

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Bakırköy / İSTANBUL
(Novus Rezidans
127 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	: 26 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 02 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1497
Değerleme Konusu	: Novus Rezidans,
Gayrimenkullerin Adresi	: Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak, No: 54, 127 adet bağımsız bölüm, Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 3568 parsel, 257 ada 38 parsel üzerinde kayıtlı olan D+E+F Bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan 127 adet bağımsız bölüm Rapor konusu taşınmazlardan 2 tanesinin satışı henüz gerçekleşmemiş olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Kalan 125 adet bağımsız bölümün ise satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri yapılmamıştır.
Mevcut Durum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 127 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 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	1.705.000,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 125 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	104.294.000,-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	105.999.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1497

1

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	7
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	12
4.4.2 Belediye İncelemesi	12
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	13
5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU NOVUS REZİDANS HAKKINDA GENEL BİLGİLER	14
5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	19
6.2 BÖLGE ANALİZİ	20
6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI	23
7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	24
8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ	25
8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	26
8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ	27
9. BÖLÜM SONUÇ	28

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Novus Rezidans bünyesindeki 127 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Nisan 2013
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Novus Rezidans, Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak, No: 54, 127 adet bağımsız bölüm, Bakırköy / İSTANBUL
MEVCUT KULLANIM	:	Rapor konusu taşınmazlardan 2 tanesinin satışı henüz gerçekleşmemiş olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Kalan 125 adet bağımsız bölümün ise satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri yapılmamıştır.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı TAKS: 0,40, Emsal (E): 2,50 H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	105.999.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan 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

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bakırköy
KÖYÜ	: Kartaltepe
PAFTA NO	: 51/4
ADA NO	: 257
PARSEL NO	: 38
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: D+E+F bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 7.300 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	134/13420	A	ZEMİN	1	6462	527	52077	03.06.2008
2	132/13420	A	ZEMİN	3	6462	527	52079	03.06.2008
3	164/13420	A	ZEMİN	5	6462	527	52081	03.06.2008
4	142/13420	A	1. KAT	6	6462	527	52082	03.06.2008
5	142/13420	A	1. KAT	9	6462	527	52085	03.06.2008
6	140/13420	A	1. KAT	11	6462	527	52087	03.06.2008
7	142/13420	A	2. KAT	14	6462	527	52090	03.06.2008
8	70/13420	A	2. KAT	15	6462	527	52091	03.06.2008
9	140/13420	A	2. KAT	16	6462	527	52092	03.06.2008
10	142/13420	A	2. KAT	17	6462	527	52093	03.06.2008
11	68/13420	A	2. KAT	18	6462	527	52094	03.06.2008
12	140/13420	A	2. KAT	19	6462	527	52095	03.06.2008
13	140/13420	A	2. KAT	20	6462	527	52096	03.06.2008
14	142/13420	A	3. KAT	22	6462	527	52098	03.06.2008
15	70/13420	A	3. KAT	23	6462	527	52099	03.06.2008
16	140/13420	A	3. KAT	24	6462	527	52100	03.06.2008
17	142/13420	A	3. KAT	25	6462	527	52101	03.06.2008
18	68/13420	A	3. KAT	26	6462	527	52102	03.06.2008
19	140/13420	A	3. KAT	27	6462	527	52103	03.06.2008
20	142/13420	A	4. KAT	30	6462	527	52106	03.06.2008

