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 77 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **33.694.000,-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 % 4,8'dir. (yaklaşık 250 ay)

Değerlemeye konu 77 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 132.555,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

135.425,-TL x 12 ay = 1.590.660,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 77 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,8 = 1.590.660,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \cong **33.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 250 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (250 ay / 12 = 20,83 yıl; 1/20,83 yıl=) % 4,8 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	33.694.000,-TL
Gelir İndirgeme	33.140.000,-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 77 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **33.694.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimizi tarafından daha önceden hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 77 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

33.694.000,-TL (Otuzüçmilyonaltıyüzdoksandörtbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(33.694.000,-TL ÷ 1,8093 TL/USD (*) = **18.623.000,-USD**)

(33.694.000,-TL ÷ 2,3517 TL/EURO (*) = **14.328.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8093 TL ve 1,-EURO = 2,3517 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 39.758.920,-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. 24 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı 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