21	70/13420	A	4. KAT	31	6462	527	52107	03.06.2008
22	140/13420	A	4. KAT	32	6462	527	52108	03.06.2008
23	142/13420	A	4. KAT	33	6462	527	52109	03.06.2008
24	68/13420	A	4. KAT	34	6462	527	52110	03.06.2008
25	140/13420	A	4. KAT	35	6462	527	52111	03.06.2008
26	140/13420	A	4. KAT	36	6462	527	52112	03.06.2008
27	142/13420	A	5. KAT	38	6462	527	52114	03.06.2008
28	70/13420	A	5. KAT	39	6462	527	52115	03.06.2008
29	68/13420	A	5. KAT	41	6462	527	52117	03.06.2008
30	68/13420	A	5. KAT	43	6462	527	52119	03.06.2008
31	68/13420	A	5. KAT	44	6462	527	52120	03.06.2008
32	68/13420	A	5. KAT	46	6462	527	52122	03.06.2008
33	70/13420	A	5. KAT	49	6462	527	52125	03.06.2008
34	152/13420	A	6. KAT	50	6462	527	52126	03.06.2008
35	150/13420	A	6. KAT	52	6462	527	52128	03.06.2008
36	150/13420	A	6. KAT	53	6462	527	52129	03.06.2008
37	150/13420	A	6. KAT	55	6462	527	52131	03.06.2008
38	152/13420	A	7. KAT	58	6462	527	52134	03.06.2008
39	150/13420	A	7. KAT	60	6462	527	52136	03.06.2008
40	150/13420	A	7. KAT	61	6462	527	52137	03.06.2008
41	150/13420	A	7. KAT	63	6462	527	52139	03.06.2008
42	150/13420	A	7. KAT	64	6462	527	52140	03.06.2008
43	142/13420	A	8. KAT	68	6462	527	52144	03.06.2008
44	142/13420	A	9. KAT	73	6462	527	52149	03.06.2008
45	140/13420	A	9. KAT	75	6462	527	52151	03.06.2008
46	142/13420	A	9. KAT	76	6462	527	52152	03.06.2008
47	140/13420	A	9. KAT	78	6462	528	52154	03.06.2008
48	140/13420	A	9. KAT	79	6462	528	52155	03.06.2008
49	120/13420	C	ZEMİN	1	6462	528	52178	03.06.2008
50	118/13420	C	ZEMİN	2	6462	528	52179	03.06.2008
51	118/13420	C	ZEMİN	3	6462	528	52180	03.06.2008
52	164/13420	C	1. KAT	5	6462	528	52182	03.06.2008
53	162/13420	C	1. KAT	6	6462	528	52183	03.06.2008
54	162/13420	C	1. KAT	7	6462	528	52184	03.06.2008
55	164/13420	C	1. KAT	8	6462	528	52185	03.06.2008
56	244/13420	C	2. KAT	9	6462	528	52186	03.06.2008
57	254/13420	C	2. KAT	10	6462	528	52187	03.06.2008
58	254/13420	C	2. KAT	11	6462	528	52188	03.06.2008
59	246/13420	C	2. KAT	12	6462	528	52189	03.06.2008
60	152/18790	D	ZEMİN	1	6467	528	52190	03.06.2008
61	190/18790	D	ZEMİN	2	6467	528	52191	03.06.2008
62	110/18790	D	ZEMİN	3	6467	528	52192	03.06.2008

63	66/18790	D	ZEMİN	4	6467	528	52193	03.06.2008
64	156/18790	D	ZEMİN	5	6467	528	52194	03.06.2008
65	152/18790	D	1. KAT	6	6467	528	52195	03.06.2008
66	76/18790	D	1. KAT	7	6467	528	52196	03.06.2008
67	150/18790	D	1. KAT	8	6467	528	52197	03.06.2008
68	76/18790	D	1. KAT	9	6467	528	52198	03.06.2008
69	66/18790	D	1. KAT	10	6467	528	52199	03.06.2008
70	156/18790	D	1. KAT	12	6467	528	52201	03.06.2008
71	152/18790	D	2. KAT	13	6467	528	52202	03.06.2008
72	150/18790	D	2. KAT	15	6467	528	52204	03.06.2008
73	76/18790	D	2. KAT	16	6467	528	52205	03.06.2008
74	156/18790	D	2. KAT	19	6467	528	52208	03.06.2008
75	152/18790	D	3. KAT	20	6467	528	52209	03.06.2008
76	76/18790	D	3. KAT	24	6467	528	52213	03.06.2008
77	152/18790	D	4. KAT	26	6467	528	52215	03.06.2008
78	66/18790	D	4. KAT	28	6467	528	52217	03.06.2008
79	186/18790	D	4. KAT	30	6467	528	52219	03.06.2008
80	62/18790	D	5. KAT	31	6467	528	52220	03.06.2008
81	72/18790	D	5. KAT	32	6467	528	52221	03.06.2008
82	70/18790	D	6. KAT	35	6467	528	52224	03.06.2008
83	84/18790	D	6. KAT	36	6467	528	52225	03.06.2008
84	56/18790	D	6. KAT	37	6467	528	52226	03.06.2008
85	116/18790	E	ZEMİN	1	6467	528	52227	03.06.2008
86	128/18790	E	ZEMİN	5	6467	528	52231	03.06.2008
87	160/18790	E	ZEMİN	6	6467	528	52232	03.06.2008
88	136/18790	E	1. KAT	12	6467	528	52238	03.06.2008
89	134/18790	E	2. KAT	19	6467	528	52245	03.06.2008
90	134/18790	E	3. KAT	27	6467	529	52253	03.06.2008
91	136/18790	E	3. KAT	28	6467	529	52254	03.06.2008
92	136/18790	E	3. KAT	30	6467	529	52256	03.06.2008
93	134/18790	E	4. KAT	35	6467	529	52261	03.06.2008
94	136/18790	E	4. KAT	36	6467	529	52262	03.06.2008
95	136/18790	E	4. KAT	38	6467	529	52264	03.06.2008
96	68/18790	E	5. KAT	42	6467	529	52268	03.06.2008
97	66/18790	E	5. KAT	44	6467	529	52270	03.06.2008
98	66/18790	E	5. KAT	49	6467	529	52275	03.06.2008
99	64/18790	E	6. KAT	51	6467	529	52277	03.06.2008
100	68/18790	E	6. KAT	53	6467	529	52279	03.06.2008
101	146/18790	E	6. KAT	57	6467	529	52283	03.06.2008
102	54/18790	E	7. KAT	59	6467	529	52285	03.06.2008
103	146/18790	E	7. KAT	65	6467	529	52291	03.06.2008
104	54/18790	E	10.KAT	83	6467	529	52309	03.06.2008

105	134/18790	E	10.KAT	86	6467	529	52312	03.06.2008
106	130/18790	F	ZEMİN	2	6467	529	52317	03.06.2008
107	152/18790	F	ZEMİR	3	6467	529	52318	03.06.2008
108	138/18790	F	1. KAT	4	6467	529	52319	03.06.2008
109	132/18790	F	1. KAT	5	6467	529	52320	03.06.2008
110	152/18790	F	1. KAT	6	6467	529	52321	03.06.2008
111	138/18790	F	2. KAT	7	6467	529	52322	03.06.2008
112	132/18790	F	2. KAT	8	6467	529	52323	03.06.2008
113	152/18790	F	2. KAT	9	6467	529	52324	03.06.2008
114	138/18790	F	3. KAT	10	6467	529	52325	03.06.2008
115	132/18790	F	3. KAT	11	6467	529	52326	03.06.2008
116	152/18790	F	3. KAT	12	6467	529	52327	03.06.2008
117	132/18790	F	4. KAT	14	6467	529	52329	03.06.2008
118	152/18790	F	4. KAT	15	6467	529	52330	03.06.2008
119	132/18790	F	5. KAT	17	6467	529	52332	03.06.2008
120	152/18790	F	5. KAT	18	6467	529	52333	03.06.2008
121	132/18790	F	6. KAT	20	6467	529	52335	03.06.2008
122	152/18790	F	6. KAT	21	6467	529	52336	03.06.2008
123	132/18790	F	7. KAT	23	6467	529	52338	03.06.2008
124	152/18790	F	7. KAT	24	6467	529	52339	03.06.2008
125	138/18790	F	10.KAT	31	6467	529	52346	03.06.2008
126	132/18790	F	10.KAT	32	6467	529	52347	03.06.2008
127	152/18790	F	10.KAT	33	6467	529	52348	03.06.2008

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki müşterek notlara rastlanmıştır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Serhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1853 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi. (28.07.2006 tarih ve 6781 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 20.05.2008 tarihli.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (16.09.2010 tarih ve 9138 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 şerhi TEDAŞ Kurumu'nun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

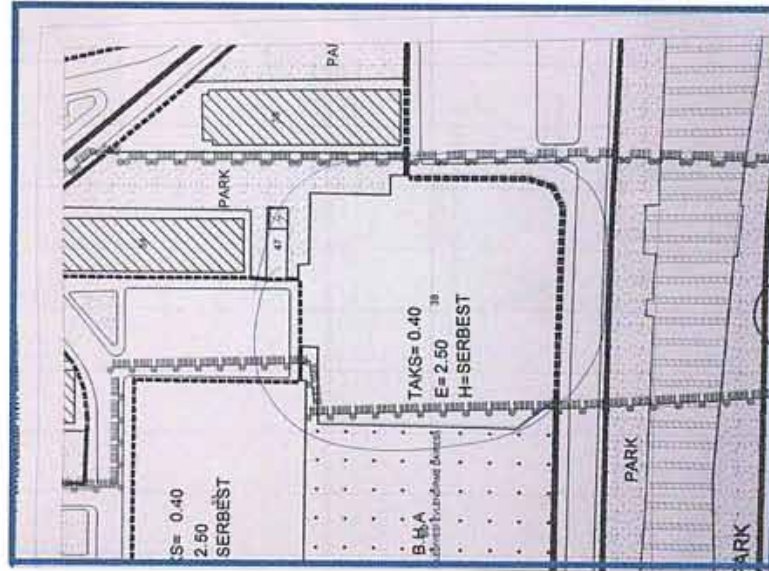
Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 20.04.2011 onay tarihli ve 1/5000 Ölçekli Ataköy'e Uygulama İmar Planında, "Konut Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı)(*)** : 0,40
- **Emsal (E)(**)** : 2,50
- **Bina yüksekliği (h_{max})** : Serbest

- (*) **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 (müştemilat) bu alana katılmaz.
- (**) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlara ait 30.0112008 (D + E + F blokların bulunduğu 38 parsel için) tarihli onaylı mimari proje bulunmaktadır.

- o 257 ada 38 parsel üzerinde yer alan D, E ve F no'lu bloklar için alınmış 22.12.2006 tarih ve 5745 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Daha sonra bloklar için 20.03.2008 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır. Bu ruhsatlara istinaden de 26.01.2010 tarih ve 7679 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm yasal izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu 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 taşınmazların hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak üzerinde konumlu olan 54 kapı no'lu **Novus Rezidans** bünyesindeki 257 ada 33 ve 38 no'lu parseller üzerinde yer alan toplam 127 adet bağımsız bölümdür.

Hali hazırda taşınmazlardan 2 tanesinin satışı henüz gerçekleşmemiş olup, 125 adedinin ise satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri yapılmamıştır.

Taşınmazlara; D100 (E-5) Karayolu üzerinde Ataköy tabelasından dönülüp ulaşılan Ataköy Bulvarı üzerinde sırasıyla Adnan Kahveci Bulvarı ve Beyaz Lale Sokak tabelaları takip edilerek ulaşılmaktadır.

Taşınmazlar, Ataköy Konaklarına 500 m, Olimpiyat Evi'ne 750 m, Atatürk Havalimanı'na 6 km ve Taksim'e 15 km uzaklıktadır.

Bölgede, Ataköy Konakları, Ataköy 5., 7., 8. ve 11. kısım konutları ile Ataköy Plus ve Atrium AVM bulunmaktadır.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU NOVUS REZİDANS HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Site de, 6 adet blokta kullanım alanları 53 m² ilâ 238 m² arasında değişen toplam 285 adet dairenin yanı sıra açık yüzme havuzları ve spor alanları ile otopark bulunmaktadır.
- Dairelerin parsel ve blok bazında genel dağılımı aşağıdadır.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
257/33	A Blok	10	80
	B Blok	7	21
	C Blok	3	12
TOPLAM:			113
ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
257/38	D Blok	9	37
	E Blok	13	89
	F Blok	18	46
TOPLAM:			172

- Blok bazında bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

BLOK ADI	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
A	1+1	55,00 – 69,59	34	80
	2+1	130,93 – 149,70	17	
	3+1	132,72 – 173,86	26	
	4+1	162,84 – 175,47	3	
B	1+1	54,59 – 81,44	10	21
	3+1	134,28 – 143,42	10	
	4+1	167,95	1	
C	3+1	117,44 – 162,84	8	12
	8+1	243,87 – 253,13	4	
D	1+1	55,70 – 82,16	22	37
	2+1	109,25	1	
	3+1	149,51 – 184,28	13	
	4+1	189,60	1	
E	1+1	52,92 – 67,71	48	89
	3+1	115,46 – 144,75	39	
	4+1	156,91 – 158,50	2	
F	1+1	93,14 – 116,63	2	46
	2+1	112,02 – 153,35	44	
TOPLAM:				285

- Dairelerin mimari planlamaları aşağıdaki gibidir:

DAİRE TİPİ	KULLANIM FONKSİYONU
1+1	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo
2+1	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak ve banyo
2+1	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak ve 2 adet banyo
3+1	Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak ve banyo
3+1	Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak ve 2 adet banyo
3+1	Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve teras
4+1	Antre-koridor, salon, 4 adet oda, mutfak ve 3 adet banyo
4+1 (dubleks)	Antre-koridor, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo, WC ve teras

AÇIKLAMALAR

- o Sitede halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- o Rapora konu taşınmazlardan F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölümdür. Halihazırda Emlak Konut GYO A.Ş. misafirhanesi olarak kullanılmaktadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Antre - koridor hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- o Salon ve oda hacimlerinde zeminler lamine parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- o Islak hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- o Mutfak içerisinde ankastre, set üstü ocak, eviye ve davlumbaz bulunmaktadır. Tezgâh granit, dolaplar ise ahşaptır.
- o Rapor konusu 127 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA	PARSEL	BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT M ² ALANI	NET M ² ALANI
1	257	33	A	ZEMİN	1	3+1	K-G-B	132,72	96,56
2	257	33	A	ZEMİN	3	2+1	K-G	130,93	97,28
3	257	33	A	ZEMİN	5	4+1	K-G	162,84	119,32
4	257	33	A	1.	6	3+1	K-G-B	140,75	103,90
5	257	33	A	1.	9	2+1	K-G	140,14	105,90
6	257	33	A	1.	11	2+1	K-G	139,00	104,78
7	257	33	A	2.	14	3+1	K-G-B	140,75	103,90
8	257	33	A	2.	15	1+1	G	69,58	52,19
9	257	33	A	2.	16	3+1	K-G	139,00	104,08

10	257	33	A	2.	17	2+1	K-G	140,14	105,90
11	257	33	A	2.	18	1+1	G	67,49	49,31
12	257	33	A	2.	19	2+1	K-G	139,00	104,78
13	257	33	A	2.	20	3+1	K-G	138,99	104,04
14	257	33	A	3.	22	3+1	K-G-B	140,75	103,90
15	257	33	A	3.	23	1+1	G	69,58	52,19
16	257	33	A	3.	24	3+1	K-G	139,00	104,08
17	257	33	A	3.	25	2+1	K-G	140,14	105,90
18	257	33	A	3.	26	1+1	G	67,49	49,31
19	257	33	A	3.	27	2+1	K-G	139,00	104,78
20	257	33	A	4.	30	3+1	K-G-B	140,75	103,90
21	257	33	A	4.	31	1+1	G	69,58	52,19
22	257	33	A	4.	32	3+1	K-G	139,00	104,08
23	257	33	A	4.	33	2+1	K-G	140,14	105,90
24	257	33	A	4.	34	1+1	G	67,49	49,31
25	257	33	A	4.	35	2+1	K-G	139,00	104,78
26	257	33	A	4.	36	3+1	K-G	138,99	104,04
27	257	33	A	5.	38	3+1	K-G-B	140,75	103,97
28	257	33	A	5.	39	1+1	G	69,51	51,98
29	257	33	A	5.	41	1+1	G	66,86	50,28
30	257	33	A	5.	43	1+1	G	67,90	50,15
31	257	33	A	5.	44	1+1	G	67,37	49,12
32	257	33	A	5.	46	1+1	G	66,80	49,13
33	257	33	A	5.	49	1+1	G	68,96	50,36
34	257	33	A	6.	50	3+1	K-G-B	150,43	111,40
35	257	33	A	6.	52	3+1	K-G	148,58	111,44
36	257	33	A	6.	53	2+1	K-G	149,70	112,46
37	257	33	A	6.	55	2+1	K-G	148,57	112,39
38	257	33	A	7.	58	3+1	K-G-B	150,43	111,03
39	257	33	A	7.	60	3+1	K-G	148,58	111,15
40	257	33	A	7.	61	2+1	K-G	149,70	111,98
41	257	33	A	7.	63	2+1	K-G	148,57	111,87
42	257	33	A	7.	64	3+1	K-G	148,56	111,12
43	257	33	A	8.	68	2+1	K-G	140,14	104,95
44	257	33	A	9.	73	3+1	K-G-B	140,75	103,90
45	257	33	A	9.	75	3+1	K-G	139,00	104,08
46	257	33	A	9.	76	2+1	K-G	140,14	105,90
47	257	33	A	9.	78	2+1	K-G	139,00	104,78
48	257	33	A	9.	79	3+1	K-G	138,99	104,04
49	257	33	C	ZEMİN	1	3+1	K-B-G	119,50	90,98
50	257	33	C	ZEMİN	2	3+1	K-G	117,44	90,49
51	257	33	C	ZEMİN	3	3+1	K-G	117,44	90,49
52	257	33	C	1.	5	3+1	K-B-G	162,84	126,57
53	257	33	C	1.	6	3+1	K-G	161,76	127,31
54	257	33	C	1.	7	3+1	K-G	161,76	127,31
55	257	33	C	1.	8	3+1	K-D-G	162,84	126,57
56	257	33	C	2.	9	4+1	K-B-	243,87	184,04

57	257	33	C	2.	10	4+1	K-G-	253,13	192,29
58	257	33	C	2.	11	4+1	K-G	252,17	193,26
59	257	33	C	2.	12	4+1	K-D-G	244,74	183,60
60	257	38	D	ZEMİN	1	3+1	K-B-D	151,90	111,45
61	257	38	D	ZEMİN	2	4+1	B-D	189,60	138,52
62	257	38	D	ZEMİN	3	2+1	D	109,25	81,60
63	257	38	D	ZEMİN	4	1+1	D	64,04	46,72
64	257	38	D	ZEMİN	5	3+1	B-G-D	154,59	115,03
65	257	38	D	1.	6	3+1	K-B-D	150,76	111,31
66	257	38	D	1.	7	1+1	B	75,15	56,70
67	257	38	D	1.	8	3+1	B-D	149,51	111,09
68	257	38	D	1.	9	1+1	B	75,01	56,68
69	257	38	D	1.	10	1+1	D	64,04	46,86
70	257	38	D	1.	12	3+1	B-G-D	154,59	115,49
71	257	38	D	2.	13	3+1	K-B-D	150,76	111,31
72	257	38	D	2.	15	3+1	B-D	149,51	111,09
73	257	38	D	2.	16	1+1	B	75,01	56,68
74	257	38	D	2.	19	3+1	B-G-D	154,59	115,49
75	257	38	D	3.	20	3+1	K-B-D	150,76	111,33
76	257	38	D	3.	24	1+1	B	75,28	56,99
77	257	38	D	4.	26	3+1	K-B-D	150,76	111,34
78	257	38	D	4.	28	1+1	D	64,24	46,90
79	257	38	D	4.	30	3+1	B-G-D	184,28	138,13
80	257	38	D	5.	31	1+1	D	61,27	44,07
81	257	38	D	5.	32	1+1	B	71,86	53,57
82	257	38	D	6.	35	1+1	D	69,20	50,78
83	257	38	D	6.	36	1+1	B	82,16	62,50
84	257	38	D	6.	37	1+1	B	55,70	41,14
85	257	38	E	ZEMİN	1	3+1	K-B-G	115,46	86,44
86	257	38	E	ZEMİN	5	3+1	K-G	127,46	95,37
87	257	38	E	ZEMİN	6	4+1	K-G-D	158,50	117,96
88	257	38	E	1.	12	3+1	K-G	135,42	102,79
89	257	38	E	10.	83	1+1	K	53,33	39,14
90	257	38	E	10.	86	3+1	K-G	133,73	101,12
91	257	38	E	2.	19	3+1	K-G	133,73	101,12
92	257	38	E	3.	27	3+1	K-G	133,73	101,12
93	257	38	E	3.	28	3+1	K-G	135,42	102,79
94	257	38	E	3.	30	3+1	K-G-D	135,40	102,30
95	257	38	E	4.	35	3+1	K-G	133,73	101,12
96	257	38	E	4.	36	3+1	K-G	135,42	102,79
97	257	38	E	4.	38	3+1	K-G-D	135,40	102,30
98	257	38	E	5.	42	1+1	G	67,63	51,77
99	257	38	E	5.	44	1+1	G	64,30	48,73
100	257	38	E	5.	49	1+1	G	65,09	49,00
101	257	38	E	6.	51	1+1	K	62,57	46,60
102	257	38	E	6.	53	1+1	G	67,71	49,83
103	257	38	E	6.	57	3+1	K-G	144,65	109,73

104	257	38	E	7.	59	1+1	K	53,40	39,12
105	257	38	E	7.	65	3+1	K-G-D	144,75	109,31
106	257	38	F	ZEMİN	2	2+1	G-B	129,86	98,27
107	257	38	F	ZEMİN	3	2+1	K-B	150,92	110,78
108	257	38	F	1.	4	2+1	G-D	137,97	102,44
109	257	38	F	1.	5	2+1	G-B	130,45	98,70
110	257	38	F	1.	6	2+1	K-B	150,92	110,71
111	257	38	F	10.	31	2+1	G-D	137,97	102,44
112	257	38	F	10.	32	2+1	G-B	130,45	98,70
113	257	38	F	10.	33	2+1	K-B	150,92	110,71
114	257	38	F	2.	7	2+1	G-D	137,97	102,44
115	257	38	F	2.	8	2+1	G-B	130,45	98,70
116	257	38	F	2.	9	2+1	K-B	150,92	110,71
117	257	38	F	3.	10	2+1	G-D	137,97	102,44
118	257	38	F	3.	11	2+1	G-B	130,45	98,70
119	257	38	F	3.	12	2+1	K-B	150,92	110,71
120	257	38	F	4.	14	2+1	G-B	130,45	98,70
121	257	38	F	4.	15	2+1	K-B	150,92	110,71
122	257	38	F	5.	17	2+1	G-B	130,45	98,70
123	257	38	F	5.	18	2+1	K-B	150,92	110,71
124	257	38	F	6.	20	2+1	G-B	130,45	98,70
125	257	38	F	6.	21	2+1	K-B	150,92	110,71
126	257	38	F	7.	23	2+1	G-B	130,45	98,70
127	257	38	F	7.	24	2+1	K-B	150,92	110,71

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, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekilleri olan "**konut**" 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.

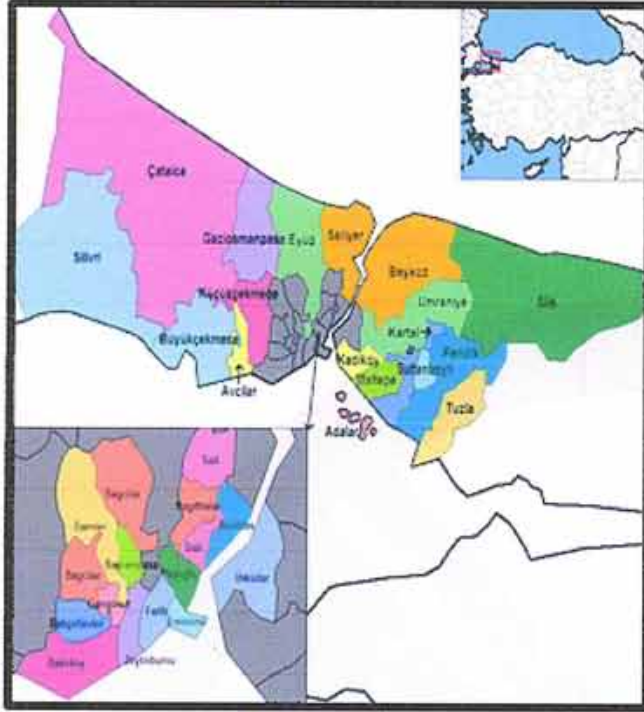
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı 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. Türkiye nüfusu 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1990 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %3,3'tür. 1990-2000 döneminde Türkiye'de artan nüfusun 1/4'ü İstanbul'da konumlanmıştır.

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

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. ADNKS 2011 yılı verilerine göre, bu ilçeler arasında toplam 7.304 nüfusu ile en az nüfusa sahip ilçesi Adalar ve toplam 746.650 nüfusu ile en fazla nüfusa sahip ilçesidir.

Bakırköy ilçesi



İlçe 41 derece 01 kuzey paraleli ve 28 derece 52 doğu meridyenlerinin birleştiği noktada konumlandır. İlçenin yüzölçümü 32 km²'dir. Bakırköy batıda Küçükçekmece, doğuda Zeytinburnu, Kuzeyde Güngören ve Bahçelievler ilçeleri ve güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçede Ayamama, Siyavuşpaşa ve Çırpıcı olmak üzere üç dere bulunmaktadır.

İlçe henüz bölünmeden önce 1990 genel nüfus sayımına göre nüfusu 1.328.276 kişidir. 27/05/1992 tarih ve 3806 Sayılı Kanunla Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ilçeleri kurularak, ilçeden ayrılmıştır. 2011 yılı ADNKS'ne göre nüfusu 220.663 kişidir.

İstanbul'un eski semtlerinden biri olan Bakırköy İlçesinin Ticaret Turizmi yönünden de önemli konumu vardır. İlçede bulunan Galleria, Carousel, Town Center, A Plus, Capacity, Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır.

İlçenin, Ataköy 1. kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. kısım, Ataköy 7-8-9-10. kısım, Basıncık, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy, Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik ve Zuhuratbaba olmak üzere 15 mahallesi vardır.

Hava, kara, deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, Uluslararası Havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir.

Ataköy semti

Bakırköy ilçe sınırları içerisinde yer alan Ataköy semti Sirkeci - Florya Sahil Yolu (güney yönünde) ile D100 Karayolu (kuzey yönünde) arasında konumlandır.

Ataköy, İstanbul'un Bakırköy ilçesinde yer alan bir semt olup Türkiye'de uygulanmış ilk uydu kent projelerinden biridir.

İlçe dört muhtarlık tarafından yönetilmektedir. Bunlar: Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. Kısım ve Ataköy 7-8-9-10. Kısım'dır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiştir. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. İdari olarak Bakırköy sınırları içinde yer alan Ataköy, Yunus Emre Kültür Merkezi, Bakırköy Belediye Konservatuvarı, Galleria Alışveriş Merkezi, Ataköy Marina, A Plus, Atrium AVM gibi kurum ve merkezleri de içinde bulundurur.

Ataköy'ün mahalle ve etap bazındaki oturma başlama yılları ve konut adetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

MAHALLE ADI	ETAP NO	OTURUMA BAŞLAMA YILI	KONUT ADEDİ
1. Mahalle	---	1962	622
2. Mahalle	---	1964	852
3 ve 4. Mahalle	---	1967	2.630
5. Mahalle	---	1982	3.000
6. Mahalle (Ataköy Konakları)	---	2007	950
9 ve 10. Mahalle	I. Etap	1986	1.764
9 ve 10. Mahalle	II. Etap	1987	2.490
9 ve 10. Mahalle	II. Etap	1988	1.920
7 ve 8. Mahalle	I. Etap	1991	1.398
7 ve 8. Mahalle	II. Etap	1991	1.122
7 ve 8. Mahalle	II. Etap	1991	1.432
11. Mahalle	---	1991	430

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Kaliteli malzeme ve işçilik ile inşa edilmiş olması,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatideyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Novus Rezidans bünyesinde yer alan satılık ve kiralık gayrimenkuller aşağıdaki gibidir.

- Novus Rezidans bünyesinde yer alan bloğun 2. normal katındaki 150 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 1.150.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 7.665,-TL) İlgilisi / Bayraktar Gayrimenkul: 0212 661 66 60
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan bloğun 4. normal katındaki 140 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 1.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 7.145,-TL) İlgilisi / Bayraktar Gayrimenkul: 0212 661 66 60
- Novus Rezidans bünyesinde F Blok'un 2. normal katında yer alan 150,92 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 927.000,-TL bedelle 2012 Eylül ayında satılmıştır.
(m² satış değeri ~ 6.140,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
- Novus Rezidans bünyesinde D Blok'un zemin katında yer alan 154,59 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 933.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² satış değeri ~ 6.035,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 72 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin aylık kira değeri 2.200,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 30,50 TL)
İlgilisi / Pyramid Gayrimenkul: 0212 560 78 45
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 120 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin aylık kira değeri 3.250,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 27,10 TL)
İlgilisi / Oğuz Emlak: 0212 560 72 72
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 140 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin aylık kira değeri 3.250,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 23,20 TL)
İlgilisi / Pozitif Gayrimenkul: 0212 560 00 00

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerlerin 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 değerin (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Novus Rezidans projesi bünyesinde yer alan satışta olan konutların ortalama birim m² satış değeri yaklaşık 7.405,-TL mertebesindedir. Raporu konu iki adet bağımsız bölüm piyasa bilgilerinde yer alan emsallerle benzer özelliklere sahiptir. Bu nedenle hem gerçekleşmiş satış rakamları hem de satış sırasında bir pazarlık payının olacağı kabulüyle ortalama emsal değerin 6.665,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Rapor konusu bağımsız bölümler ortalama emsal değer dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 26,95 TL mertebesindedir. Rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık m² kira değerlerinin ise 21,50 – 23,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 127 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **105.999.000,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri 1.705.000,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 125 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 104.294.000,-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 127 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 423.605,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$423.605,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 5.083.260,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri
denkliğinden hareketle 127 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5 = 5.083.260,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri \cong **101.665.000,-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 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	105.999.000,-TL
Gelir İndirgeme	101.665.000,-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 127 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **105.999.000,-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	: 17 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 20 Ekim 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1759
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	: 1.705.000,-TL (Daire: 3 ve Daire: 6 için)

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (127 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

105.999.000,-TL (Yüzbeşmilyondokuzyüzdoksandokuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(105.999.000,-TL ÷ 1,8108 TL/USD (*) ≅ **58.537.000,-USD**)

(105.999.000,-TL ÷ 2,3250 TL/EURO (*) ≅ **45.591.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8108 TL ve 1,-EURO = 2,3250 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 108.206.490,-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. 02 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

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